

公司代码：600246

公司简称：万通地产

# 北京万通地产股份有限公司

## 2015 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、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人李虹、主管会计工作负责人石莹及会计机构负责人（会计主管人员）曾玲玲声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2015 年实现净利润-612,220,333 元，提取法定盈余公积金 3,102,763 元，加上 2015 年初未分配利润 1,324,903,929 元，2015 年末未分配利润 709,580,833 元。

鉴于公司2015年度净利润为负，为保证公司经营业务稳健发展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2015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。同意该议案并提交2015年度股东大会审议。

### 六、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。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅第四节管理层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险因素及对策部分的内容。

## 十、 其他

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	管理层讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	24
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	29
第七节	优先股相关情况.....	33
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	34
第九节	公司治理.....	39
第十节	公司债券相关情况.....	42
第十一节	财务报告.....	43
第十二节	备查文件目录.....	176

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通地产/公司/本公司/我公司	指	北京万通地产股份有限公司
报告期、本报告期	指	2015 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
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 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媒体名称	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、其他相关资料

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	徐涛、刘佳

## 七、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	2015年	2014年	本期比上年同期增减 (%)	2013年
营业收入	2,618,861,253	1,911,575,870	37.00	3,299,251,176
归属于上市公司股东的净利润	-612,220,333	45,089,851	-1,457.78	380,672,731
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-616,234,246	-81,551,860		93,123,546
经营活动产生的现金流量净额	24,068,403	-1,183,327,745		-546,081,399
	2015年末	2014年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2013年末
归属于上市公司股东的净资产	2,922,103,278	3,529,012,056	-17.20	3,730,870,109
总资产	13,667,897,961	14,230,816,410	-3.96	11,925,947,884

期末总股本	1,216,800,000	1,216,800,000	0	1,216,800,000

**(二) 主要财务指标**

主要财务指标	2015年	2014年	本期比上年同期增减(%)	2013年
基本每股收益(元/股)	-0.5031	0.0371	-1,456.06	0.3128
稀释每股收益(元/股)	-0.5031	0.0371	-1,456.06	0.3128
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.5064	-0.0670		0.0765
加权平均净资产收益率(%)	-18.98	1.22	减少20.20个百分点	10.49
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-19.11	-2.21	减少16.9个百分点	2.57

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

**八、境内外会计准则下会计数据差异**

**(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况**

适用 不适用

**(三) 境内外会计准则差异的说明:**

不适用

**九、2015年分季度主要财务数据**

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3月份)	第二季度 (4-6月份)	第三季度 (7-9月份)	第四季度 (10-12月份)
营业收入	618,973,635	165,882,561	723,672,191	1,110,332,866
归属于上市公司股东的净利润	53,580,249	-38,777,277	21,279,020	-648,302,325
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	53,225,707	-39,156,644	20,864,395	-651,167,704
经营活动产生的现金流量净额	-195,636,398	76,691,063	85,269,017	57,744,721

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

## 十、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	2015 年金额	附注（如适用）	2014 年金额	2013 年金额
非流动资产处置损益	-25,915		41,096	311,930,945
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	7,579,963		121,090,964	28,888,077
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	5,101,542			
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	-6,265,466		-5,211,476	-3,527,207

其他符合非经常性损益定义的损益项目				
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	113,973		44,062,500	
少数股东权益影响额	-1,012,462		-32,552,803	-4,570,465
所得税影响额	-1,477,722		-27,843,267	-51,488,565
合计	4,013,913		126,641,711	287,549,185

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为从事房地产开发与商业物业运营，具备房地产开发一级资质。房地产开发经营模式为自主开发销售，商业物业运营经营模式为自主物业运营和合作物业运营相结合。公司业务范围集中在北京、香河、天津、上海、杭州、成都等地。公司商品住宅开发以中高档类住宅产品为主，公司目前已运营商业物业主要包括北京万通中心 D 座和逸兰国际公寓。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2015 年政府工作报告指出对房地产行业将坚持分类指导，因地施策，落实地方政府主体责任，支持居民自主和改善性住房需求，促进房地产平稳健康发展。

在 2015 年里，房地产业呈现销售与开发投资相背离的情况。地产行业开发投资环节表现一般，土地购置面积、新开工面积、竣工面积等指标均下降，开发投资、施工面积等指标小幅增长。地产行业销售环节表现良好，在全年宽松政策推动下，尤其是“330 新政”之后，并在降息、降准等货币政策支持下，一线城市和部分二线城市房地产市场出现好转，购房需求开始释放，全年商品房销售显著好转并创新高。



## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

## 2015 年度万通地产主要资产负债项目及经营成果指标比较情况

单位：元

币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动原因说明
一年内到期的非流动资产		140,000,000	-140,000,000	-100.00%	本年收回该投资
可供出售金融资产		4,000,000	-4,000,000	-100.00%	本年处置
长期应收款	32,000,000	100,000,000	-68,000,000	-68.00%	本年应收款项收回
预收款项	689,759,230	979,581,408	-289,822,178	-29.59%	项目结转收入
应交税费	409,111,231	297,236,481	111,874,750	37.64%	子公司计提的土增税增加
应付利息	50,274,171	34,143,510	16,130,661	47.24%	负债增加引起应付利息的增加
一年内到期的非流动负债	1,140,000,000	2,458,727,295	-1,318,727,295	-53.63%	本年偿还到期负债
应付债券	1,506,441,580		1,506,441,580	100.00%	本年发行中期票据
项目	2015 年度	2014 年度	变动金额	变动比率	变动原因说明
营业收入	2,618,861,253	1,911,575,870	707,285,383	37%	结转收入规模较上年增加
营业成本	1,829,113,837	1,357,869,604	471,244,233	35%	同上
营业税金及附加	273,918,581	155,412,343	118,506,238	76%	结转收入和增值额规模较上年增加
销售费用	85,647,483	137,497,085	-51,849,602	-38%	市场营销活动减少
财务费用-净额	187,215,553	99,602,238	87,613,315	88%	融资增长及部分项目借款利息终止资本化
资产减值损	610,423,740	23,738,677	586,685,063	2471%	本年杭州区

失					域计提存货跌价准备
投资收益	1,586,316	-59,212,599	60,798,915	-103%	本年股权投资收益减少
营业外收入	8,857,469	127,292,337	-118,434,868	-93%	本年政府补助减少
营业外支出	7,568,887	11,371,753	-3,802,866	-33%	本年度违约赔偿金发生较少
所得税费用	73,516,267	39,943,625	33,572,642	84%	本年度应纳税所得额增加

其中：境外资产 153,171,302（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 1.12%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

1、高品质的项目开发能力。发行人的主营业务集中在京津及华东地区，累计开发项目包括北京龙山新新家园、北京亚运新新家园、北京新城国际、北京天竺新新家园、天津万通上游国际、天津万通新城国际、天津万通华府、天津万通空港项目、天津万通上北新新家园等高端项目，绝大部分产品已经成为区域地标和名流物业。

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

## 第四节 管理层讨论与分析

### 一、管理层讨论与分析

2015 年，国家统计局初步核算国内生产总值为 67.67 万亿元，同比增长 6.9%，经济增速放缓，下行压力增大。2015 年，全国房地产开发投资 95,979 亿元，比上年名义增长 1.0%，增速比 1-11 月份回落 0.3 个百分点；房屋施工面积 735,693 万平方米，同比增长 1.3%；房屋新开工面积 154,454 万平方米，同比下降 14.0%；房屋竣工面积 100,039 万平方米，同比下降 6.9%；土地购置面积 22,811 万平方米，比上年下降 31.7%。商品房销售面积 128,495 万平方米，比上年增长 6.5%；商品房销售额达到 87,281 亿元，增长 14.4%；商品房待售面积达 71,853 万平方米，比 11 月末增加 2,217 万平方米。随着中国经济增速放缓，房地产行业呈现高库存现状，导致城市分化加剧，一线城市普遍供不应求，房价持续领涨，二线城市整体库存压力显著下降，三四线城市整体销售增速明显落后于一二线城市。

报告期内，公司净利润为-612,220,333元，计提杭州万通中心与杭州上园两个项目的减值准备所导致的。

报告期内，公司管理层贯彻京津冀区域为主的战略发展方向，完善传统业务的同时，开拓创新，打造公司可持续发展的能力，引导房地产由传统的第二产业生产型向第三产业服务型的转变。万通地产将打造全新的“万通生活家”品牌，通过这一平台实现地产服务业的转型升级，在物业管理、健康管理、体育、教育、文化等方面谋求新的发展，公司原有的房地产开发业务也为“万通生活家”提供了一个广阔的发展空间，生活家的平台将全面提升房地产业务的附加值，成为万通地产新发展重要组成部分。

2015年，公司融资途径主要通过银行贷款、中期票据、信托融资和其他融资等方式进行。公司于2015年12月7-8日发行了北京万通地产股份有限公司2015年度第一期中期票据，实际发行总额15.2亿元，发行利率为7.5%。

2015年，公司非公开发行股票工作启动，于2015年8月7日召开的2015年第四次临时股东大会审议通过，方案经调整后拟非公开发行股票不超过837,209,303万股，募集不超过36亿元。该事项已于2016年3月2日获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会的审核通过。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入261,886万元，比上年增长37.00%；实现归属于母公司所有者的净利润-61,222万元，比上年同期减少1457.78%。截至2015年12月31日，公司净资产292,210万元，比上年减少17.20%。

### (一) 主营业务分析

#### 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	2,618,861,253	1,911,575,870	37.00
营业成本	1,829,113,837	1,357,869,604	34.70
销售费用	85,647,483	137,497,085	-37.71
管理费用	147,741,471	174,996,417	-15.57
财务费用	187,215,553	99,602,238	87.96
经营活动产生的现金流量净额	24,068,403	-1,183,327,745	不适用
投资活动产生的现金流量净额	105,914,249	-95,205,746	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-89,768,104	605,994,614	-114.81
研发支出			

#### 1. 收入和成本分析

##### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	2,425,762,424	1,780,399,923	26.60	43.00	35.92	增加 3.82 个百分点
房屋租赁	186,852,193	45,173,145	75.82	4.75	-0.35	增加 1.24 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	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 (%)
天津万通华府	669,902,148	510,088,487	23.86	1,643.70	1,448.50	增加 9.60 个百分点
北京杨家园地块部分物业	531,131,000	518,941,847	2.29			
北京天竺新新家园	434,575,823	124,657,649	71.32	279.16	-494.29	减少 56.27 个百分点
天津万通新新逸墅一期	252,421,408	203,002,524	19.58			
天津生态城新新家园	179,034,167	136,893,250	23.54	-69.47	-75.34	增加 18.23 个百分点
天津万通金府国际	147,465,870	124,549,905	15.54	87.36	106.85	减少 7.96 个百分点
杭州万通中心	100,073,934	55,644,942	44.40	-84.90	-89.69	增加 25.86 个百分点
香河运河国际生态城一期	92,183,018	85,407,696	7.35	701.85	900.59	减少 18.40 个百分点
成都金牛新都会&成都红墙国际	18,606,151	18,088,944	2.78	-86.38	-81.49	减少 25.65 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

本集团咨询费收入主要为本集团提供的房地产开发运营相关的咨询服务费或营销顾问费。

## (2). 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	房地产销售	1,780,399,923	97.53	1,309,896,756	96.65	35.92	
房屋租赁	房屋租赁	45,173,145	2.47	45,333,538	3.35	-0.35	

## 2. 费用

科目	2015 年度(元)	2014 年度(元)	同比增减
销售费用	85,647,483	137,497,085	-37.71%
管理费用	147,741,471	174,996,417	-15.57%
财务费用	187,215,553	99,602,238	87.96%

## 3. 研发投入

不适用

## 4. 现金流

科目	2015 年度(元)	2014 年度(元)	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	24,068,403	-1,183,327,745	不适用
投资活动产生的现金流量净额	105,914,249	-95,205,746	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-89,768,104	605,994,614	-114.81%

## (二)非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

2015 年，杭州房地产市场体现出供应量增长、成交量增长、市场热度上升、板块差异明显、大型房地产开发商竞争激烈等特点，2015 年四季度，杭州两个项目所在区域市场库存量仍在上升，去库存压力持续加大，在 2015 年 12 月 18 日至 21 日召开的中央经济工作会议上，中央提出要鼓励房地产开发企业顺应市场规律调整营销策略，适当降低商品住房价格，以加快去库存速度。

杭州万通中心项目主要的物业类型为写字楼及酒店式公寓，具体包括 5A 级写字楼(E 幢)，普通写字楼(A、C 幢)、酒店式公寓(B、D 幢)、底商以及地下车位。2015 年度写字楼尾盘在售；酒店式公寓去化速度慢且周边类似可比物业的销售均价为 1.7-1.8 万元/m<sup>2</sup>，公司结合杭项目所在区域的市场现状、主要竞争对手的销售情况等，及时调整项目的销售策略，普通写字楼尾盘和酒店式公寓的售价下调至与周边均价范围一致的水平。按照新销售策略的定价测算，普通写字楼可变现净值(可变现净值=存货估计售价-至完工估计将发生的成本-估计销售费用-相关税金)低于

账面价值 0.05 亿元，酒店式公寓可变现净值低于账面价值 1.35 亿元，按照会计准则相关规定普通写字楼和酒店式公寓共计提存货跌价准备 1.4 亿元。

杭州上园国际项目共 9 栋高层住宅，占地面积 3.6 万平方米，建筑面积 11.5 万平方米，项目尚未完工，住宅的单方成本约 1.8 万元-1.9 万元/m<sup>2</sup>。2015 年受政府宏观政策及房地产市场持续调整的影响，与该项目毗邻且同期拿地同物业类型的竞品楼盘以 1.3 万元/m<sup>2</sup>入市，于资产负债表日，周边竞品楼盘销售均价为 1.2-1.4 万元/m<sup>2</sup>，公司作出降低售价、缩短去库存周期，快速回笼资金的策略，预计开盘销售定价下调至与周边楼盘均价范围一致的水平，按照该新的销售定价测算，杭州上园国际项目住宅的可变现净值低于账面价值 4.7 亿元，按照会计准则相关规定计提存货跌价准备 4.7 亿元。两个项目共计提存货跌价准备 6.1 亿元。

## (三) 资产、负债情况分析

## 资产及负债状况

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
货币资金	1,519,113,186	11.11%	1,554,568,848	10.92%	0.19%	
应收账款	56,916,389	0.42%	54,081,786	0.38%	0.04%	
存货	9,922,930,379	72.60%	10,129,982,786	71.18%	1.42%	
一年内到期的非流动资产		0.00%	140,000,000	0.98%	-0.98%	
长期应收款	32,000,000	0.23%	100,000,000	0.70%	-0.47%	
长期股权投资	453,921,528	3.32%	512,781,327	3.60%	-0.28%	
投资性房地产	676,176,631	4.95%	700,790,179	4.92%	0.02%	
短期借款	1,343,685,352	9.83%	1,332,000,000	9.36%	0.47%	
应付账款	1,368,031,788	10.01%	1,534,887,143	10.79%	-0.78%	
预收款项	689,759,230	5.05%	979,581,408	6.88%	-1.84%	
一年内到期的非流动负债	1,140,000,000	8.34%	2,458,727,295	17.28%	-8.94%	本年偿还到期负债引起占比下降
其他流动负债	415,800,000	3.04%	341,223,750	2.40%	0.64%	
长期借款	3,065,000,000	22.42%	2,860,000,000	20.10%	2.33%	
应付债券	1,506,441,580	11.02%		0.00%	11.02%	本年发行中期票据

其他说明

**(四) 行业经营性信息分析****房地产行业经营性信息分析****1. 报告期内房地产储备情况**

√适用□不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	河北省廊坊市香河县 (运河国际生态城一期)	145,853	0	346,639	否	0	0
2	河北省廊坊市香河县 (运河国际生态城二期)	292,833.33	0	588,779	否	0	0
3	天津中新生态城	129,838.5	0	103,840	否	0	0

备注：

天津中新生态城持有待开发土地的面积 129,838.5 平方米，其中一期竣工，二期未开工。



## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	万通怀柔新家园	住宅	在建项目	41,065.424	126,489	126,489	96,579.51	29,909.49	145,007	122,855
2	北京	天竺新家园	住宅	在建项目	212,263.851	225,877	330,535.21	0	330,535.21	320,228	16,466
3	北京周边	河北香河运河国际生态城	住宅	在建项目	153,734	178,936	178,936	127,925	51,011	113,935.84	20,833.78
4	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	178,597.45	9,221.06
5	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	238,318.57	7.39
6	天津	万通生态	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,297	0

		城新家园									
7	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	88,666	0
8	天津	万通新新逸墅	住宅	一期竣工/二期未开工	129,839	103,840	168,265	0	81,518	129,603	19,520
9	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	206,480	34.91
10	天津	万通上北新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,780.09	184.26
11	天津	天津万通中心	综合	在建	8,706.8	64,604	93,556	93,556	0	163,234	23,575.55
12	上海虹桥	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	在建	12,193.5	52,040	81,547	81,547	0	182,827	142,469.69
13	杭州市	杭州万通上园新家园	住宅	在建	36,275	83,432.39	114,526.88	114,526.88	0	155,900	122,700
14	杭州市	杭州未来科技	综合	在建	63,375	196,452.8	280,658.1	280,658.1	0	140,000	20,000

		城									
15	杭州	杭州万通中心 D 座	写字楼	竣工	17,522	18,625.5	18,833	0	18,833	36,400	35,000
16	金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	18,915.54	144,709.33	179,274.21	0	179,274.21	53,979	0
17	红墙国际	青羊区过街楼街 17 号	综合	竣工	6,668.43	53,277	69,941.16	0	69,941.16	101,704	0

备注：

万通怀柔新家园项目规划计容建筑面积 126,489 平方米中，商品房为 95339.03 平方米、回迁房为 29909.49 平方米、商业为 1240.48 平方米。

### 3. 报告期内房地产销售情况

√适用□不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已预售面积(平方米)
1	怀柔区迎宾路西侧 HR-0002-54	万通怀柔新新家园	住宅	97,625.64	28,863.36
2	北京市顺义区天竺	天竺新新家园	住宅	302,126.77	226,879.38
3	河北省廊坊市香河县	河北香河运河国际生态城一期	住宅	73,303	26,960.76
4	天津开发区	万通华府	住宅	135,989	134,482
5	天津开发区	万通新城国际	住宅	407,398	402,860
6	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,638	125,804
7	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,368	82,408
8	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	47,969	31,689
9	天津红桥区	万通上游国际	住宅	248,935.24	247,846.77
10	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172.39	383,172.39
11	杭州拱墅区	杭州万通中心 E 座	写字楼	41,282.18	6,972.11
12	成都金牛区金府路 88 号	金牛新都会	综合	162,407.64	146,787.43
13	成都青羊区过街楼街 17 号	红墙国际	综合	64,787.76	61,922.57

备注:

万通怀柔新新家园已预售面积为 28863.36 平方米,其中商品房 2166.91 平方米、回迁房 26696.45 平方米。

### 4. 报告期内房地产出租情况

√适用□不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值(%)
1	北京	万通中心 D 座	办公写字楼	35,379.11	11,239	否	
2	北京	万通中心 D 座	车位	19,516.88	429	否	
3	北京	新城国际逸兰酒店公寓	酒店公寓	14,152.54	4,277	否	
4	北京	亚历山大会所	会所	5,256.33	1,152	否	

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. 报告期内公司财务融资情况**

√适用□不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
749,655	8.8	44,175

**6. 其他说明**

□适用√不适用

**(五) 投资状况分析****1、 对外股权投资总体分析**

公司第六届董事会于 2015 年 10 月 23 日召开临时会议，审议通过了公司以 41,580 万元的交易对价收购中融国富投资管理有限公司所持有的北京盈石正奇投资管理有限公司 100%的股权。

同日，公司与中融国富投资管理有限公司于北京市签署了《资产收购协议》（公告编号临 2015-079）。

公司于 2015 年 11 月注册成立全资子公司新新教育，注册资本 10,000,000 元，截至 2015 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。

公司于 2015 年 11 月注册成立全资子公司万通新新文化，注册资本 50,000,000 元，截至 2015 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。

公司 2015 年 11 月注销子公司 Capital Link Asia Investment Pte. Ltd 和 Green Housing Investment Pte. Ltd.

公司第六届董事会于 2015 年 11 月 27 日召开临时会议，审议通过了以 3351.81 万元交易对价受让天津生态城投资开发有限公司持有的天津生态城万拓置业有限公司 19.9%的议案，本次受让股权事宜完成后，万拓置业将成为本公司全资子公司（公告编号临 2015-084）。

**(1) 重大的股权投资**

无

**(2) 重大的非股权投资**

无

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

无

**(六) 重大资产和股权出售**

无

**(七) 主要控股参股公司分析**

公司名称	业务性质	主要产品或服务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	净利润(元)
北京广厦富城置业有限公司	房地产开发	房地产项目	90,000,000	1,507,120,159	368,457,539	97,900,223
天津万通时尚置业有限责任公司	房地产开发	房地产项目	250,000,000	762,827,326	500,983,354	77,625,986
上海万通新地置业有限公司	房地产开发	房地产项目	56,500,000	1,697,138,630	20,357,625	-9,361,659
杭州万通杭昀置业有限公司	房地产开发	房地产项目	500,000,000	1,242,158,695	15,326,298	-477,873,479
杭州万通时尚置业有限公司	房地产开发	房地产项目	350,000,000	1,115,620,874	289,759,703	-102,722,905

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

2015 年 10 月，中融国富投资管理有限公司（以下称“中融国富”）成立中融国富契约型基金，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”）持有的北京盈石正奇投资管理有限公司（以下称“盈石正奇”）100%股权，持有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”）48.96%的股权。本集团将该特殊目的结构化主体纳入合并范围。

**三、公司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，房地产行业仍然是国内经济发展的重要力量，仍会在中国经济的稳增长中发挥重要的作用，但房地产行业发展的“野蛮生长”时代已结束，未来房地产行业整体增速放缓是大势所趋，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，区域分化、城市分化使得核心城市核心区域的竞争将更加激烈。

公司是国内颇具特色的住宅和商业地产开发商，现时及潜在竞争对手主要为国内开发商。公司在土地收购、品牌知名度、财务资源、价格、产品品质、服务品质及其他因素上展开竞争。为在激烈竞争中争夺市场份额，公司已建立不同类型的产品和品牌，以将其市场地位区分，以吸引不同目标客户群体。另外，交通便利、配套设施及品质声誉也是影响住宅项目吸引力的主要因素。

## (二) 公司发展战略

以京津地区为战略核心区域，精耕深耕，形成该区域的竞争优势；并积极布局京津冀和华东等经济发达区域，点线面逐步覆盖，充分利用其区位优势有效积聚各方资源，为万通地产发展提供助力；同时适度关注其他潜在城市化进程加快的城市，寻找富有人居资源和投资价值或者未来新城市核心的地段，为万通未来发展提供新的增长点。

## (三) 经营计划

2016 年，公司计划新开工 3 个项目，分别为河北香河运河国际生态城一期 19.88 万平方米、河北香河运河国际生态城二期 17.89 万平方米和万通新新逸墅 7.10 万平方米；计划竣工 5 个项目，分别为万通怀柔新新家园 9.66 万平方米、河北香河运河国际生态城一期 12.79 万平方米、天津万通中心 9.36 万平方米、上海万通中心 8.15 万平方米和杭州万通上园新新家园 11.45 万平方米。

## (四) 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。

## (五) 其他

### 四、公司因不适用准则规定或特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、普通股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。

根据《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》（中国证券监督管理委员会公告【2013】43号）的相关规定，为规范公司现金分红，增强现金分红透明程度，维护公司及投资者的合法权益，结合公司实际情况，报告期内，经公司2015年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，完善了现金分红政策及其决策和调整机制。

报告期内，经公司2015年第四次临时股东大会审议通过，公司制订了《关于北京万通地产股份有限公司2015-2017年股东回报规划的议案》，该规划进一步细化了《公司章程》中有关利润分配政策的条款，增加了利润分配政策决策的可操作性，切实保护了全体股东的合法权益。

经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)审计，2015年实现净利润-612,220,333元，提取法定盈余公积金3,102,763元，加上2015年初未分配利润1,324,903,929元，2015年末未分配利润709,580,833元。

鉴于公司2015年度净利润为负，为保证公司经营业务稳健发展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2015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。同意该议案并提交2015年度股东大会审议。

公司2015年度拟利润分配方案符合公司章程的规定，相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用，对该事项发表了独立意见；公司拟在2015年度股东大会之前召开关于2015年度利润分配投资者说明会，充分保护中小股东的合法权益。



**(二) 公司近三年（含报告期）的普通股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 (%)
2015 年					-612,220,333	
2014 年					45,089,851	
2013 年	0	1.4	0	170,352,000	380,672,731	44.75

**(三) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**适用 不适用**二、承诺事项履行情况**适用 不适用**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**适用 不适用**四、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**(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

**五、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元 币种：人民币

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	212
境内会计师事务所审计年限	6

	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）	45
财务顾问		
保荐人		

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

**六、破产重整相关事项**适用 不适用**七、重大诉讼、仲裁事项**适用 不适用**八、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况**适用 不适用**九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明**

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人诚信状况良好。

**十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励情况及其影响**适用 不适用**十一、重大关联交易**适用 不适用

## 十二、重大合同及其履行情况

## (一) 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

## (二) 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）													
公司及其子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						18.76							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						35.36							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						35.36							
担保总额占公司净资产的比例（%）						121.01							
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）						15.86							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）						19.5							
上述三项担保金额合计（C+D+E）						35.36							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

## (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

## 1、委托理财情况

□适用 √不适用

## 2、委托贷款情况

□适用 √不适用

## 3、其他投资理财及衍生品投资情况

□适用 √不适用

#### (四) 其他重大合同

### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

### 十四、积极履行社会责任的工作情况

#### (一) 社会责任工作情况

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

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

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

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

根据市场和万通地产绿色公司战略，修订和完善了《万通地产绿色产品标准》，在确保所有产品均为绿色产品，并且要做到“深绿”的基础上，进一步突出和明确了万通地产的产品特色。通过启动“绿色供应链”，保证万通地产绿色产品的全流程。

#### (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

### 十五、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

无

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内不存在因送股、转增股本、配股、增发新股、非公开发行股票、权证行权、实施股权激励计划、企业合并、可转换公司债券转股、减资、内部职工股上市、债券发行或其他原因引起公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动。

#### (三) 现存的内部职工股情况

报告期末公司无内部职工股。

### 三、股东和实际控制人情况

#### (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	56,531
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数	56,688

(户)

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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	544,132,090	境内 非国 有法 人
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	8,489,900	31,899,608	2.62		未知		未知
中国建设银行 股份有限公司 —中欧永裕混 合型证券投资 基金	28,940,377	28,940,377	2.38		未知		未知
中国农业银行 股份有限公司 —长盛同德主 题增长混合型 证券投资基金	22,972,292	22,972,292	1.89		未知		未知
全国社保基金 —零五组合	7,979,045	21,558,655	1.77		未知		未知
曹慧利	0	12,935,779	1.06		质押	12,935,779	境内 自然 人
赵勋亮	0	6,521,956	0.54		未知		境内 自然 人
王文军	5,529,940	5,529,940	0.45		未知		境内 自然 人
中国证券金融 股份有限公司	5,251,020	5,251,020	0.43		未知		未知
凌建中	5,140,000	5,140,000	0.42		质押	5,140,000	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	31,899,608	人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	28,940,377	人民币普通股	
中国农业银行股份有限公司—长盛同德主题增长混合型证券投资基金	22,972,292	人民币普通股	
全国社保基金一零五组合	21,558,655	人民币普通股	
曹慧利	12,935,779	人民币普通股	
赵勋亮	6,521,956	人民币普通股	
王文军	5,529,940	人民币普通股	
中国证券金融股份有限公司	5,251,020	人民币普通股	
凌建中	5,140,000	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		

#### 四、控股股东及实际控制人情况

##### (一) 控股股东情况

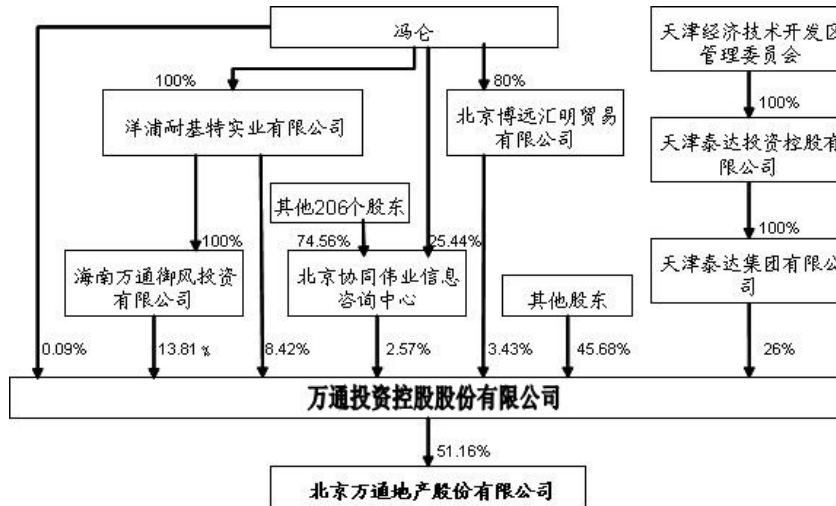
###### 1 法人

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
主要经营业务	投资控股
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
主要职业及职务	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。

3 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图



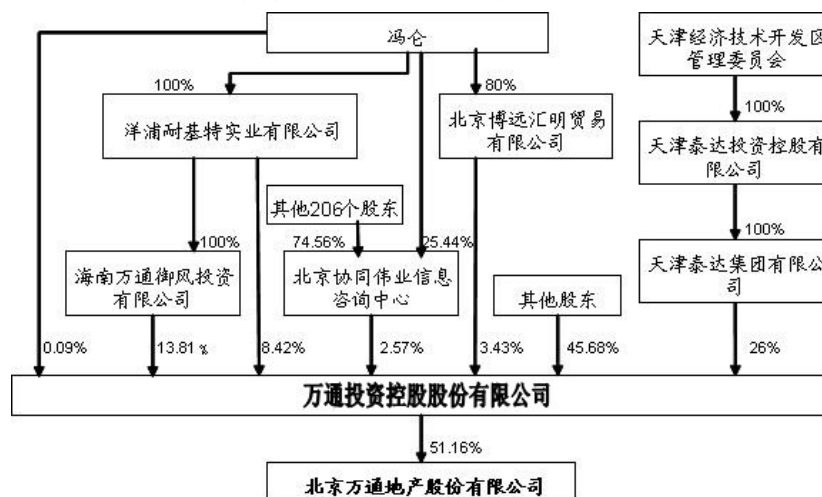
(二) 实际控制人情况

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
主要职业及职务	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



五、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(元)	是否在公司关联方获取报酬
江泓毅	董事长	男	49	2014年8月8日	2017年8月7日					40,000	是
姚鹏	副董事长	男	59	2014年8月8日	2017年8月7日					832,800.04	否
赵震	副董事长	男	40	2014年8月8日	2017年8月7日					40,000	是
李虹	董事、首席执行官	女	57	2014年8月8日	2017年8月7日					1,020,667	否
涂立森	董事	男	45	2014年8月8日	2017年8月7日					40,000	是
马健	董事	男	61	2014年8月8日	2017年8月7日					40,000	是
杜丽虹	独立董事	女	36	2014年8月8日	2017年8月7日					120,000	否
殷雄	独立董事	男	58	2014年8月8日	2017年8月7日					120,000	否
梁蓓	独立董事	男	54	2014年12月26日	2017年8月7日					120,000	否
赵毅	监事主席	男	61	2014年8月8日	2017年8月7日					595,714.32	否
同心	监事	男	36	2014年8月8日	2017年8月7日					0	是

				月 8 日	月 7 日						
冯帅鹏	监事	男	34	2014 年 8 月 8 日	2017 年 8 月 7 日						否
程晓晞	董事会秘书	男	51	2014 年 9 月 19 日	2017 年 8 月 7 日	215,100	215,100			667,714.32	否
石莹	财务总监	女	38	2015 年 9 月 9 日	2017 年 8 月 7 日	0	133,000	133,000	任职	246,037.31	否
白牧	首席客户官 (副总经理)	男	51	2015 年 9 月 9 日	2017 年 8 月 7 日					262,725.80	否
翟力	首席市场官 (副总经理)	男	48	2015 年 9 月 9 日	2017 年 8 月 7 日					245,238.08	否
徐晓阳	财务总监 (离任)	女	43	2011 年 5 月 22 日	2015 年 9 月 9 日					417,142.88	否
合计	/	/	/	/	/	215,100	348,100	133,000	/	4,808,039.75	/

姓名	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 年 11 月至今, 天津泰达集团有限公司投资中心项目经理; 2010 年 5 月至今, 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 年至 2010 年，天津泰达集团有限公司投资中心项目经理；2010 年至今，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。
程晓晞	自 2007 年 1 月起，就职于公司，现任公司董事会秘书。
石莹	2003 年加入本公司，历任战略与金融部副总经理、资本管理部总经理，公司会计与财务控制部总经理。现任公司财务总监。
白牧	2006 年任北京盛世兴和房地产经纪有限公司销售管理中心总监、总经理助理。2014 年 6 月加入本公司，现任公司首席客户官（副总经理）
翟力	2006 年任北京盛世兴和房地产经纪有限公司副总经理，2014 年 9 月加入本公司。现任公司首席市场官（副总经理）
徐晓阳（离任）	自 2007 年 1 月起，就职于公司；于 2015 年 9 月 9 日因个人原因辞任公司财务总监。

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

**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		
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实际支付情况	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 4,808,039.75 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 4,808,039.75 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
徐晓阳	财务总监	离任	个人原因

**五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

□适用 √不适用

## 六、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	100
主要子公司在职员工的数量	403
在职员工的数量合计	503
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	117
销售人员	98
技术人员	163
财务人员	50
行政人员	75
合计	503
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	47
本科	280
专科	155
其他	21
合计	503

### (二) 薪酬政策

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

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

### (三) 培训计划

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

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

### (四) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	0
劳务外包支付的报酬总额	0

## 七、其他

无

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

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。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

目前，公司治理结构比较完善，公司治理的实际状况与《上市公司治理准则》和《公司法》的要求相符。

### 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2015年第一次临时股东大会	2015年1月6日	www.sse.com.cn	2015年1月7日
2015年第二次临时股东大会	2015年1月12日	www.sse.com.cn	2015年1月13日
2014年年度股东大会	2015年5月20日	www.sse.com.cn	2015年5月21日
2015年第三次临时股东大会	2015年6月25日	www.sse.com.cn	2015年6月26日
2015年第四次临时股东大会	2015年8月7日	www.sse.com.cn	2015年8月8日
2015年第五次临时股东大会	2015年8月24日	www.sse.com.cn	2015年8月25日
2015年第六次临时股东大会	2015年10月14日	www.sse.com.cn	2015年10月15日
2015年第七次临时股东大会	2015年11月5日	www.sse.com.cn	2015年11月6日

股东大会情况说明

无

### 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	20	1	18	1	0	0	
姚鹏	否	20	2	18	0	0	0	
赵震	否	19	2	17	0	0	0	
李虹	否	20	2	18	0	0	0	
马健	否	20	2	18	0	0	0	
涂立森	否	20	2	18	0	0	0	
杜丽虹	是	20	2	18	0	0	0	
梁蓓	是	20	2	18	0	0	0	
殷雄	是	20	2	18	0	0	0	

连续两次未亲自出席董事会会议的说明  
不适用

年内召开董事会会议次数	20
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	18
现场结合通讯方式召开会议次数	20

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

无

#### 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，存在异议事项的，应当披露具体情况

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 2014、2015 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。

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划  
不适用

## 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、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

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《2015 年度内部控制评价报告》详见公司于 2016 年 3 月 18 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 披露的公告。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明  
适用 不适用

## 九、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 2015 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 2015 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《2015 年度内部控制审计报告》详见公司于 2016 年 3 月 18 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

## 十、其他

无

## 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

普华永道中天审字(2016)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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表, 2015 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。

普华永道中天审字(2016)第 10002 号  
(第二页, 共二页)

审计工作涉及实施审计程序, 以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断, 包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时, 注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。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**2015年12月31日**的合并及公司财务状况以及**2015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

\_\_\_\_\_  
徐涛

中国·上海市  
2016 年 3 月 17 日

注册会计师

\_\_\_\_\_  
刘佳

## 2015 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

资产	附注	2015 年	2014 年	2015 年	2014 年
		12 月 31 日 合并	12 月 31 日 合并	12 月 31 日 公司	12 月 31 日 公司
<b>流动资产</b>					
货币资金	四(1)	1,519,113,186	1,554,568,848	676,006,274	138,150,943
应收账款	四(2)、 十五(1)	56,916,389	54,081,786	46,901,389	46,901,389
预付款项	四(4)	666,020,519	683,652,773	3,647,673	-
其他应收款	四(3)、 十五(2)	190,285,997	167,348,232	1,863,938,416	2,088,703,254
存货	四(5)	9,922,930,379	10,129,982,786	-	-
一年内到期的非流动资产		-	140,000,000	-	140,000,000
其他流动资产		-	-	104,000,000	-
<b>流动资产合计</b>		<b>12,355,266,470</b>	<b>12,729,634,425</b>	<b>2,694,493,752</b>	<b>2,413,755,586</b>
<b>非流动资产</b>					
可供出售金融资产	四(6)	-	4,000,000	-	4,000,000
长期应收款	四(13)	32,000,000	100,000,000	20,000,000	100,000,000
长期股权投资	四(7)、 十五(3)	453,921,528	512,781,327	5,500,806,483	5,479,072,379
投资性房地产	四(8)	676,176,631	700,790,179	-	-
固定资产	四(9)	27,446,979	32,342,524	2,865,970	3,731,123
无形资产		181,211	326,468	37,675	53,390
商誉	四(10)	-	-	-	-
长期待摊费用	四(11)	7,145,254	13,835,921	-	-
递延所得税资产	四(12)	115,759,888	137,105,566	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,312,631,491</b>	<b>1,501,181,985</b>	<b>5,523,710,128</b>	<b>5,586,856,892</b>
<b>资产总计</b>		<b>13,667,897,961</b>	<b>14,230,816,410</b>	<b>8,218,203,880</b>	<b>8,000,612,478</b>

## 2015 年 12 月 31 日合并及公司资产负债表

负债及股东权益	附注	2015 年 12 月 31 日合并	2014 年 12 月 31 日合并	2015 年 12 月 31 日公司	2014 年 12 月 31 日公司
<b>流动负债</b>					
短期借款	四(15)	1,343,685,352	1,332,000,000	190,000,000	220,000,000
应付账款	四(16)	1,368,031,788	1,534,887,143	1,085,274	1,085,274
预收款项	四(17)	689,759,230	979,581,408	-	-
应付职工薪酬	四(18)	57,370,793	57,776,958	34,586,632	27,462,610
应交税费	四(19)	409,111,231	297,236,481	842,935	1,924,745
应付利息	四(20)	50,274,171	34,143,510	7,828,317	259,722
其他应付款	四(21)	368,505,361	449,991,903	3,392,014,610	4,341,520,677
一年内到期的非 流动负债	四(22)	1,140,000,000	2,458,727,295	-	432,758,795
其他流动负债	四(23)	415,800,000	341,223,750	420,000,000	341,223,750
<b>流动负债合计</b>		<b>5,842,537,926</b>	<b>7,485,568,448</b>	<b>4,046,357,768</b>	<b>5,366,235,573</b>
<b>非流动负债</b>					
长期借款	四(24)	3,065,000,000	2,860,000,000	-	-
应付债券	四(25)	1,506,441,580	-	1,506,441,580	-
递延所得税负债	四(12)	59,573,579	72,785,260	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>4,631,015,159</b>	<b>2,932,785,260</b>	<b>1,506,441,580</b>	<b>-</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,473,553,085</b>	<b>10,418,353,708</b>	<b>5,552,799,348</b>	<b>5,366,235,573</b>
<b>股东权益</b>					
股本	四(26)	1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000	1,216,800,000
资本公积	四(27)	825,526,480	824,628,612	986,682,960	986,682,960
其他综合收益	四(28)	129,274	(4,284,413)	-	-
盈余公积	四(29)	170,066,691	166,963,928	169,498,103	166,395,340
未分配利润	四(30)	709,580,833	1,324,903,929	292,423,469	264,498,605
<b>归属于母公司股东 权益合计</b>		<b>2,922,103,278</b>	<b>3,529,012,056</b>	<b>2,665,404,532</b>	<b>2,634,376,905</b>
少数股东权益		272,241,598	283,450,646	-	-
<b>股东权益合计</b>		<b>3,194,344,876</b>	<b>3,812,462,702</b>	<b>2,665,404,532</b>	<b>2,634,376,905</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>13,667,897,961</b>	<b>14,230,816,410</b>	<b>8,218,203,880</b>	<b>8,000,612,478</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：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

## 2015 年度合并及公司利润表

项目	附注	2015 年度 合并	2014 年度 合并	2015 年度 公司	2014 年度 公司
一、营业收入	四(31)、 十五(4)	2,618,861,253	1,911,575,870	1,413,208	34,055,542
减：	四(31)、 十五(4)				
营业成本	四(32)	(1,829,113,837)	(1,357,869,604)	-	-
营业税金及附加	四(33)	(273,918,581)	(155,412,343)	(796,979)	(2,650,823)
销售费用	四(34)	(85,647,483)	(137,497,085)	(424,000)	-
管理费用	四(35)	(147,741,471)	(174,996,417)	(65,069,623)	(76,604,522)
财务费用-净额	四(37)	(187,215,553)	(99,602,238)	(81,076,027)	(89,353,643)
资产减值损失	四(38)、 十五(5)	(610,423,740)	(23,738,677)	-	(23,157,521)
加：					
投资(损失)/收益		(1,586,316)	59,212,599	178,011,048	163,738,226
其中：对合营企业和联营企业的投资损失		(6,801,831)	(11,904,598)	(12,103,450)	(27,646,224)
二、营业(亏损)/利润		(516,785,728)	21,672,105	32,057,627	6,027,259
加：	四(39)	8,857,469	127,292,337	-	84,563
其中：非流动资产处置利得		10,000	102,563	-	-
减：	四(39)	(7,568,887)	(11,371,753)	(1,030,000)	(951,920)
其中：非流动资产处置损失		(35,915)	(61,467)	-	-
三、(亏损)/利润总额		(515,497,146)	137,592,689	31,027,627	5,159,902
减：	四(40)	(73,516,267)	(39,943,625)	-	20,490,497
四、净(亏损)/利润		(589,013,413)	97,649,064	31,027,627	25,650,399
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(612,220,333)	45,089,851	31,027,627	25,650,399
少数股东损益		23,206,920	52,559,213	-	-
以后将重分类进损益的其他综合收益		4,413,687	282,444	-	-
外币财务报表折算差额	四(28)	4,413,687	282,444	-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
六、综合(亏损)/收益总额		(584,599,726)	97,931,508	31,027,627	25,650,399
归属于母公司股东的综合(亏损)/收益总额		(607,806,646)	45,372,295	31,027,627	25,650,399
归属于少数股东的综合收益总额		23,206,920	52,559,213	-	-
七、每股收益					
基本每股(损失)/收益	四(41)	(0.5031)	0.0371	不适用	不适用
稀释每股(损失)/收益	四(41)	(0.5031)	0.0371	不适用	不适用

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：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

## 2015 年度合并及公司现金流量表

项目	附注	2015 年度 合并	2014 年度 合并	2015 年度 公司	2014 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		1,466,144,115	1,512,494,521	1,498,000	243,037
收到其他与经营活动有关的现金	四(42)(a)	848,605,971	1,184,611,842	1,989,389,694	1,716,497,477
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>2,314,750,086</b>	<b>2,697,106,363</b>	<b>1,990,887,694</b>	<b>1,716,740,514</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,085,812,681)	(1,779,397,618)	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		(150,229,063)	(187,367,049)	(46,997,670)	(61,391,554)
支付的各项税费		(189,778,875)	(599,844,709)	(1,973,081)	(6,059,653)
支付其他与经营活动有关的现金	四(42)(b)	(864,861,064)	(1,313,824,732)	(2,647,511,031)	(1,124,581,486)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(2,290,681,683)</b>	<b>(3,880,434,108)</b>	<b>(2,696,481,782)</b>	<b>(1,192,032,693)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>24,068,403</b>	<b>(1,183,327,745)</b>	<b>(705,594,088)</b>	<b>524,707,821</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>					
收回投资收到的现金		140,000,000	-	140,000,000	-
取得投资收益收到的现金		113,973	442,609	190,113,973	266,000,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,922	156,746	-	138,746
取得子公司收到的现金净额		-	86,568,405	-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		55,134,100	-	5,000,526	-
收到其他与投资活动有关的现金	四(42)(c)	86,244,000	533,759,216	86,244,000	592,719,883
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>281,502,995</b>	<b>620,926,976</b>	<b>421,358,499</b>	<b>858,858,629</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(1,144,316)	(11,012,722)	(132,242)	(3,077,384)
投资支付的现金		(174,444,430)	(216,160,000)	(255,374,885)	(224,910,000)
支付的其他与投资活动有关的现金	四(42)(d)	-	(488,960,000)	-	(488,960,000)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(175,588,746)</b>	<b>(716,132,722)</b>	<b>(255,507,127)</b>	<b>(716,947,384)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>105,914,249</b>	<b>(95,205,746)</b>	<b>165,851,372</b>	<b>141,911,245</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>					
取得借款收到的现金		1,992,685,352	3,546,000,000	190,000,000	220,000,000
发行中期票据收到的现金		1,508,752,000	-	1,508,752,000	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		31,500,000	-	31,500,000	-
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>3,532,937,352</b>	<b>3,546,000,000</b>	<b>1,730,252,000</b>	<b>220,000,000</b>
偿还债务支付的现金		(3,007,392,250)	(2,219,483,160)	(561,223,750)	(1,000,000,000)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(615,313,206)	(720,522,226)	(91,405,375)	(230,730,576)
其中：子公司支付给少数股东的股利利润		-	(76,500,000)	-	-
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(3,622,705,456)</b>	<b>(2,940,005,386)</b>	<b>(652,629,125)</b>	<b>(1,230,730,576)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(89,768,104)</b>	<b>605,994,614</b>	<b>1,077,622,875</b>	<b>(1,010,730,576)</b>
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>		<b>4,413,687</b>	<b>198,165</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>五、现金净增加/(减少)额</b>	四(43)(a)	<b>44,628,235</b>	<b>(672,340,712)</b>	<b>537,880,159</b>	<b>(344,111,510)</b>
加：年初现金余额		1,452,162,157	2,124,502,869	135,613,886	479,725,396
<b>六、年末现金余额</b>	四(43)(c)	<b>1,496,790,392</b>	<b>1,452,162,157</b>	<b>673,494,045</b>	<b>135,613,886</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：石莹 会计机构负责人：曾玲玲



## 2015 年度合并股东权益变动表

项目	附注	归属于母公司股东权益				未分配利润	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			
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
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								
其他		-	(162,054,348)	-	-	-	(123,945,652)	(286,000,000)
利润分配								
提取盈余公积	四(29)	-	-	-	2,565,040	(2,565,040)	-	-
对股东的分配	四(30)	-	-	-	-	(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
2015 年 1 月 1 日 年初余额		1,216,800,000	824,628,612	(4,284,413)	166,963,928	1,324,903,929	283,450,646	3,812,462,702
2015 年度增减变动额								
综合收益总额								
净(亏损)/利润		-	-	-	-	(612,220,333)	23,206,920	(589,013,413)
其他综合收益		-	-	4,413,687	-	-	-	4,413,687
综合收益(亏损)总额合计		-	-	4,413,687	-	(612,220,333)	23,206,920	(584,599,726)
股东投入和减少资本								
购买少数股东权益	四(27)	-	897,868	-	-	-	(34,415,968)	(33,518,100)
利润分配								
提取盈余公积	四(29)	-	-	-	3,102,763	(3,102,763)	-	-
对股东的分配	四(30)	-	-	-	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日 年末余额		1,216,800,000	825,526,480	129,274	170,066,691	709,580,833	272,241,598	3,194,344,876

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：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

## 2015 年度公司股东权益变动表

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
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
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
2015 年 1 月 1 日年初余额		1,216,800,000	986,682,960	166,395,340	264,498,605	2,634,376,905
2015 年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润		-	-	-	31,027,627	31,027,627
综合收益总额合计		-	-	-	31,027,627	31,027,627
利润分配						
提取盈余公积		-	-	3,102,763	(3,102,763)	-
对股东的分配		-	-	-	-	-
2015 年 12 月 31 日年末余额		1,216,800,000	986,682,960	169,498,103	292,423,469	2,665,404,532

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：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

## 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,本公司于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挂牌上市交易。

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。



## 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(持本公司总股本的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。

于2015年12月31日,本公司的总股本为1,216,800,000元,每股面值为1元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发与销售、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五,本年度新纳入合并范围的子公司和结构化主体为北京万通新新文化传媒有限公司(以下称“新新文化”),北京万通新新教育科技有限公司(以下称“新新教育”)和“中融国富-稳兴1号契约型基金”(以下称“中融国富契约型基金”),本年度不再纳入合并范围的子公司主要为本年处置的北京佳成宁远投资管理有限公司(以下称“佳成宁远”)和本年注销的Capital Link Asia Investment Ptt. Ltd 及 Green Housing Investment Ptt. Ltd。

本财务报表由本公司董事会于2016年3月17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))、借款费用的计量(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)。

## 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 2015 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 2015 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2015 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。VantoneInvestmentPte.Ltd.(以下称“VantoneInvestment”)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。

## 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。

## 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。



## 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。

## 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。

## 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移给转入方；或者**(3)**、该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

#### (b) 金融负债

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

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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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))。



## 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
土地使用权、房屋建筑物	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))。

## 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。

## 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、房地产开发项目购建的借款费用，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或完工可交付状态所必要的购建活动已经开始时，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。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

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

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

### (16) 无形资产

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

#### (a) 办公软件和商标使用权

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

#### (b) 定期复核使用寿命和摊销方法

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

## 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。

## 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。预期在资产负债表日其一年内需支付的辞退福利，列示为流动负债。

本集团未向职工提供内退福利或其他长期职工福利。

## 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：

## 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房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。

### (23) 非货币性资产交换

非货币性资产交换具有商业实质且公允价值能够可靠计量的，在发生补价的情况下，支付补价方，应当以换出资产的公允价值加上支付的补价（或换入资产的公允价值）和应支付的相关税费，作为换入资产的成本；收到补价方，应当以换出资产的公允价值减去补价（或换入资产的公允价值）加上应支付的相关税费，作为换入资产的成本。

换出资产公允价值与其账面价值的差额，应当分别不同情况处理：

换出资产为存货的，应当作为销售处理，以其公允价值确认收入，同时结转相应的成本。

换出资产为固定资产、无形资产的，换出资产公允价值与其账面价值的差额，计入营业外收入或营业外支出。

换出资产为长期股权投资的，换出资产公允价值与其账面价值的差额，计入投资损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 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。

### (25) 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。



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (25) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

### (26) 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。

### (27) 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。经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (28) 分部信息

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

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

### (29) 重要会计估计和判断

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

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

#### (a) 房地产开发成本

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

#### (b) 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。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。

## 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。

### 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%或 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。

#### 四 合并财务报表项目附注

##### (1) 货币资金

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	747,876	722,111
银行存款	1,511,773,866	1,549,269,922
其他货币资金	6,591,444	4,576,815
	<u>1,519,113,186</u>	<u>1,554,568,848</u>
其中：存放在境外的款项	<u>28,874,966</u>	<u>30,882,281</u>

于 2015 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计 22,322,794 元(2014 年 12 月 31 日：102,406,691 元)，其中包括：

- (a) 因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的银行存款，计入其他货币资金的按揭贷款保证金 4,652,044 元(2014 年 12 月 31 日：4,576,815 元)。
- (b) 计入其他货币资金的内保外贷保证金 1,939,400 元(2014 年 12 月 31 日：无)。
- (c) 2015 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 2015 年 12 月 31 日，本集团账面共有 15,731,350 元(2014 年 12 月 31 日：97,829,876 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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (2) 应收账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款	58,285,226	55,562,681
减：坏账准备	(1,368,837)	(1,480,895)
	<u>56,916,389</u>	<u>54,081,786</u>

## (a) 应收账款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	9,628,243	30,082,101
一到二年	23,191,857	25,362,806
二到三年	25,362,806	-
三年以上	102,320	117,774
	<u>58,285,226</u>	<u>55,562,681</u>

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但尚未减值的应收账款。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (2) 应收账款(续)

## (b) 应收账款按类别分析如下:

	2015年12月31日				2014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	30,908,486	53%	-	-	25,944,786	47%	-	-
—高风险组合	27,376,740	47%	(1,368,837)	5%	29,617,895	53%	(1,480,895)	5%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>58,285,226</u>	<u>100%</u>	<u>(1,368,837)</u>	<u>2%</u>	<u>55,562,681</u>	<u>100%</u>	<u>(1,480,895)</u>	<u>3%</u>

(c) 于 2015 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(2014 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:

	2015年12月31日			2014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	30,908,486	-	-	25,944,786	-	-
高风险组合	27,376,740	(1,368,837)	5%	29,617,895	(1,480,895)	5%
	<u>58,285,226</u>	<u>(1,368,837)</u>	<u>2%</u>	<u>55,562,681</u>	<u>(1,480,895)</u>	<u>3%</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (2) 应收账款(续)

(e) 本年度计提的坏账准备金额为 24,397 元，收回或转回的坏账准备金额为 136,455 元(2014 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)。

(f) 2015 年度本集团无实际核销的应收账款(2014 年度：无)。

(g) 于 2015 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	57,699,904	(1,368,837)	99%

(h) 2015 年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2014 年度：无)。



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (3) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
押金保证金	33,238,025	13,610,963
应收其他经营性资金往来	70,153,120	80,051,439
应收关联公司资金往来 (附注八(6)(a))	93,772,711	79,917,036
代扣代缴项目	5,765,260	5,805,262
备用金	1,360,630	985,339
	<u>204,289,746</u>	<u>180,370,039</u>
减：坏账准备	(14,003,749)	(13,021,807)
	<u>190,285,997</u>	<u>167,348,232</u>

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	47,179,176	46,165,862
一到二年	25,779,498	44,018,862
二到三年	41,157,110	33,906,178
三年以上	90,173,962	56,279,137
	<u>204,289,746</u>	<u>180,370,039</u>

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团无已逾期但未减值的其他应收款。

## 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:

	2015 年 12 月 31 日				2014 年 12 月 31 日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	总额比例	金额	计提比例	金额	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	5%	(10,009,187)	100%	10,009,187	6%	(10,009,187)	100%
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	114,389,310	56%	-	-	110,108,452	61%	-	-
—高风险组合	79,891,249	39%	(3,994,562)	5%	60,252,400	33%	(3,012,620)	5%
单项金额不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>204,289,746</u>	<u>100%</u>	<u>(14,003,749)</u>	<u>7%</u>	<u>180,370,039</u>	<u>100%</u>	<u>(13,021,807)</u>	<u>7%</u>

## (c) 于 2015 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(以下简称“三亚中体万通”)	<u>10,009,187</u>	<u>(10,009,187)</u>	<u>100%</u>	(i)

## (i) 于2015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。

## 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：

	2015年12月31日			2014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	114,389,310	-	-	110,108,452	-	-
高风险组合	79,891,249	(3,994,562)	5%	60,252,400	(3,012,620)	5%
	194,280,559	(3,994,562)	2%	170,360,852	(3,012,620)	2%

(e) 2015 年度计提的坏账准备金额为 1,703,536 元，收回或转回的坏账准备金额为 721,594 元(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)。

(f) 2015 年度本集团无实际核销的其他应收款(2014 年度：无)。

(g) 于 2015 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
VantoneCapitalPte.Ltd.( 以下称 “VantoneCapital”)	关联方	51,981,945	三到五年	25%	-
北京金通港房地产开发有 限公司(以下称“金通 港”)	关联方	29,790,766	一至三年	15%	-
杭州万通邦信置业有限公 司(以下称“杭州邦信”)	关联方	12,000,000	一年以内	6%	-
三亚中体万通	第三方	10,009,187	三年以上	5%	(10,009,187)
天津市土地管理局	第三方	10,000,000	三年以上	5%	-
		113,781,89			
	小计	8		56%	(10,009,187)

(h) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

## 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	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	206,014,566	31%	229,729,752	34%
一到二年	13,906,330	2%	48,974,281	7%
二到三年	41,338,923	6%	2,906,117	-
三年以上	404,760,700	61%	402,042,623	59%
	<u>666,020,519</u>	<u>100%</u>	<u>683,652,773</u>	<u>100%</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预付款项为 460,005,953 元(2014 年 12 月 31 日：453,923,021 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 2015 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>328,980,614</u>	<u>49%</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (5) 存货

## (a) 存货分类如下:

	2015 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	6,807,879,163	(470,073,695)	6,337,805,468
开发产品	3,797,449,565	(212,324,654)	3,585,124,911
	<u>10,605,328,728</u>	<u>(682,398,349)</u>	<u>9,922,930,379</u>
	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>

## (b) 存货跌价准备分析如下:

	2014 年 12 月 31 日	本年增加		本年减少		2015 年 12 月 31 日
		计提	其他	转销	其他	
北京新城·国际 项目	3,021,598	-	-	(90,654)	-	2,930,944
天津万通金府 国际项目	85,035,156	-	-	(15,121,607)	-	69,913,549
杭州上园国际 项目	-	470,073,695	-	-	-	470,073,695
杭州万通中心 项目	-	139,480,161	-	-	-	139,480,161
	<u>88,056,754</u>	<u>609,553,856</u>	<u>-</u>	<u>(15,212,261)</u>	<u>-</u>	<u>682,398,349</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (5) 存货(续)

## (c) 存货跌价准备情况如下:

	计提存货跌价准备的依据	本年转销存货跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价与至完工的估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费间的差额	不适用
开发产品	存货的估计售价与估计的销售费用以及税费间的差额	存货结转

## (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)	2015年12月31日	2014年12月31日
上海万通中心	2012年9月	2016年10月	1,828,270	1,440,365,203	1,317,533,011
北京杨家园地块	2013年11月	2016年10月	1,450,070	1,372,809,987	943,983,407
天津万通中心	2011年3月	2016年8月	1,632,340	1,362,486,594	1,079,131,691
杭州上园国际	2014年1月	2016年9月	1,579,000	1,212,506,921	1,037,371,843
香河运河国际生态城二期	2013年5月	2018年5月	3,093,350	1,194,888,126	1,009,286,568
天津万通新新逸墅二期	2013年11月	2016年9月	1,298,169	224,822,332	614,933,951
北京天竺新新家园	2013年8月	2015年12月	836,781	-	728,727,955
天津万通华府三期	2013年5月	2015年11月	565,759	-	436,743,042
				<u>6,807,879,163</u>	<u>7,167,711,468</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

##### (d) 开发成本明细(续)

于 2015 年 12 月 31 日，开发成本中：

(i) 包含借款费用资本化金额 1,024,449,099 元(2014 年 12 月 31 日：752,170,983 元)。于 2015 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 8.15%(2014 年度：8.99%)。

(ii) 本集团以账面价值为 5,659,553,303 元(2014 年 12 月 31 日：3,872,134,250 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作为短期借款和长期借款的抵押物(附注四(24))。

##### (e) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
杭州万通中心	2014 年 9 月	1,512,318,717	-	(149,825,678)	1,362,493,039
北京天竺新新家园	2015 年 12 月	209,793,698	836,780,926	(132,507,140)	914,067,484
天津万通新新逸墅一期	2015 年 11 月	-	634,202,268	(203,002,524)	431,199,744
天津万通金府国际	2014 年 11 月	558,181,669	-	(157,091,254)	401,090,415
香河运河国际生态城一期	2014 年 9 月	219,510,113	-	(79,540,758)	139,969,355
天津万通华府	2015 年 11 月	13,878,279	613,160,907	(510,088,487)	116,950,699
成都金牛新都会	2013 年 9 月	118,143,180	-	(15,663,037)	102,480,143
天津新城·国际	2010 年 9 月	75,394,995	-	(4,029,973)	71,365,022
天津上游国际	2011 年 10 月	61,484,921	-	(396,568)	61,088,353
北京新城·国际	2008 年 3 月	56,742,480	-	(1,799,739)	54,942,741
北京杨家园地块部分物业	2015 年 10 月	-	570,085,917	(518,941,847)	51,144,070
成都红墙国际	2012 年 10 月	24,692,579	-	(1,388,667)	23,303,912
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,008,520	-	-	18,008,520
天津生态城新新家园	2014 年 11 月	150,362,676	-	(135,557,319)	14,805,357
新新小镇	2008 年 8 月	13,810,879	-	-	13,810,879
天津上北新新家园	2011 年 10 月	12,676,640	-	(121,705)	12,554,935
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	5,328,726	2,846,171	-	8,174,897
		<u>3,050,328,072</u>	<u>2,657,076,189</u>	<u>(1,909,954,696)</u>	<u>3,797,449,565</u>

(i) 2015 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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 可供出售金融资产

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
以成本计量		
—可供出售权益工具(a)	13,965,828	17,965,828
—其他(c)	-	140,000,000
	<u>13,965,828</u>	<u>157,965,828</u>
减：减值准备(b)	(13,965,828)	(13,965,828)
	<u>-</u>	<u>144,000,000</u>
减：列示于一年内到期的非流动资产	-	(140,000,000)
	<u>-</u>	<u>4,000,000</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 可供出售金融资产(续)

## (a) 以成本计量的可供出售权益工具:

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 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	<u>4,000,000</u>	-	<u>(4,000,000)</u>	<u>-</u>	-	-
	17,965,828	-	(4,000,000)	13,965,828		
可供出售权益工具						
—减值准备						
—三亚中体万通	<u>(13,965,828)</u>	-	<u>-</u>	<u>(13,965,828)</u>		
	<u>4,000,000</u>	-	<u>(4,000,000)</u>	<u>-</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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 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
2014 年 12 月 31 日	(13,965,828)	-	(13,965,828)
本年计提	-	-	-
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	不适用	不适用
2015 年 12 月 31 日	<u>(13,965,828)</u>	<u>-</u>	<u>(13,965,828)</u>

(c) 于 2014 年 12 月 31 日, 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, 已于 2015 年 12 月到期。

## (7) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
合营企业(a)	428,034,857	439,119,148
联营企业(b)	25,886,671	73,662,179
	<u>453,921,528</u>	<u>512,781,327</u>
减: 长期股权投资减值准备	-	-
	<u>453,921,528</u>	<u>512,781,327</u>

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日, 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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (7) 长期股权投资(续)

## (a) 合营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 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		
万通深国投股权投资基金管理有限 公司	4,410,199	-	7,703	-	-	-	-	-	4,417,902	-
北京阳光正奇投资管理有限公司 (以下称“北京阳光正奇”)	25,645,134	-	2,492,395	-	-	-	-	-	28,137,529	-
北京正奇尚诚投资中心(有限合 伙)(以下称“尚诚投资”)	20,256,103	-	(382,294)	-	-	-	-	-	19,873,809	-
北京正奇尚信投资中心(有限合 伙)(以下称“尚信投资”)	20,174,833	-	(380,756)	-	-	-	-	-	19,794,077	-
北京正奇尚德投资中心(有限合伙) (以下称“尚德投资”)	19,971,620	-	(376,911)	-	-	-	-	-	19,594,709	-
北京正奇尚惠投资中心(有限合 伙)(以下称“尚惠投资”)	20,297,962	-	(384,248)	-	-	-	-	-	19,913,714	-
北京正奇尚予投资中心(有限合 伙)(以下称“尚予投资”)	191,915,774	-	(330,260)	-	-	-	-	-	191,585,514	-

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (7) 长期股权投资(续)

## (a) 合营企业(续)

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		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		
Vamerica66East11thStreet,LLC (以下称“Vamerica66East”)	305	-	-	-	-	-	-	(305)	-	-
杭州邦信(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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”)	4,396,647	-	(180,690)	-	-	-	-	-	4,215,957	-
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”)	123,044,644	-	(11,548,012)	-	-	-	-	-	111,496,632	-
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”)	9,005,927	-	(913)	-	-	-	-	-	9,005,014	-
	439,119,148	-	(11,083,986)	-	-	-	-	(305)	428,034,857	-

在合营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) 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，仅将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 11,551,044 元(2014 年度：21,971,390 元)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (7) 长期股权投资(续)

## (b) 联营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动							2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		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 现金或利润	计提减值 准备	其他		
金通港	26,639,590	-	(1,116,615)	-	-	-	-	-	25,522,975	-
北京金万置管理咨询有限公 司(以下称“金万置”)	360,873	-	2,823	-	-	-	-	-	363,696	-
VantoneCapital(i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
上海青庭新地置业有限公司 (以下称“上海青庭置 业”)(ii)	46,661,716	-	(1,629,482)	-	-	-	-	(45,032,234)	-	-
	73,662,179	-	(2,743,274)	-	-	-	-	(45,032,234)	25,886,671	-

在联营企业中的权益相关信息见附注六(2)。

- (i) VantoneCapital 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，因此在以前年度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。本集团本年度应享有 Vantone Capital 的净利润为 24,186,619 元(2014 年度：净亏损 18,548,083 元)，并相应减记累计未确认的投资损失。于 2015 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为 25,564,327 元(2014 年 12 月 31 日：49,750,946 元)。
- (ii) 于 2015 年 7 月，本集团将持有的上海青庭置业全部的股权转让予南昌青庭资产管理有限公司，转让对价为 50,134,000 元。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (8) 投资性房地产

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
土地使用权、 房屋建筑物				
原价	869,829,950	-	-	869,829,950
累计折旧、摊 销	(169,039,771)	(24,613,548)	-	(193,653,319)
账面净值	700,790,179	(24,613,548)	-	676,176,631
减值准备	-	-	-	-
账面价值	<u>700,790,179</u>	<u>(24,613,548)</u>	<u>-</u>	<u>676,176,631</u>

2015 年度，本集团无固定资产由自用转为出租(2014 年度：无)。

2015 年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为：24,613,548 元(2014 年度：24,665,382 元)。

于 2015 年 12 月 31 日，本集团以账面价值为 536,658,105 元(原价 643,501,061 元)的投资性房地产(2014 年 12 月 31 日：账面价值 552,098,233 元、原价 643,501,061 元)作为长期借款以及一年内到期长期借款的抵押物(附注四(24))。

于 2015 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(2014 年 12 月 31 日：无)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (9) 固定资产

	房屋建筑物	运输工具	其他设备	合计
原价				
2014年12月31日	25,795,356	16,523,575	20,812,275	63,131,206
本年增加				
购置	-	67,700	302,547	370,247
本年减少				
处置及报废	-	(284,611)	(341,890)	(626,501)
2015年12月31日	25,795,356	16,306,664	20,772,932	62,874,952
累计折旧				
2014年12月31日	(5,568,640)	(11,367,253)	(13,852,789)	(30,788,682)
本年增加				
计提	(1,059,160)	(1,746,357)	(2,423,438)	(5,228,955)
本年减少				
处置及报废	-	273,206	316,458	589,664
2015年12月31日	(6,627,800)	(12,840,404)	(15,959,769)	(35,427,973)
减值准备				
2014年12月31日	-	-	-	-
本年增加	-	-	-	-
本年减少	-	-	-	-
2015年12月31日	-	-	-	-
账面价值				
2015年12月31日	19,167,556	3,466,260	4,813,163	27,446,979
2014年12月31日	20,226,716	5,156,322	6,959,486	32,342,524

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (9) 固定资产(续)

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团以账面价值为 4,473,939 元(原价 5,353,731 元)的房屋、建筑物(2014 年 12 月 31 日: 账面价值 4,601,080 元、原价 5,353,731 元)作为长期借款和一年内到期长期借款的抵押物(附注四(24))。

2015 年度固定资产计提的折旧金额为 5,228,955 元(2014 年度: 5,529,717 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: 1,092,307 元、1,295,408 元及 2,841,240 元(2014 年度: 1,368,930 元、1,128,944 元及 3,031,843 元)。

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团无暂时闲置的固定资产(2014 年 12 月 31 日: 无)。

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团无融资租入的固定资产(2014 年 12 月 31 日: 无)。

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证书的固定资产(2014 年 12 月 31 日: 无)。



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (10) 商誉

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 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。

## (11) 长期待摊费用

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2015 年 12 月 31 日
租入办公室装修	1,739,525	-	(616,332)	1,123,193
售楼处及样板间装修	6,194,809	229,052	(4,860,809)	1,563,052
人防设施	1,500,000	-	(150,000)	1,350,000
其他	<u>4,401,587</u>	<u>373,737</u>	<u>(1,666,315)</u>	<u>3,109,009</u>
	<u>13,835,921</u>	<u>602,789</u>	<u>(7,293,456)</u>	<u>7,145,254</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (12) 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	109,836,962	27,295,062	6,077,492	1,519,373
预提成本及费用	455,813,558	114,117,568	528,729,120	132,182,280
可抵扣亏损	263,078,640	65,769,660	13,615,652	3,403,913
	<u>828,729,160</u>	<u>207,182,290</u>	<u>548,422,264</u>	<u>137,105,566</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		150,587,224		78,578,167
预计于 1 年后转回 的金额		<u>56,595,066</u>		<u>58,527,399</u>
		<u>207,182,290</u>		<u>137,105,566</u>

## (b) 未经抵销的递延所得税负债

	2015 年 12 月 31 日		2014 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 及资本化利息	341,183,904	85,295,976	291,141,040	72,785,260
存货账面价值高于计税 基础的暂时性差异	<u>262,800,020</u>	<u>65,700,005</u>	-	-
	<u>603,983,924</u>	<u>150,995,981</u>	<u>291,141,040</u>	<u>72,785,260</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		86,756,416		11,038,804
预计于 1 年后转回 的金额		<u>64,239,565</u>		<u>61,746,456</u>
		<u>150,995,981</u>		<u>72,785,260</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (12) 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:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	601,899,801	110,447,792
可抵扣亏损	495,798,341	309,487,253
	<u>1,097,698,142</u>	<u>419,935,045</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:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
2015 年度	-	61,672,107
2016 年度	46,195,946	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	117,710,856
2020 年度	272,522,448	-
	<u>495,798,341</u>	<u>309,487,253</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:

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	91,422,402	115,759,888	-	137,105,566
递延所得税负债	91,422,402	59,573,579	-	72,785,260

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (13) 长期应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收杭州邦信	20,000,000	100,000,000
应收物业维修基金保证金	12,000,000	-
	<u>32,000,000</u>	<u>100,000,000</u>

## (14) 资产减值准备

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2015 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	14,502,702	1,727,933	(858,049)	-	15,372,586
其中：					
应收账款坏账准 备(附注四(2))	1,480,895	24,397	(136,455)	-	1,368,837
其他应收款坏账 准备(附注四(3))	13,021,807	1,703,536	(721,594)	-	14,003,749
存货跌价准备	88,056,754	609,553,856	-	(15,212,261)	682,398,349
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>151,669,412</u>	<u>611,281,789</u>	<u>(858,049)</u>	<u>(15,212,261)</u>	<u>746,880,891</u>

## (15) 短期借款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押、保证借款(a)	150,000,000	500,000,000
质押、保证借款(b)	1,116,000,000	612,000,000
质押借款(c)	77,685,352	220,000,000
	<u>1,343,685,352</u>	<u>1,332,000,000</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (15) 短期借款(续)

(a) 于 2015 年 12 月 31 日, 抵押保证借款 150,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 500,000,000 元), 系由账面价值为 1,206,089,033 元(2014 年 12 月 31 日: 690,172,333 元)(附注四(5))的土地使用权及相关房地产开发项目做抵押, 并由本公司为子公司提供保证。

(b) 于 2015 年 12 月 31 日, 质押保证借款 190,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 无), 系由独立第三方公司委托北京银行股份有限公司提供的委托借款, 并以本公司持有的子公司 100%股权作为质押借入, 由嘉华控股实际控制人提供保证。

于 2015 年 12 月 31 日, 质押保证借款 301,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 301,000,000 元), 系由独立第三方公司委托招商银行股份有限公司(以下称“招商银行”)提供的委托借款, 并以本公司持有的子公司 50%股权作质押借入, 并由本公司为子公司提供保证。

于 2015 年 12 月 31 日, 质押保证借款 325,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 无), 系由独立第三方公司委托江苏银行股份有限公司提供的委托借款, 并以万通控股持有的本公司 100,000,000 股股权作为质押借入, 并由本公司为子公司提供保证。

于 2015 年 12 月 31 日, 质押保证借款 300,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 无), 系由北京国际信托有限公司提供的借款, 以本公司持有的子公司 100%股权及其派生权益作质为押借入, 并由本公司和嘉华控股为子公司提供保证。

(c) 于 2015 年 12 月 31 日, 质押借款 77,685,352 元(原币金额: 美元 11,963,372 元)系由招商银行出具的备用信用证作为质押借入。

(d) 于 2015 年 12 月 31 日, 短期借款的利率区间为 2.01%至 14%(2014 年 12 月 31 日: 8.5%至 12.52%)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (16) 应付账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付工程款	1,348,671,717	1,524,980,481
其他	19,360,071	9,906,662
	<u>1,368,031,788</u>	<u>1,534,887,143</u>

于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的应付账款为 434,131,077 元(2014 年 12 月 31 日：553,506,517 元)，主要为未付及暂估的项目工程款，该等款项尚未进行最后结算。

## (17) 预收款项

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
预收房款	677,579,612	970,029,385
预收租金	12,179,618	9,552,023
	<u>689,759,230</u>	<u>979,581,408</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (17) 预收款项(续)

预收款项明细分析如下

项目名称	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	竣工/预计竣工时间	预售比例 2015 年 12 月 31 日
天津万通金府国际	7,844,598	45,254,004	2014 年 11 月	现房销售
天津万通华府	17,579,950	500,027,544	2015 年 11 月	现房销售
香河运河国际生态城一期	108,131,649	11,202,627	2014 年 9 月	现房销售
天津生态城新新家园	5,745,368	60,063,785	2014 年 11 月	现房销售
北京天竺新新家园	107,756,872	269,547,101	2015 年 12 月	现房销售
成都金牛新都会	13,479,422	17,122,541	2013 年 9 月	现房销售
天津万通新新逸墅一期	115,967,928	11,969,522	2016 年 9 月	现房销售
杭州万通中心	2,386,079	51,075,727	2014 年 9 月	现房销售
北京杨家园地块	295,663,663	-	2016 年 10 月	32%
其他物业开发项目	3,024,083	3,766,534	均已竣工	现房销售
北京万通中心租金	12,179,618	9,552,023	不适用	不适用
	<u>689,759,230</u>	<u>979,581,408</u>		

- (a) 于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的预收款项为 60,377,461 元(2014 年 12 月 31 日：217,467,380 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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (18) 应付职工薪酬

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	54,924,586	57,216,700
应付设定提存计划(b)	413,958	525,508
应付辞退福利(c)	2,032,249	34,750
	<u>57,370,793</u>	<u>57,776,958</u>

## (a) 短期薪酬

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	49,043,203	108,114,469	(111,416,090)	45,741,582
职工福利费	-	4,048,338	(4,048,338)	-
社会保险费	279,734	8,140,394	(8,182,227)	237,901
其中：医疗保险费	249,202	7,310,501	(7,348,045)	211,658
工伤保险费	11,819	356,068	(361,645)	6,242
生育保险费	18,713	473,825	(472,537)	20,001
住房公积金	70,367	8,518,937	(8,485,380)	103,924
工会经费和职工教育经费	7,810,412	2,005,692	(987,909)	8,828,195
其他短期薪酬	12,984	-	-	12,984
	<u>57,216,700</u>	<u>130,827,830</u>	<u>(133,119,944)</u>	<u>54,924,586</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (18) 应付职工薪酬(续)

## (b) 设定提存计划

	2014年12月31日	本年增加	本年减少	2015年12月31日
基本养老保险	489,404	12,711,613	(12,810,422)	390,595
失业保险费	36,104	675,972	(688,713)	23,363
	<u>525,508</u>	<u>13,387,585</u>	<u>(13,499,135)</u>	<u>413,958</u>

## (c) 应付辞退福利

	2015年12月31日	2014年12月31日
其他辞退福利(i)	<u>2,032,249</u>	<u>34,750</u>

(i) 2015 年度，本集团因解除劳动关系所支付的其他辞退福利为 3,609,984 元(2014 年：4,747,147 元)。

## (19) 应交税费

	2015年12月31日	2014年12月31日
应交土地增值税	368,402,456	259,185,333
应交企业所得税	37,005,781	34,129,535
应交营业税	1,858,844	454,945
应交城市维护建设税	489,801	520,687
应交教育费附加	219,109	226,093
其他	1,135,240	2,719,888
	<u>409,111,231</u>	<u>297,236,481</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (20) 应付利息

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
分期付息到期还本的长期借款利息	35,760,382	6,729,423
短期借款应付利息	7,330,227	2,553,137
应付债券利息	7,183,562	-
分期付息到期还本的其他非流动负债利息	-	23,770,031
分期付息到期还本的其他流动负债利息	-	1,090,919
	<u>50,274,171</u>	<u>34,143,510</u>

## (21) 其他应付款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应付购买少数股东权益款	123,462,670	236,000,000
收取的定金、押金、保证金	104,477,806	90,113,462
经营性资金往来款	65,639,846	41,788,010
代扣、代收款项	25,188,742	42,686,932
关联方资金往来款(附注八(6)(b))	33,902,644	1,962,642
应付购买子公司股权款	-	28,250,000
其他	15,833,653	9,190,857
	<u>368,505,361</u>	<u>449,991,903</u>

- (a) 于 2015 年 12 月 31 日，账龄超过一年的其他应付款为 162,063,607 元(2014 年 12 月 31 日：60,847,001 元)，主要为应付购买少数股东权益款和项目履约保证金、房屋押金等，由于尚未达到合同约定的结算条件或项目尚未竣工，该款项尚未结清。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (22) 一年内到期的非流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款(附注四(24))	740,000,000	1,030,168,500
一年内到期的其他非流动负债(a)	400,000,000	1,428,558,795
	<u>1,140,000,000</u>	<u>2,458,727,295</u>

## (a) 一年内到期的其他非流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 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”)	-	428,558,795
华润信托·万通北京怀柔项目基金集合资金计划	-	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”)(i)	400,000,000	500,000,000
	<u>400,000,000</u>	<u>1,428,558,795</u>

- (i) 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。本年度本集团归还了其中 1 亿元本金，剩余款项将于 2016 年 9 月 15 日到期，因此划分至一年内到期的非流动负债。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (23) 其他流动负债

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
中融国富契约基金(i)	415,800,000	-
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”)	-	341,223,750
	<u>415,800,000</u>	<u>341,223,750</u>

- (i) 于 2015 年 10 月，中融国富投资管理有限公司(以下称“中融国富”)成立中融国富契约型基金，募集规模共计 5.198 亿元，其中优先级份额 4.158 亿元，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”)持有的北京盈石正奇投资管理有限公司(以下称“盈石正奇”)100%股权，持有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”)48.96%的股权；本集团作为唯一的次级份额持有人认购该基金的次级份额 1.04 亿元，并用于向本集团的子公司进行债权投资，基金存续期为一年。

根据本集团与中融国富达成的协议，在基金存续期满后，本集团对于中融国富契约型基金持有的盈石正奇 100%股权及向本集团子公司提供的债权负有按双方约定价格下的回购义务。本集团认为该基金的设立实质为对外募集资金并用于偿还天津和信信托计划借款，因此本集团将该结构化主体纳入合并范围，该基金收到的优先级份额 4.158 亿元实质为本集团的一项融资行为，形成企业的一项金融负债。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (24) 长期借款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	1,645,000,000	1,510,168,500
抵押、保证借款(b)	2,160,000,000	1,880,000,000
质押、保证借款	-	500,000,000
	<u>3,805,000,000</u>	<u>3,890,168,500</u>
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	(200,000,000)	(310,168,500)
抵押、保证借款(b)	(540,000,000)	(220,000,000)
质押、保证借款	-	(500,000,000)
	<u>3,065,000,000</u>	<u>2,860,000,000</u>

(a) 于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押借款 1,645,000,000 元(2014 年：1,439,800,000 元)系由本集团账面价值为 2,958,001,942 元(2014 年 12 月 31 日：2,123,128,500 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押(附注四(5))，利息每季度支付一次。其中 200,000,000 元本金分别于 2016 年 1 月和 7 日偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

(b) 于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 660,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：700,000,000 元)系由本集团账面价值为 536,658,105 元(2014 年 12 月 31 日：552,098,233 元)的投资性房产(附注四(8))和账面价值为 4,473,939 元(2014 年 12 月 31 日：4,601,080 元)的固定资产作抵押(附注四(9))，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 2016 年偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2015 年 12 月 31 日，银行抵押、保证借款 1,000,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：500,000,000 元)系由本集团账面价值为 1,948,522,259 元(2014 年 12 月 31 日：763,000,000 元)的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押(附注四(5))，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次。

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (24) 长期借款(续)

于 2015 年 12 月 31 日, 银行抵押、保证借款 500,000,000 元(2014 年 12 月 31 日: 680,000,000 元)系由账面价值为 753,029,102 元(2014 年 12 月 31 日: 295,833,417 元)的土地使用权作抵押(附注四(5)), 并由本公司为子公司提供保证, 利息季度支付一次。该笔借款将于 2016 年到期, 因此重分类至一年内到期的长期借款。

(c) 于 2015 年 12 月 31 日, 长期借款的利率区间 6.15%至 9.5%(2014 年 12 月 31 日: 6.55%至 7.5%)。

##### (25) 应付债券

	2014 年 12 月 31 日	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	2015 年 12 月 31 日	按面值计提利息
中期票据	-	1,506,320,000	121,580	-	1,506,441,580	7,183,562

债券有关信息如下:

	面值	发行日期	债券期限	发行金额
中期票据	100	2015 年 12 月 7 日-8 日	5 年	1,520,000,000

根据中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注【2015】MTN586 号), 本公司于 2015 年 12 月 7 日-8 日发行了 2015 年度第一期中期票据, 发行总额 15.2 亿元, 票面利率为 7.50%, 期限为 5 年, 采用单利按年计息。每年付息一次, 到期一次偿还本金, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。

在中期票据存续的第 3 年末, 本公司有权选择调整票面利率并于存续期后 2 年固定不变, 本公司作出关于是否调整中期票据票面利率及调整幅度的公告后, 投资人有权将其持有的中期票据全部或部分按面值回售给本公司。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (26) 股本

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动					2015 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	1,216,800,000	-	-	-	-	-	1,216,800,000
	2013 年 12 月 31 日	本年增减变动					2014 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	1,216,800,000	-	-	-	-	-	1,216,800,000

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (27) 资本公积

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 年 12 月 31 日
股本溢价(a)	795,962,482	897,868	-	796,860,350
其他资本公积	28,666,130	-	-	28,666,130
	<u>824,628,612</u>	<u>897,868</u>	<u>-</u>	<u>825,526,480</u>
	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2014 年 12 月 31 日
股本溢价	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>

- (a) 于 2015 年 11 月，本公司与子公司天津生态城万拓置业有限公司(以下称“天津万拓”)的少数股东天津生态城投资开发公司签订股权转让协议，购买少数股东持有的天津万拓 19.9% 股权，股权转让对价为 33,518,100 元。于 2015 年 12 月 31 日，上述股权转让交易已完成。购买价款与按照新增持股比例计算应享有天津万拓自合并日开始持续计算的可辨认净资产份额之间的差额，调整本集团的资本公积 897,868 元。于 2015 年 12 月 31 日，尚有 23,462,670 元股权转让款尚未支付。



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 其他综合收益

	资产负债表其他综合收益			2015年度利润表中其他综合收益				
	2014年 12月31日	税后归属于 母公司	2015年 12月31日	本年所得 税前发生额	减：前期计 入其他综合收 益本年转出	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	(4,284,413)	4,413,687	129,274	4,413,687	-	-	4,413,687	-
	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 益本年转出	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	-

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (29) 盈余公积

	2014 年 12 月 31 日	本年提取	本年减少	2015 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	<u>166,963,928</u>	<u>3,102,763</u>	<u>-</u>	<u>170,066,691</u>
	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>

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。2015 年度本公司按净利润的 10%提取盈余法定盈余公积金 3,102,763 元(2014 年度：按净利润的 10%提取，共 2,565,040 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 2015 年度未提取任意盈余公积金(2014 年度：无)。

## (30) 未分配利润

	2015 年度	2014 年度
年初未分配利润	1,324,903,929	1,367,555,118
加：本年归属于母公司股东的净利润	(612,220,333)	45,089,851
减：提取法定盈余公积	(3,102,763)	(2,565,040)
应付普通股股利	-	(85,176,000)
年末未分配利润	<u>709,580,833</u>	<u>1,324,903,929</u>

本公司于 2015 年度未向全体股东派发现金股利(2014 年度：85,176,000 元)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (31) 营业收入和营业成本

	2015 年度	2014 年度
主营业务收入(a)	2,612,614,617	1,874,687,731
其他业务收入(b)	6,246,636	36,888,139
	<u>2,618,861,253</u>	<u>1,911,575,870</u>
	2015 年度	2014 年度
主营业务成本(a)	1,825,573,068	1,355,230,294
其他业务成本(b)	3,540,769	2,639,310
	<u>1,829,113,837</u>	<u>1,357,869,604</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2015 年度		2014 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(i)	2,425,762,424	1,780,399,923	1,696,308,492	1,309,896,756
房屋租赁	186,852,193	45,173,145	178,379,239	45,333,538
	<u>2,612,614,617</u>	<u>1,825,573,068</u>	<u>1,874,687,731</u>	<u>1,355,230,294</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (31) 营业收入和营业成本(续)

## (a) 主营业务收入和主营业务成本(续)

## (i) 房地产销售收入及成本

	2015 年度		2014 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
天津万通华府	669,902,148	510,088,487	38,418,469	32,940,758
北京杨家园地块部分物业	531,131,000	518,941,847	-	-
北京天竺新新家园	434,575,823	124,657,649	114,615,845	(31,615,600)
天津万通新新逸墅一期	252,421,408	203,002,524	-	-
天津生态城新新家园	179,034,167	136,893,250	586,379,703	555,226,057
天津万通金府国际	147,465,870	124,549,905	78,705,398	60,213,022
杭州万通中心	100,073,934	55,644,942	662,663,332	539,859,477
香河运河国际生态城一期	92,183,018	85,407,696	11,496,358	8,535,775
成都金牛新都会&成都红墙国际	18,606,151	18,088,944	136,570,006	97,749,045
其他	368,905	3,124,679	67,459,381	46,988,222
	<u>2,425,762,424</u>	<u>1,780,399,923</u>	<u>1,696,308,492</u>	<u>1,309,896,756</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (31) 营业收入和营业成本(续)

## (b) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 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)	5,450,944	-	36,220,272	-
其他	795,692	3,540,769	667,867	2,639,310
	<u>6,246,636</u>	<u>3,540,769</u>	<u>36,888,139</u>	<u>2,639,310</u>

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

## (32) 营业税金及附加

	2015 年度	2014 年度
土地增值税	142,479,592	37,795,790
营业税	110,172,021	96,936,744
房产税	7,820,804	7,824,377
城市维护建设税	7,033,827	6,655,293
教育费附加	5,507,946	4,915,726
其他	904,391	1,284,413
	<u>273,918,581</u>	<u>155,412,343</u>

## (33) 销售费用

	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	23,426,812	29,686,944
物业费及租赁费	20,894,482	24,898,702
市场营销费用	15,716,976	42,978,108
办公费用	9,453,680	20,020,235
中介服务费	8,669,053	10,606,257
折旧与摊销	6,066,760	6,933,479
其他	1,419,720	2,373,360
	<u>85,647,483</u>	<u>137,497,085</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (34) 管理费用

	2015 年度	2014 年度
职工薪酬	99,503,964	112,239,656
办公费用	18,166,172	27,541,608
中介服务费	14,108,659	14,868,353
物业租赁费	5,851,575	6,241,250
折旧与摊销	5,282,290	8,461,988
税费	4,530,082	5,095,760
其他	298,729	547,802
	<u>147,741,471</u>	<u>174,996,417</u>
<b>(35) 财务费用</b>		
	2015 年度	2014 年度
利息支出	634,851,739	553,395,377
减：资本化利息支出	<u>(441,749,780)</u>	<u>(409,417,944)</u>
	193,101,959	143,977,433
减：利息收入	(11,619,040)	(49,292,427)
其他	5,732,634	4,917,232
	<u>187,215,553</u>	<u>99,602,238</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (36) 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：

	2015 年度	2014 年度
销售开发产品的成本	1,780,399,923	1,309,896,756
职工薪酬费用	122,930,776	141,926,600
折旧费和摊销费用	35,962,598	40,060,849
行政办公和相关管理费用	27,619,852	47,561,843
物业租赁费	26,746,057	31,139,952
中介服务费	22,777,712	25,474,610
其他与物业出租相关成本	20,685,245	20,668,156
营销费用	15,716,976	42,978,108
税费	4,530,082	5,095,760
其他费用	5,133,570	5,560,472
	<u>2,062,502,791</u>	<u>1,670,363,106</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (37) 资产减值损失

	2015 年度	2014 年度
坏账损失	869,884	9,772,849
存货跌价损失	609,553,856	-
可供出售金融资产减值损失	-	13,965,828
	<u>610,423,740</u>	<u>23,738,677</u>

## (38) 投资(损失)/收益

	2015 年度	2014 年度
权益法核算的长期股权投资损失	(6,801,831)	(11,904,598)
处置长期股权投资产生的投资收益	5,101,542	-
可供出售金融资产到期结算取得的投资收益	113,973	-
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
金融负债的公允价值变动	-	(74,615,550)
其他投资收益	-	44,062,500
	<u>(1,586,316)</u>	<u>59,212,599</u>

本集团不存在投资收益汇回的重大限制。



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (39) 营业外收入及营业外支出

## (a) 营业外收入

	2015 年度	2014 年度	计入 2015 年度非 经常性损益的金额
政府补助(i)	7,579,963	121,090,964	7,579,963
违约金收入	448,506	4,349,838	448,506
固定资产处置利得	10,000	102,563	10,000
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	-	698	-
其他	819,000	1,748,274	819,000
	<u>8,857,469</u>	<u>127,292,337</u>	<u>8,857,469</u>

(i) 本集团于 2015 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 北京市朝阳区财政局给予北京万通时尚置业有限公司(以下称“北京时尚”)的节能发展专项资金，以及 2014-2015 年度节能示范项目资金共计 1,380,000 元(2014 年度：无)；
- 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(2014 年：13,585 元)；
- c 北京市怀柔区怀北镇政府给予北京万置的支持企业发展资金 2,571,679 元(2014 年度：2,979,817 元)；
- d 天津中新生态城财政局给予天津万拓项目政府补贴款 3,614,699 元(2014 年度：无)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (39) 营业外收入及营业外支出(续)

## (b) 营业外支出

	2015 年度	2014 年度	计入 2015 年度非 经常性损益的金额
滞纳金	4,801,792	4,441,240	4,801,792
对外捐赠	1,580,389	953,070	1,580,389
违约金及赔偿金	960,280	5,715,805	960,280
固定资产处置损失	35,915	61,467	35,915
其他	190,511	200,171	190,511
	<u>7,568,887</u>	<u>11,371,753</u>	<u>7,568,887</u>

## (40) 所得税费用

	2015 年度	2014 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	65,428,395	33,416,007
递延所得税	8,087,872	6,527,618
	<u>73,516,267</u>	<u>39,943,625</u>

将基于合并利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用:

	2015 年度	2014 年度
(亏损)/利润总额	(515,497,146)	137,592,689
按适用税率 25%计算的所得税费用	(128,874,287)	34,398,172
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	1,700,458	2,976,149
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	12,028,229	34,909,854
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	(6,134,813)	(25,335,077)
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	126,666,068	-
当期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损	68,130,612	29,427,714
	<u>73,516,267</u>	<u>39,943,625</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (41) 每股(损失)/收益

###### 基本每股(损失)/收益

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

	2015 年度	2014 年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(612,220,333)	45,089,851
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(亏损)/收益	<u>(0.5031)</u>	<u>0.0371</u>
其中:		
—持续经营基本每股(亏损)/收益:	(0.5031)	0.0371
—终止经营基本每股(亏损)/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(亏损)/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 2015 年度, 本公司不存在具有稀释性的潜在普通股(2014 年度: 无), 因此, 稀释每股(亏损)/收益等于基本每股(亏损)/收益。

##### (42) 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

	2015 年度	2014 年度
收到公司往来款项	755,677,985	952,764,189
收回受限资金(附注四(1))	80,083,897	95,471,091
银行存款利息收入	4,411,428	12,418,983
政府补助(附注四(39)(a)(i))	7,579,963	121,090,964
其他	852,698	2,866,615
	<u>848,605,971</u>	<u>1,184,611,842</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (42) 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

	2015 年度	2014 年度
支付公司往来款	744,281,820	1,131,483,547
销售推广和相关经营费用	53,515,665	100,876,662
行政办公和相关管理费用	35,877,067	49,002,408
代扣代缴款及押金保证金	22,720,906	23,862,879
营业外支出	2,732,972	6,559,659
手续费及其他	5,732,634	2,039,577
	<u>864,861,064</u>	<u>1,313,824,732</u>

## (c) 收到的其他与投资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
收到向杭州邦信提供股东借款及利息	86,244,000	422,765,466
定期存单到期收到的现金及利息	-	110,993,750
	<u>86,244,000</u>	<u>533,759,216</u>

## (d) 支付的其他与投资活动有关的现金

	2015 年度	2014 年度
向杭州邦信提供资金支持	-	488,960,000
	<u>-</u>	<u>488,960,000</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (43) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2015 年度	2014 年度
净(亏损)/利润	(589,013,413)	97,649,064
加: 固定资产折旧(附注四(9))	5,228,955	5,529,717
投资性房地产摊销(附注四(8))	24,613,548	24,942,566
无形资产摊销	163,957	283,936
长期待摊费用摊销(附注四(11))	7,293,456	11,162,070
资产减值损失计提(附注四(14))	595,211,479	16,072,894
递延所得税资产的减少(附注四(12))	21,345,678	62,537,902
递延所得税负债的减少(附注四(12))	(13,211,681)	(56,010,284)
投资损失/(收益) (附注四(38))	1,586,316	(59,212,599)
财务费用支出	185,894,347	109,981,645
处置固定资产的损失/(利得)	25,915	(41,096)
存货的减少/(增加)	54,460,592	(596,434,063)
受限制的资金的减少(附注四(1))	80,083,897	95,471,091
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	-	(698)
经营性应收项目的(增加)/减少	(40,587,015)	84,750,399
经营性应付项目的减少	(309,027,628)	(980,010,289)
经营活动产生的现金流量净额	<u>24,068,403</u>	<u>(1,183,327,745)</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (43) 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

	2015 年度	2014 年度
现金的年末余额	1,496,790,392	1,452,162,157
减：现金的年初余额	(1,452,162,157)	(2,124,502,869)
现金净减少/(增加)额	<u>44,628,235</u>	<u>(672,340,712)</u>

## (b) 处置子公司

	2015 年度	2014 年度
处置子公司佳成宁远于本年收到的现金和现金等价物	5,000,526	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金	(426)	-
处置子公司收到的现金净额	<u>5,000,100</u>	<u>-</u>
2015 年度处置子公司的价格		
佳成宁远	<u>5,000,526</u>	<u>-</u>

处置子公司的净资产

	2015 年度
流动资产	50,000,426
非流动资产	-
流动负债	(45,000,000)
非流动负债	-
	<u>5,000,426</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (43) 现金流量表补充资料(续)

## (c) 现金

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
库存现金	747,876	722,111
可随时用于支付的银行存款	1,496,042,516	1,451,440,046
年末现金余额	<u>1,496,790,392</u>	<u>1,452,162,157</u>

## (44) 外币货币性项目

	2015 年 12 月 31 日		
	外币余额	折算汇率	人民币余额
货币资金—			
美元	4,446,681	6.4936	28,874,966
应收款项—			
美元	8,055,157	6.4936	52,306,969
台币	246,005,625	0.1967	48,389,306
应付款项—			
美元	54,542	6.4936	354,175
短期借款—			
美元	11,963,372	6.4936	77,685,352
应付利息—			
美元	32,364	6.4936	210,161

## 五 合并范围的变更

### (1) 处置子公司

(a) 本年度处置子公司的相关信息汇总如下：

子公司名称	处置价款	处置比例	处置方式	丧失控制权时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
佳成宁远	5,000,526	100%	股权转让	2015年11月20日	转让协议约定	100	-



## 五 合并范围的变更(续)

### (1) 处置子公司(续)

#### (b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

##### (i) 佳成宁远

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	5,000,526
减：合并财务报表层面享有的佳成宁远净资产份额	(5,000,426)
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>100</u>

### (2) 其他原因的合并范围变动

本集团于 2015 年 11 月注册成立全资子公司新新教育，注册资本 10,000,000 元，截至 2015 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。

本集团于 2015 年 11 月注册成立全资子公司万通新新文化，注册资本 50,000,000 元，截至 2015 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。

本集团于 2015 年 11 月注销子公司 Capital Link Asia Investment Pte. Ltd 和 Green Housing Investment Pte. Ltd.

本集团作为唯一的次级份额持有人于 2015 年 10 月认购了中融国富成立的中融国富契约型基金 1.04 亿元次级份额，根据与中融国富达成的相关协议，本集团具有对中融国富契约型基金的控制并将其纳入合并范围(附注四(23)(i))。

## 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
北京广厦富城置业有限公司(以下称“广厦富城”)	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
杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)	杭州	杭州	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)	上海	上海	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并取得
北京时尚	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司(以下称“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

## 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
北京万通正远置业有限公司(以下称“万通正远”)	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(以下称“天津正奇实业”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司(以下称“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
天津万通佳成置业有限公司(以下称“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
天津万拓	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得

## 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	
VantoneInvestment(i) 杭州万慧时尚投资管理有限公司(以下称“杭州万慧时尚”)	新加坡	新加坡	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
万通杭响(ii)	杭州	杭州	投资管理	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”)	杭州	杭州	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通商业运营管理有限公司(以下称“山东商业”)	深圳	深圳	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通中融房地产开发有限公司(以下称“山东中融”)	山东	山东	投资管理	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”)	山东	山东	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(以下称“香河万通”)	昆山	昆山	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
	香河	香河	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得

## 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	
香河万通	香河	香河	物业管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司(以下称“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
新新文化	北京	北京	文化传媒	100%	-	设立、投资或其他方式取得
新新教育	北京	北京	技术开发与咨询	100%	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富契约型基金(附注四(23)(i))	不适用	不适用	特定股权及债权投资	不适用	不适用	设立、投资或其他方式取得

- (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，根据该等政策，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 2015 年 12 月 31 日现金余额合计为 28,874,966 元(2014 年 12 月 31 日：30,882,281 元)。
- (ii) 本集团法律形式上直接持有天津和信和万通杭昀的股权比例分别为 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%。

## 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

子公司名称 少数股东的持股比例	2015 年度归属于少数股东的损益	2015 年度向少数股东分派股利	2015 年 12 月 31 日少数股东权益
北京万置 40%	6,948,798	-	95,898,081
天津时尚 18%	13,972,677	-	90,576,557
泰达万通 35%	(1,801,388)	-	83,669,265

## 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:

	2015年12月31日						2014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	129,006,455	139,233,426	268,239,881	28,494,679	-	28,494,679	102,136,945	149,149,316	251,286,261	28,913,054	-	28,913,054
天津时尚	761,686,221	1,141,105	762,827,326	261,843,972	-	261,843,972	1,175,159,683	70,031,682	1,245,191,365	821,833,997	-	821,833,997
泰达万通	344,434,017	79,027	344,513,044	105,458,002	-	105,458,002	347,581,282	170,466	347,751,748	103,549,882	-	103,549,882

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下:

	2015年度				2014年度			
	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润/(亏损)	综合收益/(亏损)总额	经营活动现金流量
北京万置	64,447,061	17,371,995	17,371,995	31,190,384	71,070,836	17,864,503	17,864,503	27,666,571
天津时尚	671,784,284	77,625,986	77,625,986	20,246,322	39,114,410	(36,895,669)	(36,895,669)	73,608,259
泰达万通	1,290,897	(5,146,824)	(5,146,824)	(11,920,212)	32,672,183	(101,772)	(101,772)	6,929,089

## 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-						
VantoneCapital	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。于 2015 年 12 月 31 日，本集团通过合营企业万通成长投资间接持有杭州邦信 39.36%(2014 年 12 月 31 日：39.36%)的股权。
- (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。于 2015 年 12 月 31 日，本集团通过合营企业尚城投资、尚信投资、尚德投资、尚惠投资及尚予投资间接持有金通港 9.69%(2014 年 12 月 31 日：9.69%)的投资。



## 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	27,006,470	933,893,563	61,667,812	728,338,002
其中：现金	25,108,851	52,437,345	61,667,812	29,858,470
非流动资产	13,190,000	148,183	13,190,000	100,002,288
资产合计	40,196,470	934,041,746	74,857,812	828,340,290
流动负债	-	112,876,822	38,221,906	98,006,778
非流动负债	-	600,000,000	-	500,000,000
负债合计	-	712,876,822	38,221,906	598,006,778
净资产	40,196,470	221,164,924	36,635,906	230,333,512
按直接持股比例计算的净资产份额(i)	28,137,529	22,116,492	25,645,134	23,033,351
调整事项				
—其他(ii)	-	(22,116,492)	-	(23,033,351)
对合营企业投资的账面价值	28,137,529	-	25,645,134	-
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

## 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)

	2015 年度		2014 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	4,710,861	-	17,315,000	-
财务费用	304,970	102,114	(192,308)	(98,554)
所得税费用	(1,186,854)	-	(4,165,400)	-
净利润/(亏损)	3,560,564	(9,168,588)	12,490,562	(7,506,488)
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益/(亏损)总额	3,560,564	(9,168,588)	12,490,562	(7,506,488)
本集团本年度收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

- (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 2015 年 12 月 31 日及 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 2014 年度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 日的亏损金额。

## 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	金通港	VantoneCapital	金通港	VantoneCapital
流动资产	2,848,926,198	602,264,832	2,859,914,291	531,147,694
非流动资产	12,319,154	1,925,549	15,430,967	60,744,920
资产合计	2,861,245,352	604,190,381	2,875,345,258	591,892,614
流动负债	98,555,550	530,033,333	102,210,035	521,281,002
非流动负债	-	162,309,902	-	242,166,599
负债合计	98,555,550	692,343,235	102,210,035	763,447,601
净资产	2,762,689,802	(88,152,854)	2,773,135,223	(171,554,987)
按直接持股比例 计算的净资产 份额(i)	27,626,898	(25,564,328)	27,731,352	(49,750,946)
调整事项 —其他(ii)	(2,103,923)	25,564,328	(1,091,762)	49,750,946
对联营企业权益 投资的账面价 值	25,522,975	-	26,639,590	-
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

## 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)

	2015 年度		2014 年度	
	金通港	VantoneCapital	金通港	VantoneCapital
营业收入	2,353,000	342,376,937	-	-
净(亏损)/利润	(10,445,421)	83,402,133	(11,266,884)	(63,958,907)
其他综合收益	-	-	-	-
综合(亏损)/收益				
总额	(10,445,421)	83,402,133	(11,266,884)	(63,958,907)
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 2015 年 12 月 31 日及 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。

## 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

	2015 年度	2014 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	399,897,328	413,474,014
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(2,025,337)	(18,619,121)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(2,025,337)	(18,619,121)
联营企业：		
投资账面价值合计	363,696	47,022,589
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损(i)	(1,626,659)	(424,439)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(1,626,659)	(424,439)

(i) 净利润/(亏损)已考虑顺流交易的影响，净利润/(亏损)和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值以及统一会计政策的调整影响。

(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 2015 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 本年度分享的净利润 年末累积未确认的损失

VantoneCapital	(49,750,946)	24,186,619	(25,564,327)
----------------	--------------	------------	--------------

(f) 与合营企业投资相关的未确认承诺见附注十。

## 七 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。

## 七 分部信息(续)

(a) 2015 年度及 2015 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	1,235,857,418	1,252,996,296	20,532,611	104,656,086	5,450,944	(632,102)	2,618,861,253
其中: 对外交易收入	1,235,225,316	1,252,996,296	20,532,611	104,656,086	5,450,944	-	2,618,861,253
分部间交易收入	632,102	-	-	-	-	(632,102)	-
营业成本	776,584,020	978,795,931	18,088,944	55,644,942	-	-	1,829,113,837
利息收入	1,593,918	1,605,952	23,532	171,607	8,224,031	-	11,619,040
利息费用	77,330,595	168,773	-	79,461,384	36,141,207	-	193,101,959
对联营和合营企业的投资 (损失)/收益	1,629,481	(7,703)	-	-	5,180,053	-	6,801,831
资产减值转回/(损失)	87,644	62,134	-	(610,573,518)	-	-	(610,423,740)
折旧和摊销费用	28,390,137	3,207,115	253,203	4,338,337	1,111,124	-	37,299,916
利润/(亏损)总额	145,635,814	161,380,776	(17,666,813)	(699,657,010)	(105,189,913)	-	(515,497,146)
所得税费用	40,136,039	39,313,137	-	(21,663,729)	15,730,820	-	73,516,267
净利润/(亏损)	105,499,775	122,067,639	(17,666,813)	(677,993,281)	(120,920,733)	-	(589,013,413)
资产总额	7,608,059,965	4,939,848,629	414,988,689	3,962,043,282	8,378,430,970	(11,635,473,574)	13,667,897,961
负债总额	5,525,099,048	2,608,987,467	55,041,184	3,703,752,176	5,738,062,289	(7,157,389,079)	10,473,553,085
对联营和合营企业的长期 股权投资	-	4,417,904	-	-	449,503,624	-	453,921,528
长期股权投资以外的其他 非流动资产增加额	509,240	81,800	-	268,455	132,242	-	991,737

## 七 分部信息(续)

(b) 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/(损失)	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

于 2015 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(2014 年度: 无)。

于 2015 年 12 月 31 日, 本集团无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(2014 年 12 月 31 日: 305 元)。



## 八 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	投资控股、投资管理及其他等

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

	2014 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2015 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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)。

## 八 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%	-

## (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(母公司持股86%)
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(母公司持股100%)
四方万通投资控股有限公司(以下称“四方万通”)	与本公司同受最终控制人控制
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 Vantone Capital
嘉华控股	全资子公司
天津生态城投资开发有限公司(以下称“天津投资开发”)	其他关联方(i)
北京合力万盛国际体育发展有限公司(以下称“北京合力万盛”)	其他关联方(ii)
	嘉华控股的子公司

## 八 关联方关系及其交易(续)

### (4) 其他关联方情况(续)

- (i) 本公司拟向嘉华控股非公开发行人股票，该交易预计在未来 12 个月内完成，交易完成后嘉华控股将成为本公司的实际控制人。
- (ii) 对本公司具有重大影响的公司的子公司。

### (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

	2015 年度	2014 年度
杭州邦信	14,233,041	37,816,425
杭州时尚	-	6,197,542
Vamerica66East	-	7,292,422
	<u>14,233,041</u>	<u>51,306,389</u>

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (5) 关联交易(续)

## (c) 本集团与关联方的股权交易价款

	2015 年度	2014 年度
四方万通(i)	5,000,526	-
天津投资开发(附注四(27)(a))	33,518,100	-
	<u>38,518,626</u>	<u>-</u>

(i) 2015 年度，本集团向四方万通转让持有的佳成宁远 100%股权，转让对价 5,000,526 元。

## (d) 提供劳务

	2015 年度	2014 年度
杭州时尚	-	1,666,667
万通国际开发	-	26,894,266
	<u>-</u>	<u>28,560,933</u>

## (e) 租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	2015 年确认的租赁收入	2014 年确认的租赁收入
一通万通	办公用房	5,509,260	4,859,167
万通国际开发	办公用房	1,649,946	1,649,946
四方万通	办公用房	359,717	-
万泉花园	办公用房	342,726	501,883
北京合力万盛	办公用房	1,222,308	-
		<u>9,083,957</u>	<u>7,010,996</u>

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (5) 关联交易(续)

## (f) 资金拆借

	2015 年度	2014 年度
-收到		
杭州邦信	351,406,295	388,960,000
万通控股	238,000,000	-
嘉华控股	210,000,000	-
上海青庭置业(ii)	594,870	-
一通万通	348,920	-
四方万通	91,082	-
杭州时尚(i)	-	552,257,572
上海万通新地(i)	-	340,076,061
金通港	-	21,900,000
Vamerica66East	-	10,974,420
VantoneCapital	-	2,590,259
	<u>800,441,167</u>	<u>1,316,758,312</u>
	2015 年度	2014 年度
-支付		
杭州邦信	279,366,363	488,960,000
万通控股	238,000,000	-
嘉华控股	210,000,000	-
VantoneCapital	5,903,523	-
金通港	586,954	1,349,362
杭州时尚(i)	-	726,379,818
上海万通新地(i)	-	169,000,000
上海青庭置业	-	594,870
一通万通	-	1,479
	<u>733,856,840</u>	<u>1,386,285,529</u>

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (5) 关联交易(续)

## (f) 资金拆借(续)

收到的定向增发保证金

	2015 年度	2014 年度
嘉华控股	<u>31,500,000</u>	<u>-</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) 2015 年度，本集团处置上海青庭置业全部 50% 股份，上述交易为处置前发生的资金拆借。

(iii) 上述资金拆借款项除提供给杭州邦信的资金计息外，其余为无担保免息款项。

## (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 2015 年 12 月 31 日该质押已经解除。

2015 年度，本集团的母公司万通控股以其持有的本公司 100,000,000 股股权为本公司的子公司天津正奇实业取得 325,000,000 元短期借款作质押，于 2015 年 12 月 31 日该质押尚未解除。

## (h) 担保

本集团作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起保日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
嘉华控股及其实际控制人(附注四(15))	490,000,000	2015 年 08 月 07 日及 2015 年 11 月 09 日	2016 年 08 月 07 日及 2016 年 11 月 08 日	尚未履行完毕

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (6) 关联方应收、应付款项余额

## (i) 关键管理人员薪酬

	2015 年度	2014 年度
关键管理人员薪酬	<u>4,808,040</u>	<u>15,866,920</u>

## (a) 应收关联方款项：

## 应收账款

	2015 年 12 月 31 日		2014 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>22,806,337</u>	<u>-</u>	<u>22,806,338</u>	<u>-</u>

## 其他应收款(附注四(3))

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
VantoneCapital	51,981,945	-	46,078,422	-
金通港	29,790,766	-	29,203,812	-
杭州邦信	12,000,000	-	4,039,932	-
上海青庭置业	-	-	594,870	-
	<u>93,772,711</u>	<u>-</u>	<u>79,917,036</u>	<u>-</u>

## 八 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

	2015 年 12 月 31 日		2014 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(13))

	2015 年 12 月 31 日		2014 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	<u>20,000,000</u>	<u>-</u>	<u>100,000,000</u>	<u>-</u>

## (b) 应付关联方款项

其他应付款(附注四(21))

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
嘉华控股	31,500,000	-
一通万通	1,505,864	1,156,944
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
四方万通	91,082	-
北京合力万盛	427,389	-
	<u>34,330,033</u>	<u>1,962,642</u>

上述款项为无担保免息款项。



## 八 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：

## 资产租出

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一通万通	5,509,260	11,018,520
四方万通	617,834	-
万通国际开发	412,487	1,649,946
万泉花园	82,589	169,108
北京合力万盛	5,500,386	-
	<u>12,122,556</u>	<u>12,837,574</u>

## (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(3)。

## 九 或有事项

于 2015 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 2015 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
北京天竺新新家园	815,116,020
新新小镇	124,472,796
新新小镇·逸墅	118,230,710
香河运河国际生态城一期	60,315,738
北京新城·国际	8,235,105
杭州万通中心	27,140,000
亚运新新家园	3,746,100
	<u>1,157,256,469</u>

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。

## 十 承诺事项

### (1) 开发项目承诺事项

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承诺：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
房地产开发项目成本	<u>1,216,119,505</u>	<u>1,695,467,171</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：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	3,077,147	6,415,951
一到二年	-	756,945
	<u>3,077,147</u>	<u>7,172,896</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 2015 年 12 月 31 日，本公司尚未支付认缴出资额为 29,600,000 元。

根据本集团合伙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 2015 年 12 月 31 日，本公司尚未支付认缴出资额为 81,000,000 元。

## 十一 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
拟非公开发行 A 股普通股股票	(a)	无法估计	尚未发行

- (a) 本公司分别于2015年7月3及2016年1月25日召开第六届董事会第三及第四次会议，审议通过了本公司非公开发行股票议案。本次非公开发行募集资金总额不超过人民币36亿元，认购价格为人民币4.30元/股，发行数量不超过837,209,303股。于2016年3月3日，本次非公开发行股票事项申请已通过中国证券监督管理委员会的核准。

### (2) 利润分配情况说明

根据2016年3月17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。

## 十二 金融风险

本集团的经营活动面临各种金融风险：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。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2015年度及2014年度，本集团未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

于2015年12月31日及2014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：

	2015年12月31日			2014年12月31日		
	美元项目	台币项目	合计	美元项目	台币项目	合计
货币资金	28,874,966	-	28,874,966	30,882,281	-	30,882,281
应收款项	52,306,969	48,389,306	100,696,275	46,078,422	48,167,901	94,246,323
	81,181,935	48,389,306	129,571,241	76,960,703	48,167,901	125,128,604
应付款项	354,175	-	354,175	640,151	-	640,151
短期借款	77,685,352	-	77,685,352	-	-	-
应付利息	210,161	-	210,161	1,298,334	-	1,298,334
长期借款	-	-	-	70,368,500	-	70,368,500
	78,249,688	-	78,249,688	72,306,985	-	72,306,985

## 十二 金融风险(续)

### (1) 市场风险(续)

#### (a) 外汇风险(续)

于 2015 年 12 月 31 日，对于本集团各类外币金融资产和外币金融负债，如果人民币对外币升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本集团将减少或增加利润总额约 4,838,931 元(2014 年 12 月 31 日：约 4,816,790 元)。

#### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2015 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 2,065,000,000 元(2014 年 12 月 31 日：2,360,000,000 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 2015 年度及 2014 年度本集团并无利率互换安排。

于 2015 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 10,325,000 元(2014 年 12 月 31 日：约 11,800,000 元)。

## 十二 金融风险(续)

### (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。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其他大中型上市银行，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、信用记录及其他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。

### (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：

## 十二 金融风险(续)

## (3) 流动性风险(续)

	2015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	1,447,173,810	-	-	-	1,447,173,810
应付利息	50,274,171	-	-	-	50,274,171
应付账款	1,368,031,788	-	-	-	1,368,031,788
其他应付款	368,505,361	-	-	-	368,505,361
长期借款	1,051,982,507	1,374,320,414	1,873,347,366	412,388,120	4,712,038,407
应付债券	114,000,000	114,000,000	1,862,000,000	-	2,090,000,000
其他流动负债	457,949,589	-	-	-	457,949,589
一年内到期的非流动负债	434,619,178	-	-	-	434,619,178
	<u>5,292,536,404</u>	<u>1,488,320,414</u>	<u>3,735,347,366</u>	<u>412,388,120</u>	<u>10,928,592,304</u>
	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	1,453,222,340	-	-	-	1,453,222,340
其他流动负债	369,899,633	-	-	-	369,899,633
应付利息	7,828,317	-	-	-	7,828,317
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	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	1,583,499,391	-	-	-	1,583,499,391
	<u>6,720,727,676</u>	<u>927,417,164</u>	<u>1,909,523,455</u>	<u>526,926,377</u>	<u>10,084,594,672</u>



### 十三 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 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团无持续的公允价值计量的金融工具。

#### (2) 非持续的以公允价值计量的资产

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，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差异很小。

	2015 年 12 月 31 日		2014 年 12 月 31 日	
	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	1,098,718,108	1,000,000,000	1,002,549,693
应付债券	1,506,441,580	1,702,229,646	-	-
	<u>2,506,441,580</u>	<u>2,800,947,754</u>	<u>1,000,000,000</u>	<u>1,002,549,693</u>

长期借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。

#### 十四 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 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
资产负债比率	77%	73%

## 十五 公司财务报表主要项目附注

## (1) 应收账款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收账款	48,169,550	48,169,550
减：坏账准备	(1,268,161)	(1,268,161)
	<u>46,901,389</u>	<u>46,901,389</u>

## (a) 应收账款账龄分析如下：

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	-	22,806,338
一到二年	22,806,338	25,362,805
二到三年	25,362,805	-
三年以上	407	407
	<u>48,169,550</u>	<u>48,169,550</u>

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日，本公司无已逾期但未减值的应收账款。

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (1) 应收账款(续)

## (b) 应收账款按类别分析如下:

	2015 年 12 月 31 日				2014 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%	-	-	22,806,338	47%	-	-
-高风险组合	25,363,212	53%	(1,268,161)	5%	25,363,212	53%	(1,268,161)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	48,169,550	100%	(1,268,161)	3%	48,169,550	100%	(1,268,161)	3%

(c) 于 2015 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 (2014 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:

	2015 年 12 月 31 日			2014 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	-	-	22,806,338	-	-
高风险组合	25,363,212	(1,268,161)	5%	25,363,212	(1,268,161)	5%
	48,169,550	(1,268,161)	3%	48,169,550	(1,268,161)	3%

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (1) 应收账款(续)

(e) 本年度未计提亦未转回任何坏账准备(2014 年度：未计提坏账准备，转回的坏账准备金额为 317,035 元)。

(f) 本年度无应收账款的核销(2014 年度：无)。

(g) 于 2015 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%

(h) 本年度本公司无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2014 年度：无)。

## (2) 其他应收款

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
应收关联公司资金往来	1,863,858,790	2,083,785,024
应收外部单位往来	10,093,210	14,921,127
备用金	-	10,687
	<u>1,873,952,000</u>	<u>2,098,716,838</u>
减：坏账准备	<u>(10,013,584)</u>	<u>(10,013,584)</u>
	<u>1,863,938,416</u>	<u>2,088,703,254</u>

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (2) 其他应收款(续)

## (a) 其他应收款账龄分析如下:

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
一年以内	1,838,354,879	727,955,607
一到二年	-	571,247,190
二到三年	25,500,000	56,578,768
三年以上	10,097,121	742,935,273
	<u>1,873,952,000</u>	<u>2,098,716,838</u>

于 2015 年 12 月 31 日及 2014 年 12 月 31 日, 本公司无已逾期但未减值的其他应收款。

## (b) 其他应收款按类别分析如下:

	2015 年 12 月 31 日				2014 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%	10,009,187	-	(10,009,187)	100%
按组合计提坏账准备								
—低风险组合	1,863,854,879	100%	-	-	2,088,619,717	100%	-	-
—高风险组合	87,934	-	(4,397)	5%	87,934	-	(4,397)	5%
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>1,873,952,000</u>	<u>100%</u>	<u>(10,013,584)</u>	<u>-</u>	<u>2,098,716,838</u>	<u>100%</u>	<u>(10,013,584)</u>	<u>-</u>

(c) 于 2015 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。

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (2) 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:

	2015 年 12 月 31 日			2014 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	1,863,854,879	-	-	2,088,619,717	-	-
高风险组合	87,934	(4,397)	5%	87,934	(4,397)	5%
	<u>1,863,942,813</u>	<u>(4,397)</u>	-	<u>2,088,707,651</u>	<u>(4,397)</u>	-

(e) 本年度未计提坏账准备, 亦无收回或转回的坏账准备(2014 年度: 计提的坏账准备金额为 9,509,728 元, 无收回或转回的坏账准备)。

(f) 本年度无实际核销的其他应收款(2014 年: 无)。

(g) 于 2015 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
香河万通	应收子公司款	969,432,132	二到三年	52%	-
北京英睿	应收子公司款	703,339,000	三到五年	38%	-
VantonInvestment	应收子公司款	105,391,123	一到五年	6%	-
杭州时尚	应收子公司款	39,323,309	一年以内	2%	-
天津正奇	应收子公司款	29,790,767	一年以内	1%	-
		<u>1,847,276,331</u>		<u>99%</u>	-

(h) 于 2015 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(2014 年 12 月 31 日: 无)。

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资

	2015 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
子公司(a)	5,086,004,397	5,052,166,842
合营企业(b)	424,059,543	435,049,202
联营企业(c)	25,886,671	27,000,463
	<u>5,535,950,611</u>	<u>5,514,216,507</u>
减：长期股权投资减值准备	<u>(35,144,128)</u>	<u>(35,144,128)</u>
	<u>5,500,806,483</u>	<u>5,479,072,379</u>

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。



## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

## (a) 子公司

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动				2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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)	-
广厦富城	477,250,000	-	-	-	-	477,250,000	-	190,000,000
万通龙山	145,125,682	-	-	-	-	145,125,682	-	-
天津时尚	166,985,673	-	-	-	-	166,985,673	-	-
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(附注四(27))	120,753,800	33,518,100	-	-	-	154,271,900	-	-
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	-	-

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

## (a) 子公司(续)

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动				2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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			
北京英睿	100,000,000	-	-	-	-	100,000,000	-	-
成都万新新创	12,000,000	-	-	-	-	12,000,000	-	-
VantoneInvestment	5	-	-	-	-	5	-	-
昆山英睿	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
佳成宁远(附注五(1))	5,000,000	-	(5,000,000)	-	-	-	-	-
天津正奇	50,000,000	-	-	-	-	50,000,000	-	-
北京正远慧奇	5,000,000	-	-	-	-	5,000,000	-	-
万通杭昀	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	-	-

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

## (a) 子公司(续)

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动				2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额	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			
杭州时尚	366,731,531	-	-	-	-	366,731,531	-	-
天津佳成	-	19,455	-	-	-	19,455	-	-
山东中融	-	-	-	-	-	-	-	-
山东商业	-	-	-	-	-	-	-	-
北京绿品雅筑装饰工程有 限公司	1,000,698	-	-	-	-	1,000,698	-	-
深圳万通英睿	-	5,300,000	-	-	-	5,300,000	-	-
新新文化	-	-	-	-	-	-	-	-
新新教育	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>5,052,166,842</u>	<u>38,837,555</u>	<u>(5,000,000)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,086,004,397</u>	<u>(35,144,128)</u>	<u>190,000,000</u>

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

## (b) 合营企业

	2014年 12月31日	本年增减变动								2015年 12月31日	减值准备 年末余额
		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		
北京阳光正奇	25,645,134	-	-	2,492,395	-	-	-	-	-	28,137,529	-
尚诚投资	20,337,356	-	-	(357,285)	-	-	-	-	-	19,980,071	-
尚信投资	20,255,763	-	-	(355,847)	-	-	-	-	-	19,899,916	-
尚德投资	20,051,742	-	-	(352,254)	-	-	-	-	-	19,699,488	-
尚惠投资	20,379,299	-	-	(359,111)	-	-	-	-	-	20,020,188	-
尚予投资	191,932,690	-	-	(327,942)	-	-	-	-	-	191,604,748	-
杭州邦信	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方万通投资	4,396,647	-	-	(180,690)	-	-	-	-	-	4,215,957	-
万通成长投资	123,044,644	-	-	(11,548,012)	-	-	-	-	-	111,496,632	-
东方万通合伙	9,005,927	-	-	(913)	-	-	-	-	-	9,005,014	-
	<u>435,049,202</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(10,989,659)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>424,059,543</u>	<u>-</u>

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

## (c) 联营企业

	2014 年 12 月 31 日	本年增减变动								2015 年 12 月 31 日	减值准备 年末余额
		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	26,639,590	-	-	(1,116,615)	-	-	-	-	-	25,522,975	-
金万置	360,873	-	-	2,823	-	-	-	-	-	363,696	-
	<u>27,000,463</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(1,113,792)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>25,886,671</u>	<u>-</u>

## 十五 公司财务报表主要项目附注(续)

## (4) 营业收入和营业成本

## (a) 其他业务收入和其他业务成本

	2015 年度		2014 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>1,413,208</u>	<u>-</u>	<u>34,055,542</u>	<u>-</u>

## (5) 投资收益

	2015 年度	2014 年度
成本法核算的长期股权投资收益	190,000,000	266,000,000
权益法核算的长期股权投资损失	(12,103,451)	(27,646,224)
处置长期股权投资产生的投资收益	526	-
处置可供出售金融资产到期结算取得的投资收益	113,973	-
预计金融负债转回	-	(74,615,550)
	<u>178,011,048</u>	<u>163,738,226</u>

## 一 非经常性损益明细表

	2015 年度	2014 年度
非流动资产处置(损失)/收益	(25,915)	41,096
处置长期股权投资产生的投资收益	5,101,542	-
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)
计入当期损益的政府补助	7,579,963	121,090,964
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	113,973	44,062,500
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(6,265,466)	(5,211,476)
	<u>6,504,097</u>	<u>187,037,781</u>
所得税影响额	(1,477,722)	(27,843,267)
少数股东权益影响额(税后)	(1,012,462)	(32,552,803)
	<u>4,013,913</u>	<u>126,641,711</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(损失)/收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率		基本每股(损失)/收益		稀释每股(损失)/收益	
	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度	2015 年度	2014 年度
归属于公司普通股股东的净(亏损)/利润	(18.98%)	1.22%	(0.5031)	0.0371	(0.5031)	0.0371
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	(19.11%)	(2.21%)	(0.5064)	(0.0670)	(0.5064)	(0.0670)

## 第十二节 备查文件目录

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

董事长：江泓毅

董事会批准报送日期：2016年3月17日

## 修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容