

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

## 2016 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、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	江泓毅	因公出差	姚鹏

公司董事会于 2017 年 3 月 26 日召开第六届董事会第六次会议，审议通过了 2016 年年度报告，本次会议应到董事 9 名，实到董事 8 名，董事长江泓毅因公出差，委托副董事长姚鹏先生主持本次会议并表决，公司监事及高管人员列席了会议。

三、德勤华永会计师事务所（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

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年母公司的净利润为-254,550,622.79 元，加上 2016 年初未分配利润 292,423,469.09 元，2016 年末未分配利润 37,872,846.30 元。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 2016 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。本利润分配预案尚需经公司 2016 年度股东大会审议通过。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用  不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

## 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	经营情况讨论与分析.....	10
第五节	重要事项.....	19
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	37
第七节	优先股相关情况.....	44
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	45
第九节	公司治理.....	50
第十节	公司债券相关情况.....	52
第十一节	财务报告.....	53
第十二节	备查文件目录.....	151

## 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	2016 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
嘉华控股	指	嘉华东方控股(集团)有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
泰达万通	指	天津泰达万通房地产开发有限公司
万置公司	指	北京万置房地产开发有限公司
广厦富城	指	北京广厦富城置业有限公司
天津万华	指	天津万华置业有限公司
富铭置业	指	天津富铭置业有限公司
北京时尚	指	北京万通时尚置业有限公司
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
杭州邦信	指	杭州万通邦信置业有限公司
北京阳光正奇	指	北京阳光正奇投资管理有限公司

## 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	王炜鹏	杨梦
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	wangweipeng@vantone.com	yangmeng@vantone.com

## 三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551
公司注册地址的邮政编码	100084
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	dongban@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	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	中国北京市东长安街1号东方广场东方 经贸城西二办公楼8楼
	签字会计师姓名	解彦峰、高天福
报告期内履行持续督导职 责的保荐机构	名称	红塔证券股份有限公司
	办公地址	北京市西城区复兴门内大街158号远洋 大厦708A
	签字的保荐代表人姓名	欧阳凯、曹晋闻
	持续督导的期间	2016年8月5日至2017年12月31日

## 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	2016年	2015年	本期比上年同期 增减(%)	2014年
营业收入	2,335,888,273.97	2,618,861,252.65	-10.81	1,911,575,870
归属于上市公司股东的净利润	110,306,718.92	-612,220,333.31	不适用	45,089,851
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	111,426,528.33	-616,234,245.80	不适用	-81,551,860
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58	5398.10	-1,183,327,745
	2016年末	2015年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2014年末
归属于上市公司股东的净资产	6,595,689,944.29	2,922,103,277.51	125.72	3,529,012,056
总资产	14,200,707,998.69	13,667,897,960.74	3.90	14,230,816,410
期末总股本	2,054,009,302	1,216,800,000	68.80	1,216,800,000

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2016年	2015年	本期比上年 同期增减(%)	2014年
基本每股收益(元/股)	0.0706	-0.5031	不适用	0.0371
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	0.0371
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0713	-0.5064	不适用	-0.0670
加权平均净资产收益率(%)	2.47	-18.98	不适用	1.22
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.50	-19.11	不适用	-2.21

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

## 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:

适用 不适用

## 九、2016 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	306,113,654	886,384,644	402,934,235	740,455,740.97
归属于上市公司股东的净利润	4,715,801	260,187,486	-52,621,497	-101,975,071.08
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	4,726,958.76	3,517,807.24	-52,650,878	155,832,640.33
经营活动产生的现金流量净额	29,519,260	406,897,407	369,425,632	517,462,271.71

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	2016 年金额	附注 (如适用)	2015 年 金额	2014 年 金额
非流动资产处置损益	-72,238.46		-25,914.84	41,096
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	1,337,651.00			
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外			7,579,963.20	121,090,964
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			5,101,542.32	

收益				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,909,249.80		-6,265,466.88	-5,211,476
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
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	-		113,972.69	44,062,500
少数股东权益影响额	-83,419.11		-1,012,462.00	-32,552,803
所得税影响额	-392,553.04		-1,477,722.00	-27,843,267
合计	-1,119,809.41		4,013,912.49	126,641,711

#### 十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

#### 十二、 其他

适用 不适用

### 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

公司具备一级开发资质，主要从事房地产开发与商业物业运营。房地产开发经营模式为自主开发销售，经营范围主要集中在京津冀、上海、杭州、成都等一线城市和部分二线城市。公司秉承“绿色公司战略”，商品住宅产品多为区域地标和高端项目，具备较高的产品品质及品牌认可度。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，目前已运营的商业物业主要为集中在一线城市核心地段北京万通中心D座和逸兰国际公寓等，地理位置优越，运营情况良好。2017年投入运营的天津万通中心和上海万通中心将会给公司带来租金收入和现金流的持续上升。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业。2016年新春伊始，在各项信贷政策和税收政策调整中，拉开了去库存大幕，在一线及部分二线城市加速上涨，三、四线城市商品房库存量较大的形势下，房地产调控政策从‘因城施策’升级到‘一城一策’。

在2016年上半年宽松政策推动下，公司适时加大对营销的管理力度，推出“春光季”、“仲夏季”等系列销售活动，使公司全年商品房销售显著好转。在坚持区域优先，深耕京津冀地区的同时，公司尝试聚集各种资源，积极探索服务业与房地产的结合，实现房地产业务向地产金融服务业的第三产业转型升级。

## 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

## 万通地产主要资产负债项目及经营成果指标比较情况（2016 年 12 月）

项目	期末	期初	变动金额	变动比率	变动原因说明
货币资金	3,386,785,714.77	1,519,113,185.54	1,867,672,529	123%	定增资金到账及销售增加
应收账款	8,610,301.42	56,916,389.06	-48,306,088	-85%	本期收回部分款项
其他流动资产	173,523,540.83	132,896,383.12	40,627,158	31%	预缴税金增加
长期应收款	12,000,000.00	32,000,000.00	-20,000,000	-63%	本期收回部分款项
固定资产	57,492,702.70	27,446,979.02	30,045,724	109%	新增固定资产转入
无形资产	917,089.62	181,210.50	735,879	406%	无形资产摊销
长期待摊费用	4,255,924.57	7,145,253.78	-2,889,329	-40%	售楼处及样板间装修摊销
递延所得税资产	174,647,073.22	115,759,888.00	58,887,185	51%	可抵扣亏损及预提费用增加
短期借款	-	1,343,685,352.42	-1,343,685,352	-100%	本期偿还借款
预收款项	1,397,438,340.49	689,759,229.99	707,679,111	103%	本期预售款增加
应交税费	681,125,882.96	409,111,231.21	272,014,652	66%	本期计提土增税增加
应付利息	9,309,215.55	50,274,170.84	-40,964,955	-81%	本期偿还借款利息
其他应付款	206,802,537.24	368,505,361.00	-161,702,824	-44%	支付购买子公司少数股东权益款
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	1,140,000,000.00	-1,100,000,000	-96%	本期偿还借款
其他流动负债	0.00	415,800,000.00	-415,800,000	-100%	本期偿还借款
股本	2,054,009,302.00	1,216,800,000.00	837,209,302	69%	完成非公开发行
资本公积	3,547,437,251.44	825,526,480.25	2,721,910,771	330%	完成非公开发行
其他综合收益	4,289,148.20	129,273.53	4,159,875	3218%	美元汇率变动引起
财务费用	252,217,844.52	187,215,552.75	65,002,292	35%	资本化的利息减少
资产减值损失	17,986,422.15	610,423,740.45	-592,437,318	-97%	上年度杭州区域计提存货跌价准备
加：投资收益(损失)	240,358,882.21	-1,586,316.03	241,945,198	-15252%	本期处置子公司确认的投资收益
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-17,490,926.18	-6,801,831.04	-10,689,095	157%	合营和联营企业的亏损较上年增加
加：营业外收入	3,433,957.15	8,857,468.84	-5,423,512	-61%	本年收到的政府补助较上年减少
减：营业外支出	4,077,794.41	7,568,886.86	-3,491,092	-46%	本年滞纳金等较上年减少
其中：非流动资产处置损失	80,960.26	35,914.84	45,045	125%	处置固定资产损失较上年减少
归属于母公司所有者的净利润	110,306,718.92	-612,220,333.31	722,527,052	-118%	本年度整体转让项目实现盈利而上年度杭州区域计提存货跌价准备
少数股东损益	-14,653,314.36	23,206,920.12	-37,860,234	-163%	项目进入尾盘阶段呈经营亏损
项目	本期金额	上期金额	变动金额	变动比率	变动原因说明
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58	1,299,236,168	5398%	公司本期销售回款增加,支付工程款小于上年同期
投资活动产生的现金流量净额	301,908,005.23	105,914,249.29	195,993,756	185%	公司本期收到处置子公司股权款
筹资活动产生的现金流量净额	42,322,131.13	-89,768,104.00	132,090,235	-147%	公司本期偿还借款比上年同期增加及定增资金到账

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、聚焦区域，深耕京津冀的战略方向。随着北京有序疏解非首都功能的持续深入，除了北京市场持续向好以外，环北京的天津及河北房地产市场也在 2016 年开始发力并日益火爆。万通地产一直采取深耕京津冀的发展方向，聚焦优质市场的战略选择，从方向上打造核心竞争力。

2、住宅开发+持有商业办公模式。公司以住宅开发和持有部分优质办公物业打造双轮驱动运营模式，并已在北京、天津、上海等核心城市完成布点。公司围绕客户需求，开发多个产品线，在打造百年建筑及绿色建筑等方面不断实践创新，开发的住宅项目获得绿色三星认证，写字楼项目获得 LEED 金认证，赢得客户口碑。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2016 年，全国商品房销售面积和销售金额均创历史新高：实现商品房销售面积 15.73 亿平方米，同比增长 22.5%；实现商品房销售金额 11.76 万亿元，同比增长 34.8%。

2016 年末全国商品房待售面积 6.95 亿平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，同比下降 3.2%；同时商品房待售面积增速由正转负，为 2011 年以来的新低。2016 年全国商品房新开工面积 16.69 亿平方米，同比增加 8.08%，同时新开工增速由负转正。

2016 年，全年房企土地购置面积 22025 万平方米，同比下降 3.44%；土地成交额 9129.31 亿元，同比增长 19.78%。全年房地产开发投资 10.3 万亿元，同比增长 6.9%。

2016 年房地产经历了政策充分放开又重新收紧的一轮调控变化，政策分化进一步显现：热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度加大，遏制投资投机性需求，防范市场风险；三四线城市仍坚持去库存策略。长期方面，中央加强房地产长效机制建设，加速推进新型城镇化，构建区域一体化，为房企发展指出了方向。

报告期内，公司深入围绕新型城镇化为主题，坚持区域优先、区域聚焦，深耕京津冀的战略方向，并以高科技、服务业与房地产的组合，实现房地产业务发展模式的转型升级，打造新城市化下的新万通，实现主业由“第二产业”向“第三产业”的转型升级。

2016 年，公司融资途径主要通过股权融资、银行贷款、中期票据、信托融资和其他融资等方式进行。

2016 年 3 月 2 日，公司非公开发行 A 股股票申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，并于 2016 年 6 月 13 日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]876 号）。本次发行新增股份的登记手续已于 2016 年 8 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。公司非公开发行 A 股股票 837,209,302 股。本次非公开发行后，公司股份总数为 2,054,009,302 股。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 2,335,888,273.97 元，较上年减少 10.81%；实现归属于母公司所有者的净利润 110,306,718.92 元。截至 2016 年 12 月 31 日，公司净资产 6,595,689,944.29 元，同比增长 125.72%。

### (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	2,335,888,273.97	2,618,861,252.65	-10.81
营业成本	1,534,946,473.05	1,829,113,836.59	-16.08
销售费用	105,043,510.49	85,647,482.62	22.65
管理费用	146,646,490.11	147,741,471.22	-0.74
财务费用	252,217,844.52	187,215,552.75	34.72
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58	5,398.10
投资活动产生的现金流量净额	301,908,005.23	105,914,249.29	185.05
筹资活动产生的现金流量净额	42,322,131.13	-89,768,104.00	不适用
研发支出			

#### 1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

##### (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	2,174,706,656.30	1,494,528,814.32	31.28	-10.35	-16.06	增加 4.68 个百分点
房屋租赁	157,880,567.53	35,711,160.84	77.38	-15.51	-20.95	增加 1.56 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	60,164,957.09	46,960,134.90	21.95	-91.02	-90.79	减少 1.91 个百分点
怀柔万通新新家园	23,160,000.00	22,628,737.04	2.29	-95.64	-95.64	0
北京天竺新新家园	759,969,674.77	275,467,257.84	63.75	74.88	120.98	减少 7.56 个百分点
天津万通新新逸墅一期	496,124,356.66	426,341,896.00	14.07	96.55	110.02	减少 5.51 个百分点
天津生态城新新家园	20,123,744.26	13,333,871.44	33.74	-88.76	-90.26	增加 10.20 个百分点

天津万通金府国际	121,210,891.51	90,054,598.21	25.70	-17.80	-27.70	增加 10.16 个百分点
杭州万通中心	11,046,776.34	9,941,428.86	10.01	-89.44	-82.13	减少 36.82 个百分点
香河运河国际生态城	658,029,159.31	578,723,464.88	12.05	613.83	577.60	增加 4.70 个百分点
成都金牛新都会&成都红墙国际	19,460,547.25	14,896,414.79	23.45	-5.22	-17.65	增加 11.55 个百分点
北京万通中心 D 座	116,621,152.56	15,959,765.76	86.31	-0.06	-0.00	减少 0.01 个百分点
其他	46,675,964.08	35,932,405.44	23.02	-27.10	11.11	减少 26.48 个百分点

主营业务分地区情况

分地区	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 (%)
天津区域	706,358,103.34	588,092,556.03	16.74	-43.53	-39.85	减少 5.1 个百分点
北京区域(含香河)	1,595,721,796.90	917,309,575.48	42.51	29.05	18.49	增加 5.12 个百分点
川渝地区	19,460,547.25	14,896,414.79	23.45	-5.22	-17.65	增加 11.55 个百分点
华东区域	11,046,776.34	9,941,428.86	10.01	-89.44	-82.13	减少 36.82 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 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	1,494,528,814.32	97.67	1,780,399,922.70	97.53	-16.06	
房屋租赁	房屋租赁	35,711,160.84	2.33	45,173,144.80	2.47	-20.95	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

**2. 费用**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	2016 年度	2015 年度	同比增减
销售费用	105,043,510.49	85,647,482.62	22.65%
管理费用	146,646,490.11	147,741,471.22	-0.74%
财务费用	252,217,844.52	187,215,552.75	34.72%

**3. 研发投入****研发投入情况表**

□适用 √不适用

**情况说明**

□适用 √不适用

**4. 现金流**

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

科目	2016 年度	2015 年度	同比增减
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58	5398.10%
投资活动产生的现金流量净额	301,908,005.23	105,914,249.29	185.05%
筹资活动产生的现金流量净额	42,322,131.13	-89,768,104.00	不适用

**(二)非主营业务导致利润重大变化的说明**

□适用 √不适用

**(三) 资产、负债情况分析**

√适用□不适用

**1. 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	3,386,785,714.77	23.85	1,519,113,185.54	11.11	12.74	
应收账款	8,610,301.42	0.06	56,916,389.06	0.42	-0.36	
存货	8,670,768,392.58	61.06	9,922,930,379.36	72.60	-11.54	
长期应收款	12,000,000.00	0.08	32,000,000.00	0.23	-0.15	

长期股权投资	436,430,601.60	3.07	453,921,527.78	3.32	-0.25	
投资性房地产	561,333,361.82	3.95	676,176,631.42	4.95	-1	
短期借款	-	-	1,343,685,352.42	9.83	-	
应付账款	1,172,151,042.63	8.25	1,368,031,787.76	10.01	-1.76	
预收款项	1,397,438,340.49	9.84	689,759,229.99	5.05	4.79	
一年内到期的非流动负债	40,000,000.00	0.28	1,140,000,000.00	8.34	-8.06	
其他流动负债	-	-	415,800,000.00	3.04	-	
长期借款	2,224,000,000.00	15.66	3,065,000,000.00	22.42	-6.76	
应付债券	1,508,823,886.25	10.62	1,506,441,580.06	11.02	-0.4	

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用□不适用

单位:元 币种:人民币

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	218,300,741.16	注
存货	3,235,872,673.71	用于抵押取得借款
投资性房地产	521,217,976.99	用于抵押取得借款
合计	3,975,391,391.86	

注:

于2016年12月31日,受到限制的货币资金共计人民币218,300,741.16元,其中包括:

- (1) 计入其他货币资金的因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的按揭贷款保证金人民币94,640,816.57元。
- (2) 计入其他货币资金的农民工保证金人民币64,399,134.18元。
- (3) 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2016年12月31日,本集团账面共有人民币59,260,790.41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。

## 3. 其他说明

□适用√不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用□不适用

2016年,全国商品房销售面积和销售金额均创历史新高:实现商品房销售面积15.73亿平方米,同比增长22.5%;实现商品房销售金额11.76万亿元,同比增长34.8%。

2016 年末全国商品房待售面积 6.95 亿平方米，较 2015 年末减少 2314 万平方米，同比下降 3.2%；同时商品房待售面积增速由正转负，为 2011 年以来的新低。2016 年全国商品房新开工面积 16.69 亿平方米，同比增加 8.08%，同时新开工增速由负转正。

2016 年，全年房企土地购置面积 22025 万平方米，同比下降 3.44%；土地成交额 9129.31 亿元，同比增长 19.78%。全年房地产开发投资 10.3 万亿元，同比增长 6.9%。

## 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	185,233	否	0	0
2	河北省廊坊市香河县(运河国际生态城二期)	292,833	0	588,779	否	0	0
3	天津中新生态城	129,838	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，二期正在办理前期手续。

### 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	万通怀柔新新家园	住宅	在建	41,065	126,489	126,489	96,579	29,909	165,455	14,745
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	8,424
3	北京周边	河北香河运河国际生态城(一期A、B、D地块)	住宅	A、B竣工，D在建	201,484	283,221	283,221	104,285	178,936	113,936	19,972
4	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	182,023	3,821
5	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	249,451	0
6	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,944	5,048
7	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	87,617	2,981
8	天津	万通新新逸墅	住宅	一期竣工/二期在建	129,839	103,840	160,824	79,306	81,518	133,192	6,311
9	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	208,130	719
10	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,767	647
11	天津	天津万通中心	综合	在建	8,707	64,604	93,556	93,556	0	164,019	12,521
12	上海虹桥	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	在建	12,194	52,040	81,547	81,547	0	189,203	21,961
13	杭州	杭州未来科技城	综合	在建	63,375	196,169	280,658	280,658	0	200,000	25,089
14	杭州	杭州万通中心D座	写字楼	竣工	17,522	18,626	18,833	0	18,833	36,400	7,434

15	金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	18,916	144,709	179,274	0	179,274	53,979	0
16	红墙国际	青羊区过街楼街 17 号	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	0	69,941	101,704	0

### 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	111,500	60,897
2	北京市顺义区天竺	天竺新新家园	住宅	302,127	258,987
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	151,517	122,073
4	天津开发区	万通华府	住宅	135,983	135,983
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	126,592	126,424
7	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,437	100,761
8	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	47,969	46,587
9	天津红桥区	万通上游国际	住宅	248,935	247,847
10	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172	383,172
11	杭州拱墅区	杭州万通中心 E 座	写字楼	41,282	7,249
12	成都金牛区金府路 88 号	金牛新都会	综合	162,408	148,587
13	成都青羊区过街楼街 17 号	红墙国际	综合	64,788	62,342

备注:

万通怀柔新新家园已预售面积含回迁房 27747 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	11,322	否	
2	北京	万通中心 D 座	车位	19,517	340	否	
3	北京	新城国际逸兰酒店公寓	酒店公寓	14,153	1,478	否	
4	北京	亚历山大会所	会所	5,256	1,115	否	

### 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
377,282.39	7.36	18,313

### 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**

□适用 √不适用

**(1) 重大的股权投资**

□适用 √不适用

**(2) 重大的非股权投资**

□适用 √不适用

**(3) 以公允价值计量的金融资产**

□适用 √不适用

**(六) 重大资产和股权出售**

√适用□不适用

公司与浙江万科南都房地产有限公司于 2016 年 6 月 26 日签署了《股权转让协议》，以 301,524,785.44 元的交易对价转让公司所持有的万通杭煦 100%股权（公告编号：临 2016-031）。

**(七) 主要控股参股公司分析**

√适用□不适用

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	90,000,000.00	1,751,281,464.01	523,244,657.38	154,787,118.44
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	房地产开发	房地产项目	50,000,000.00	592,871,675.96	96,829,067.71	35,828,601.41
香河万通房地产开发有限公司	房地产开发	房地产项目	150,000,000.00	1,034,417,551.47	183,311,229.57	75,484,808.76
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	房地产项目	50,000,000.00	1,052,380,772.24	63,829,606.30	18,931,330.42

**(八) 公司控制的结构化主体情况**

□适用 √不适用

**三、公司关于公司未来发展的讨论与分析****(一) 行业格局和趋势**

√适用□不适用

经过 2016 年政策充分放开又重新收紧的一轮调控变化,房地产行业在国计民生中的定位愈加明确,长期来看始终将是经济发展的支柱性产业之一,同时又通过各种行政金融措施去库存和控房价,降低房地产对宏观经济的影响。在这样的大背景下,不同区域不同城市及不同产品类别将发生市场反馈的巨大分化,也意味着企业需要的不仅仅是应对竞争,更是在规模、效益、集中度、侧重市场等方面要做出选择。根据市场和政策的变化,适时做出调整。

万通地产是国内颇具特色的住宅和商业地产开发商,并已在住宅产品和写字楼产品上建立了自己的口碑和品牌知名度。未来的发展过程中,公司将深耕京津冀。在竞争过程中,努力在土地获取、品牌塑造、融资能力、产品品质和服务品质打造等方向谋求优势,以期赢得竞争。

## (二) 公司发展战略

适用 不适用

万通地产公司的发展将进入一个新的阶段,在知性、时尚、爱心的公司理念下,提升上市公司抗风险能力,强化上市公司资源获取能力,全面提高上市公司资产的质量与效益。基于中国房地产业及城市化发展的现状,以进深入围绕新型城镇化为主题,坚持区域优先、区域聚焦,深耕京津冀,并以高科技、服务业、金融业与房地产的组合,实现房地产业务发展模式的转型升级,打造新城市化下的新万通,形成与品牌影响力相匹配的规模,追求较快速度下的规模化连续增长之路,逐步实现外延型发展与内涵型增长并举,实现主业由“第二产业”向房地产金融服务型的“第三产业”的转型升级。

## (三) 经营计划

适用 不适用

2017 年,公司坚持区域优先、区域聚焦,深耕京津冀,以“稳增长”为目标,深化结构调整,实现公司平稳健康发展。全年公司计划新开工 2 个项目,分别为河北香河运河国际生态城一期 15.79 万平方米、河北香河运河国际生态城二期 27.43 万平方米;计划竣工 3 个项目,分别为万通怀柔新新家园 9.66 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。随着天津万通中心和上海万通中心实现运营后,将为公司带来较大规模持续增长的收入及现金流。

## (四) 可能面对的风险

适用 不适用

公司现处房地产行业受国家政策、信贷政策等多方面政策因素影响,公司现有项目主要为二线城市中高端住宅,去化周期相对较长,受市场环境、供需情况等市场因素制约,不确定性因素较大。结合外部环境分析和公司自身特点,公司将随时关注市场和政策变化,精细化管理、稳健经营,不断提升业务能力水平,积极推进产业转型升级,应对新局面、新问题。

## (五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因,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

适用 不适用

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，增强现金分红透明度，维护公司股东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。并于2015年第四次临时股东大会审议通过了《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。

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016年母公司的净利润为-254,550,622.79元，加上2016年初未分配利润292,423,469.09元，2016年末未分配利润37,872,846.30元。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2016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。本利润分配预案尚需经公司2016年度股东大会审议通过。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2016年					110,306,718.92	
2015年					-612,220,333	
2014年					45,089,851	

#### (三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

#### (四) 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方案预案的，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

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方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
--	---------------

2016 年末未分配利润 37,872,846.30 元。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 2016 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。

补充公司流动资金。

## 二、承诺事项履行情况

## (一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	(1) 本公司(本人)控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期,尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。(2) 本公司(本人)承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发,并采取对外转让等方式予以处置。(3) 除万通地产外,本公司(本人)及本公司(本人)全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	股份限售	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	自本次发行股份上市之日起 36 个月内不转让其在本次发行中取得的上市公司股份。	2016.8.4 至 2019.8.3	是	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本次收购完成后,嘉华控股及其实际控制人王忆会先生承诺将北京万通地产股份有限公司作为嘉华控股(王忆会)及嘉华控股(王忆会)全资、控股或其他具有实际控制权的企业所属房地产开发业务的相关资产的最终整合的唯一平台。	长期有效	否	是	不适用	不适用

其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	截至收购报告书签署之日，收购人暂无在未来 12 个月内对万通地产及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，亦无万通地产拟购买或置换资产的重组计划。	2016.8.11 至 2017.8.10		是	不适用	不适用
其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	截至本报告书签署之日，收购人没有在未来 12 个月内处置其已拥有权益的万通地产股份或继续增持万通地产股份的计划。	2016.8.11 至 2017.8.10		是	不适用	不适用
其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	承诺收购完成后万通地产具有完善的法人治理结构和独立的经营能力：保证上市公司人员独立；保证上市公司资产独立完整；保证上市公司的财务独立；保证上市公司机构独立；保证上市公司业务独立。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本公司（本人）控制的其他企业将尽可能避免与万通地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件及万通地产的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害万通地产及其他股东的合法权益。如因本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致万通地产权益受到损害的，本公司（本人）同意向万通地产承担相应的损害赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日，除万通地产公告已披露的内容外，收购人没有在未来 12 个月内改变万通地产主营业务或对其主营业务作出重大调整的计划。	2016.8.11 至 2017.8.10	是	是	不适用	不适用

	其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,除万通地产公告已披露的内容外,收购人没有在未来 12 个月内对万通地产及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划,亦无万通地产拟购买或置换资产的重组计划。	2016.8.11 至 2017.8.10	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,收购人没有改变万通地产现任董事会或高级管理人员组成的计划,包括更改董事会中董事的人数和任期、改选董事的计划或建议、更换万通地产高级管理人员的计划或建议;就万通地产董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。	截至收购报告书签署之日	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,收购人没有对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。	截至收购报告书签署之日	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	收购人没有主动提出对上市公司员工聘用计划作重大变动的计划。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	分红	嘉华控股	截至本报告书签署之日,收购人没有对万通地产分红政策进行调整的计划。	截至收购报告书签署之日	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,收购人暂无其他会对万通地产组织结构产生重大影响的计划。	截至收购报告书签署之日	是	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决关联交易	万通地产	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定,不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人(包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人)提供任何形式的财务资助或者补偿。	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用
	解决关联	万通控股	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与	截至此次非公	是	是	不适用	不适用

	交易		承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定,不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人(包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人)提供任何形式的财务资助或者补偿。	开发行股票完成后				
	解决关联交易	非公开发行前公司实际控制人冯仑先生	本人、本人关系密切的家庭成员(包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶,配偶的父母、兄弟姐妹,子女配偶的父母)及本人的其他关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定,不会直接或间接向本次发行的认购对象以及最终出资人(包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人)提供任何形式的财务资助或者补偿。	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用
	解决关联交易	非公开发行完成后公司实际控制人王忆会先生	本人、本人关系密切的家庭成员(包括配偶、父母、年满 18 周岁的子女及其配偶、兄弟姐妹及其配偶,配偶的父母、兄弟姐妹,子女配偶的父母)及本人的其他关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定,不会直接或间接向本次发行除嘉华东方控股(集团)有限公司以外的其他认购对象以及最终出资人(包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人)提供任何形式的财务资助或者补偿。”	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用
	解决关联交易	非公开发行完成后控股股东嘉华控股	本公司及本公司的关联方不会违反《证券发行与承销管理办法》第十六条及其他有关法规的规定,不会直接或间接向本次发行的认购对象以及	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用

			最终出资人（包括投资公司、认购对象设立的资管产品的委托人、合伙企业的合伙人）提供任何形式的财务资助或者补偿。					
解决关联交易	富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划委托人卢长琪、刘伟	本人与北京万通地产股份有限公司及其董事、监事、高级管理人员，控股股东和实际控制人，万通地产2015年非公开发行A股股票聘请的保荐机构（主承销商）、法律顾问、会计师及除富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划外的其他认购对象不存在任何关联关系。	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划委托人卢长琪、刘伟	本人参与富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划认购的资金系自有资金或合法借款，最终出资不包含任何杠杆融资结构化设计产品，亦不存在任何分级收益等结构化安排，不存在接受他人委托投资的情况，不存在认购资金直接或间接来源于万通地产及其控股股东、实际控制人的情况，亦不存在直接或间接接受万通地产及其控股股东、实际控制人提供的任何财务资助或者补偿的情形。	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划委托人卢长琪、刘伟	本人将依据富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划管理合同等的约定，在万通地产本次发行通过中国证监会的核准后，本次发行的发行方案报送中国证监会备案前，及时、足额将本人用于投资富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划的全部认购资金缴付至上海富诚海富通资产管理有限公司指定的账户内。如本人未及时足额缴纳认购资金，则本人将向上海富诚海富通资产管理有限公司支付赔偿金，赔偿金额为未足	截至此次非公开发行股票完成后	是	是	不适用	不适用	

			额缴纳认购资金的 20%。					
股份限售	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划委托人卢长琪、刘伟	本人在富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划所持万通地产本次发行股票的限售期内, 不转让本人持有的资产管理计划份额或退出资产管理计划。	2016. 8. 4 至 2019. 8. 3	是	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	本公司(包括本公司主要管理人员(包括但不限于董事、监事、高级管理人员)、本公司控股股东和实际控制人及其控制的机构)最近五年内未受过行政处罚(与证券市场有关或无关的)、刑事处罚, 也未涉及任何与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。	最近五年内	是	是	不适用	不适用	
解决关联交易	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	截至本《承诺函》出具日, 本公司与贵公司之间不存在关联交易和同业竞争。如果获配贵公司本次非公开发行的股票, 本公司亦不会促使本公司从事的业务与贵公司的业务发生同业竞争, 并遵循贵公司及证券监管部门有关关联交易的规定, 尽量减少和规范与贵公司之间的关联交易。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	在贵公司本次发行获得中国证监会核准后, 发行方案在中国证监会备案前, 本公司管理的富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划将认购贵公司本次发行股票的资金足额募集到位。	发行方案在中国证监会备案前	是	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通	认购富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划的资金来源系委托人自有资金或合法借款, 资金来源合法, 任何第三方对富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划均不享有权益, 最终出	长期有效	否	是	不适用	不适用	

		资产管理有限公司	资不包含任何杠杆融资结构化涉及产品,亦不存在任何分级收益等结构化安排。					
其他对公司中小股东所作承诺	股份限售	嘉华控股	收购人未来 6 个月内不会直接减持本次交易所获上市公司股份。	2016.12.8 至 2017.6.7	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,收购人没有在未来 12 个月内直接减持万通地产股份的计划,没有继续增持万通地产股份的计划。	2016.10.28 至 2017.10.27	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	关于经营独立性的承诺:(一)保证上市公司资产独立完整;(二)保证上市公司的人员独立;(三)保证上市公司财务独立;(四)保证上市公司机构独立;(五)保证上市公司业务独立	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股	关于关联交易的情况说明及规范关联交易的承诺:本次要约收购的要约收购报告书签署日前 24 个月内,嘉华控股与上市公司除认购增发股份、房产租赁、向上市公司拆出资金及为上市公司担保外,本次要约收购完成后,嘉华控股及其关联方与上市公司之间尚无新的可预见的经常性关联交易。	要约收购完成后	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	收购人承诺要约收购期限届满,收购人将根据登记公司临时保管的预受要约的股份数量确认认购结果,并按照要约条件履行收购义务。	要约收购期限届满 2016.12.1	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	收购人承诺具备本次要约收购所需的履约能力。	要约收购期间	是	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	截至本报告书公告日前六个月内,收购人通过非公开发行事项认购万通地产 732,558,141 股股份,除此之外,收购人无买卖万通地产股票的行为。截至本报告书签署之日,收购人直接持有上市公司 35.66%的股份并持有万通地产的第二大	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用

			股东万通控股 24.79%的股份（万通控股直接持有上市公司 30.30%的股份），并持有万通御风 49%的股权（万通御风直接持有万通控股 20.07%的股份）。					
解决关联交易	嘉华控股		截至本报告书公告日，收购人董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属未持有万通地产的股份。截至本报告书公告日前六个月内，收购人董事、监事、高级管理人员及上述人员的直系亲属无买卖万通地产股票的行为。	2016.4.29 至 2016.10.28	是	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股		收购人不存在就万通地产股份的转让、质押、表决权行使的委托或者撤销等方面与他人有其他安排。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用
解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生		关于同业竞争的承诺：（1）本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。（2）本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。（3）除万通地产外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。	长期有效	否	是	不适用	不适用
解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生		关于关联交易的承诺：（1）本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与万通地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和万通地	长期有效	否	是	不适用	不适用

			产的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序,保证不通过关联交易损害万通地产及其股东的合法权益。(2)如本公司(本人)控制的其他企业违反上述承诺,导致万通地产权益受到损害的,本公司(本人)同意向万通地产承担相应的损害赔偿责任。如违反上述承诺与上市公司及其关联方进行交易,而给上市公司及其关联方造成损失,由本公司承担赔偿责任。					
解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	将万通地产作为嘉华控股/王忆会先生及嘉华控股/王忆会先生全资、控股或其他具有实际控制权的企业所属房地产开发业务的相关资产的最终整合的唯一平台。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他	万通控股	本公司作为持有 62,246.3220 万股万通地产股份的股东,在要约收购期限内,不接受嘉华控股本次要约收购,不向嘉华控股出售所持有的万通地产股份。	2016.11.2 至 2016.12.1	是	是	不适用	不适用	
其他	富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	本公司作为持有 10,465.1161 万股万通地产股份的股东,在要约收购期限内,不接受嘉华控股本次要约收购,不向嘉华控股出售所持有的万通地产股份。	2016.11.2 至 2016.12.1	是	是	不适用	不适用	
其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,除万通地产公告已披露的内容外,收购人没有在未来 12 个月内改变万通地产主营业务或对其主营业务作出重大调整的计划。	2016.10.28 至 2017.10.27	是	是	不适用	不适用	
其他	嘉华控股	截至本报告书签署之日,除万通地产公告已披露	2016.10.28 至	是	是	不适用	不适用	

			的内容外，收购人没有在未来 12 个月内对万通地产及其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，亦无万通地产拟购买或置换资产的重组计划。	2017. 10. 27				
其他	嘉华控股		截至本报告书签署之日，收购人没有改变万通地产现任董事会或高级管理人员组成的计划，包括更改董事会中董事的人数和任期、改选董事的计划或建议、更换万通地产高级管理人员的计划或建议；就万通地产董事、高级管理人员的任免不存在任何合同或者默契。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股		截至本报告书签署之日，收购人没有对可能阻碍收购上市公司控制权的公司章程条款进行修改的计划。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股		收购人没有主动提出对上市公司员工聘用计划作重大变动的计划。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用
分红	嘉华控股		截至本报告书签署之日，收购人没有对万通地产分红政策进行调整的计划。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股		截至本报告书签署之日，收购人暂无其他会对万通地产组织结构产生重大影响的计划。	截至要约收购报告书签署日	是	是	不适用	不适用

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到  未达到  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、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 其他说明

适用  不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,900,000
境内会计师事务所审计年限	1 年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	450,000
财务顾问	红塔证券股份有限公司	390,000
保荐人	红塔证券股份有限公司	5,000,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

2016 年 6 月 25 日，公司董事会审议通过不再续聘普华永道中天会计师事务所为公司 2016 年度财务审计机构，聘请德勤华永会计师事务所为公司 2016 年度财务审计、内部控制审计机构，并提请于 2016 年 7 月 11 日股东大会审议通过。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

## 七、面临暂停上市风险的情况

### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

## 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 九、破产重整相关事项

适用 不适用

## 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

## 十一、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

## 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东、实际控制人嘉华控股不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况，诚信状况良好。

## 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

### (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

#### 十四、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

##### (三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来****1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**

□适用 √不适用

**3、临时公告未披露的事项**

□适用 √不适用

**(五) 其他**

√适用 □不适用

根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定，与上市公司或者其关联人签署的协议或者作出的安排，在协议或者安排生效后，或在未来十二个月内直接或者间接控制上市公司的法人或者其他组织，为上市公司的关联法人。

报告期内，公司非公开发行 A 股股票 837,209,302 股，本次非公开发行后，公司股份总数由 1,216,800,000 增至 2,054,009,302 股，嘉华控股持有公司 732,558,141 股股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司控股股东。具体内容详见公司披露在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的相关公告。

**十五、重大合同及其履行情况****(一) 托管、承包、租赁事项****1、托管情况**

□适用 √不适用

**2、承包情况**

□适用 √不适用

**3、租赁情况**

□适用 √不适用

**(二) 担保情况**

√适用 □不适用

单位：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	担保	被担	担保	担保	担保	担保	担保	担保是	担保是	担保逾	是否存	是否为	关

方	方与上市公司的关系	保方	金额	发生日期(协议签署日)	起始日	到期日	类型	否已经履行完毕	否逾期	期金额	在反担保	关联方担保	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						325,000,000							
报告期末对子公司担保余额合计（B）						300,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						300,000,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						4.38							
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）						300,000,000							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）						300,000,000							
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

适用 不适用

**十六、其他重大事项的说明**

适用 不适用

**十七、积极履行社会责任的工作情况**

**(一) 上市公司扶贫工作情况**

适用 不适用

**(二) 社会责任工作情况**

适用 不适用

具体详见公司在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露的《2016 年度社会责任报告》。

**(三) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其子公司的环保情况说明**

适用 不适用

**(四) 其他说明**

适用 不适用

**十八、可转换公司债券情况**

**(一) 转债发行情况**

适用 不适用

**(二) 报告期转债持有人及担保人情况**

适用 不适用

**(三) 报告期转债变动情况**

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

**(四) 转股价格历次调整情况**

适用 不适用

**(五) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排**

适用 不适用

**(六) 转债其他情况说明**

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

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）				本次变动后		
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	0	0	837,209,302				837,209,302	837,209,302	40.76
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	0	0	837,209,302				837,209,302	837,209,302	40.76
其中：境内非国有法人持股	0	0	837,209,302				837,209,302	837,209,302	40.76
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股股份	1,216,800,000	100						1,216,800,000	59.24
1、人民币普通股	1,216,800,000	100						1,216,800,000	59.24
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,216,800,000	100	837,209,302				837,209,302	2,054,009,302	100

##### 2、普通股股份变动情况说明

√适用□不适用

2016年3月2日，公司非公开发行A股股票申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，并于2016年6月13日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]876号）。本次发行新增股份的登记手续已于2016年8月4日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。公司非公开发行A股股票837,209,302股。本次非公开发行后，公司股份总数为2,054,009,302股。

##### 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）

√适用□不适用

截至2016年12月31日，公司总股本为2,054,009,302股，其中非公开发行837,209,302股，并已于报告期内完成股份登记。定增的完成使得每股净资产增加，定增资金的到位降低了公司的财务成本，优化了公司的财务结构，但是由于股本的扩大，稀释了公司的每股收益。

## 4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位:股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
嘉华东方控股(集团)有限公司	0	0	732,558,141	732,558,141	非公开发行股票	2019年8月4日
富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划	0	0	104,651,161	104,651,161	非公开发行股票	2019年8月4日
合计	0	0	837,209,302	837,209,302	/	/

## 二、 证券发行与上市情况

## (一) 截至报告期内证券发行情况

√适用 □不适用

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						
人民币普通股(A股)	2016年8月4日	4.3	837,209,302	2019年8月4日	837,209,302	
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):

□适用 √不适用

## (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

√适用 □不适用

报告期内,公司非公开发行A股股票837,209,302股,本次非公开发行后,公司股份总数由1,216,800,000增至2,054,009,302股,嘉华控股持有公司732,558,141股股份,占本次发行后股份总数的35.66%,成为公司控股股东,王忆会先生成为公司实际控制人。公司的控制权发生变化。资产变动为货币资金及资本公积大幅增加,负债的变动为流动负债和非流动负债同时下降,尤其是流动负债大量偿还后,负债结构更优化、更稳健。

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 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)	58321
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	54558
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股 数量	比例 (%)	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股(集团)有限公司	732,561,141	732,561,141	35.66	732,558,141	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	0	622,463,220	30.30	0	质押	466,185,790	境内非国有法人
上海富诚海富通资产-宁波银行-富诚海富通福瑞通达1号专项资产管理计划	104,651,161	104,651,161	5.09	104,651,161	无	0	其他
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	499,986	32,399,594	1.58	0	无	0	其他
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	2,500,000	31,440,377	1.53	0	无	0	其他
曹慧利	0	12,935,779	0.63	0	无	0	境内自然人
张毅	12,296,559	12,296,559	0.60	0	无	0	境内自然人
赵晓东	12,042,784	12,042,784	0.59	0	无	0	境内自然人
赵勋亮	0	6,521,956	0.32	0	无	0	境内自然人
凌建中	562,400	5,702,400	0.28	0	无	0	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	622,463,220				

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	32,399,594	人民币普通股	32,399,594
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	31,440,377	人民币普通股	31,440,377
曹慧利	12,935,779	人民币普通股	12,935,779
张毅	12,296,559	人民币普通股	12,296,559
赵晓东	12,042,784	人民币普通股	12,042,784
赵勋亮	6,521,956	人民币普通股	6,521,956
凌建中	5,702,400	人民币普通股	5,702,400
云南国际信托有限公司—聚信5号集合资金信托计划	4,691,760	人民币普通股	4,691,760
董雪勇	4,063,609	人民币普通股	4,063,609
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知悉上述股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

## 前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	嘉华东方控股（集团）有限公司	732,558,141	2019年8月4日		36个月
2	上海富诚海富通资产—宁波银行—富诚海富通福瑞通达1号专项资产管理计划	104,651,161	2019年8月4日		36个月
上述股东关联关系或一致行动的说明					

## (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东

□适用 √不适用

## 四、控股股东及实际控制人情况

## (一) 控股股东情况

## 1 法人

√适用 □不适用

名称	嘉华东方控股（集团）有限公司
单位负责人或法定代表人	王忆会
成立日期	1996年5月15日
主要经营业务	物业管理；从事房地产经纪业务；房地产信息咨询；项目投资；投资管理；资产管理；设计、制作、代理、发布广告；会议服务；承办展览展示活动；技术推广；施工总承包；专业承包；销售文化用品、建筑材料、五金交电、计算机软、

	硬件及外围设备；体育运动项目经营。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

## 2 自然人

适用 不适用

## 3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

报告期内控股股东变更情况请索引公司于 2016 年 8 月 9 日披露的《北京万通地产股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股份变动报告》（公告编号临 2016-041），公司指定的信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）。

本次发行新增股份的登记手续已于 2016 年 8 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。公司非公开发行 A 股股票 837,209,302 股。本次非公开发行后，公司股份总数为 2,054,009,302 股，嘉华控股持有公司 732,558,141 股股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司控股股东，王忆会先生成为公司实际控制人。公司的控制权发生变化。

## 5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



在收购天津泰达集团有限公司（简称：泰达集团）持有的万通控股全部股份前，嘉华控股合计直接持有万通控股43,846.1318万股，占万通控股总股本的30.48%。2017年1月24日，嘉华控股与泰达集团在天津产权交易中心正式签署了《产权交易合同》，泰达集团持有的37,281.9539股份转让给嘉华控股过户完成后，嘉华控股直接持有万通控股81,128.0857万股，占万通控股总股本的56.4%。加之嘉华控股之前通过受让海南万通御风投资有限公司间接持有万通控股28,871.1426万股，嘉华控股直接和间接合计控制的万通控股109,999.2238万股，占总股本的76.48%。目前尚未完成工商变更。

**(二) 实际控制人情况****1 法人**

□适用 √不适用

**2 自然人**

√适用 □不适用

姓名	王忆会
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	曾任北京星辰投资咨询公司总经理、北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长，现任嘉华东方控股（集团）有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**

□适用 √不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**

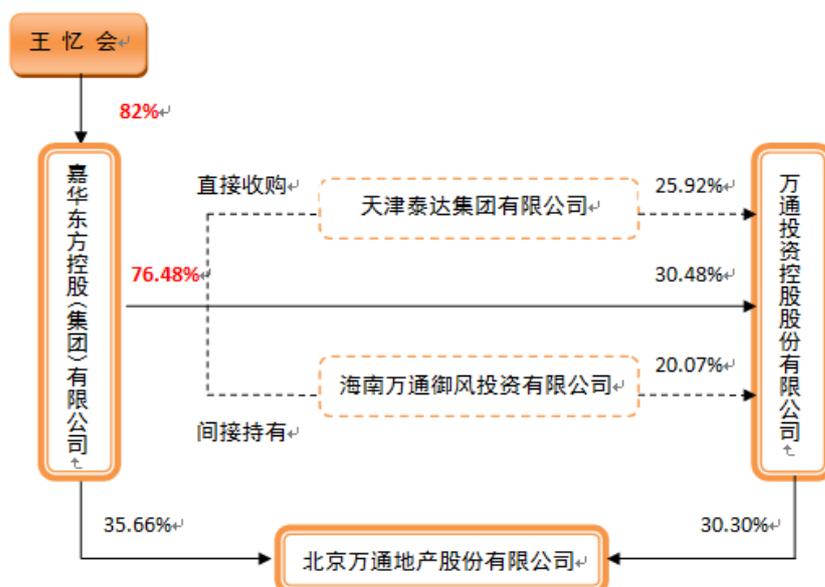
√适用 □不适用

报告期内控股股东变更情况请索引公司于 2016 年 8 月 9 日披露的《北京万通地产股份有限公司非公开发行股票发行结果暨股份变动报告》（公告编号临 2016-041），公司指定的信息披露报刊为《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）。

本次发行新增股份的登记手续已于 2016 年 8 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。公司非公开发行 A 股股票 837,209,302 股。本次非公开发行后，公司股份总数为 2,054,009,302 股，嘉华控股持有公司 732,558,141 股股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司控股股东，王忆会先生成为公司实际控制人。公司的控制权发生变化。

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**

√适用 □不适用



在收购天津泰达集团有限公司（简称：泰达集团）持有的万通控股全部股份前，嘉华控股合计直接持有万通控股43,846.1318万股，占万通控股总股本的30.48%。2017年1月24日，嘉华控股与泰达集团在天津产权交易中心正式签署了《产权交易合同》，泰达集团持有的37,281.9539股份转让给嘉华控股过户完成后，嘉华控股直接持有万通控股81,128.0857万股，占万通控股总股本的56.4%。加之嘉华控股之前通过受让海南万通御风投资有限公司间接持有万通控股28,871.1426万股，嘉华控股直接和间接合计控制的万通控股109,999.2238万股，占总股本的76.48%。王忆会先生持有嘉华控股82%的股份，是上市公司的实际控制人。

## 6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

### (三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

2016年10月10日，嘉华控股与洋浦耐基特实业有限公司签署《股权转让协议》，收购洋浦耐基特实业有限公司持有的海南万通御风投资有限公司51%的股权。因海南万通御风投资有限公司持有公司法人股东万通投资控股有限公司20.07%的股权，本次收购构成嘉华控股间接增持公司股份。

2016年12月16日，万通控股股东天津泰达集团有限公司（简称：泰达集团），在天津产权交易中心挂牌转让其持有万通控股25.92%的股份。截止到2017年1月13日挂牌期满，嘉华控股是唯一意向受让人。此次泰达集团所持万通控股的股份转让完成后，嘉华控股合计持有万通控股76.48%的股份。

嘉华控股直接持有上市公司35.66%的股份，通过万通控股间接控制上市公司30.30%的股份，直接和间接合计控制上市公司65.96%的股份。

## 五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

单位：元币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
万通投资控股股份有限公司	冯仑	1993年6月26日	10259516-4	1,438,327,914	住宿；餐饮；零售图书、报纸、期刊、电子出版物、零售音像制品；投资控股；投资管理；投资咨询；资产管理；企业管理等
情况说明					

## 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

报告期内，公司非公开发行 A 股股票 837,209,302 股，其中，嘉华控股持有的公司股份 732,558,141 股，富诚海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划持有的公司股份 104,651,161 股。本次发行新增股份限售期为 36 个月，在限售期满的次一交易日可上市交易。

## 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(万元)	是否在公司关联方获取报酬
江泓毅	董事长	男	50	2014.8.8	2017.8.7					0	是
姚鹏	副董事长	男	60	2014.8.8	2017.8.7					83.125	否
赵震	副董事长	男	41	2014.8.8	2017.8.7					4	是
李虹	董事、首席执行官	女	58	2014.8.8	2017.8.7					200.60	否
涂立森	董事	男	46	2014.8.8	2017.8.7					4	是
马健	董事	男	62	2014.8.8	2017.8.7					4	是
于小镭	独立董事	男	53	2017.1.1	2017.8.7					0	否
杜丽虹	独立董事	女	37	2014.8.8	2017.8.7					12	否
殷雄	独立董事	男	59	2014.8.8	2017.8.7					12	否
赵毅	监事主席	男	61	2014.8.8	2017.8.7					94.266	否
褚丹	监事	女	39	2016.7.11	2017.8.7					0	是
冯帅鹏	监事	男	35	2014.8.8	2017.8.7					25.891	否
石莹	财务总监	女	39	2015.9.9	2017.8.7	133,000	133,000			125.229	否
白牧	首席客户官/副总经理	男	52	2015.9.9	2017.8.7					144.799	否
翟力	首席市场官/副总经理	男	49	2015.9.9	2017.8.7					136.252	否
王炜鹏	董事会秘书	男	41	2016.9.14	2017.8.7					19.447	否
程晓晞	董事会秘书(离任)	男	52	2014.9.19	2016.9.14	215,100	215,100			90.737	否
梁蓓	独立董事(离任)	女	55	2014.12.26	2016.12.30					12	否
同心	监事(离任)	男	37	2014.8.8	2016.7.11					0	是
合计	/	/	/	/	/	348,100	348,100		/	968.346	/

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。现任万通投资控股股份有限公司董事，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月至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年至2014年曾就职于首创证券投资银行事业部，任董事总经理。2014年7月起，任万通投资控股股份有限公司常务副总经理。现任公司董事。
马健	曾任北京市民委民族实业总公司海外部经理，北京万通先锋置业股份有限公司董事，北京恒业房地产综合开发经营有限公司总经理，2006年至今任北京嘉华筑业实业有限公司副总经理。现任公司董事。
于小镭	曾在财政部中华财务会计咨询公司、中华会计师事务所、岳华集团会计师事务所、亚太中汇会计师事务所、君之创证券投资咨询有限公司、中企港咨询集团等从事投资银行、股权投资、财务顾问、财务审计和评估工作。现任中企港资本集团董事长、中企高达（北京）投资基金管理有限公司董事长，精益创业加速器创始人，厦门大学、中央财经大学、首都经贸大学、天津财经大学等多所大学兼职教授，西王食品股份有限公司、合锻股份有限公司独立董事，现任公司独立董事。
杜丽虹	自2004年7月起至今，担任中航证券地产金融分析师、研究顾问；北京贝塔咨询中心合伙人；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，曾就职于美国贝克&麦肯思律师事务所芝加哥事务所，现任天元律师事务所合伙人。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。2011年至今任金星矿业有限责任公司董事长。现任公司监事会主席。
褚丹	自2002年起先后就职于北京伟业房地产经纪有限公司和北京金源鸿大房地产有限公司。现就职于北京盛世兴和房地产经纪有限公司。
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。
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）
王炜鹏	曾任职于焦作万方、中国有色矿业集团、香港中国矿产，从事技术管理、项目管理、投资管理等工作，曾于亿利资源集团、快鹿集团从事投资并购工作，并曾担任上海神开石油化工装备股份有限公司董事会秘书、副总经理职务。现任公司董事会秘书。
程晓晞	自2007年1月至2016年9月14日，就职于北京万通地产股份有限公司，曾任公司董事会秘书。
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，曾任公司独立董事。
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。曾任公司监事。

其它情况说明

适用 不适用

**(二) 董事、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	2013年10月	
	嘉华东方控股（集团）有限公司	董事	2016年3月	
赵震	万通投资控股股份有限公司	董事	2013年4月	
涂立森	万通投资控股股份有限公司	常务副总经理	2014年7月	
马健	嘉华东方控股（集团）有限公司	副总经理	2006年1月	
赵毅	金星矿业有限责任公司	董事长	2011年1月	
褚丹	北京盛世兴和房地产经纪有限公司	销售主管	2006年7月	
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
于小镭	中企港（北京）资本管理有限公司	董事长	2008年6月	
	中企高达（北京）投资基金管理有限公司	董事长	2009年1月	
	北京中企华商创业投资管理有限公司	董事长	2012年12月	
杜丽虹	北京贝塔咨询中心	合伙人	2006年12月	
殷雄	天元律师事务所	合伙人	2003年3月	
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**

√适用 □不适用

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 9,683,457.09 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 9,683,457.09 元（税前）。

**四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况**

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
程晓晞	董事会秘书	离任	个人原因
梁蓓	独立董事	离任	个人原因
同心	监事	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	89
主要子公司在职员工的数量	347
在职员工的数量合计	436
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	97
销售人员	135
技术人员	68
财务人员	52
行政人员	84
合计	436
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	43
本科	230
专科	143
其他	20
合计	436

### (二) 薪酬政策

适用  不适用

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、年度绩效奖金组成。

### (三) 培训计划

适用  不适用

公司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，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

适用  不适用

## 七、其他

适用 不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

适用 不适用

- 1、报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上海证券交易所股票上市规则》和其他有关法律法规的规定，按照《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《独立董事工作制度》、《关联交易决策制度》、《对外担保管理制度》等规章制度要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司运作，提高公司治理水平，切实维护公司及全体股东的利益。公司决策机构、监督机构及经营管理层之间权责明确，运作规范。公司治理实际情况与中国证监会有关文件的要求不存在差异。
- 2、公司在报告期内共召开 2 次董事会定期会议及 13 次董事会临时会议，2 次监事会定期会议及 6 次监事会临时会议，1 次年度股东大会和 4 次临时股东大会，董事会专门委员会也分别就公司审计、募集资金管理、内部控制、独立董事候选人提名、经营绩效考核等事项多次召集了审计委员会会议、提名委员会会议及薪酬考核委员会会议，这些会议形成的决议和成果对促进公司经营发展、规范治理等都发挥了积极重要的作用。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《股票上市规则》及《公司信息披露事务管理办法》等有关规定，真实、准确、完整、及时地披露信息，切实履行上市公司信息披露义务，保证公司信息披露的公开、公平、公正，积极维护公司和投资者，尤其是中小股东的合法权益。
- 3、报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开、独立运作，公司涉及重大投资、关联交易等均严格按照相关规定履行决策程序和信息披露义务。控股股东及其附属企业等关联方不存在非经营性占用公司资金的情况。
- 4、公司高度重视防范违规交易，本年度内公司董监高和相关重大事项知情人员无违规交易和内幕交易事项发生；公司从源头上监控、执行中防范、日常里教育，力争从思想上使所有董监高高度重视防范内幕交易的重要性和必要性；董秘办工作人员利用大小会议机会，利用和董监高以及核心要害部门的同事工作交流的机会，宣传防范内幕交易和违规交易的知识；敏感期提醒常态化。

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

适用 不适用

### 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 年度股东大会	2016 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn	2016 年 4 月 8 日
2016 年第一次临时股东大会	2016 年 1 月 11 日	www.sse.com.cn	2016 年 1 月 12 日
2016 年第二次临时股东大会	2016 年 7 月 11 日	www.sse.com.cn	2016 年 7 月 12 日
2016 年第三次临时股东大会	2016 年 8 月 31 日	www.sse.com.cn	2016 年 9 月 1 日
2016 年第四次临时股东大会	2016 年 12 月 30 日	www.sse.com.cn	2016 年 12 月 31 日

股东大会情况说明

适用 不适用

关于取消 2016 年第三次临时股东大会的情况说明：2016 年 8 月 3 日公司披露了关于取消原定于 2016 年 8 月 5 日召开的 2016 年第三次临时股东大会的公告（公告编号：临 2016-039）。因 2016 年 7 月 21 日披露了《关于召开 2016 年第三次临时股东大会的通知》（公告编号：临 2016-039），

拟审议《关于公司非公开发行股票方案股东大会决议有效期延期的议案》，鉴于当时非公开发行股票的工作已经启动，预计将于2015年第四次临时股东大会通过的非公开发行股票决议有效期内完成，故原议案无需提交股东大会审议。

### 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	15	2	13	0	0	否	0
姚鹏	否	15	2	13	0	0	否	5
赵震	否	15	2	13	0	0	否	0
李虹	否	15	2	13	0	0	否	0
马健	否	15	2	13	0	0	否	0
涂立森	否	15	2	13	0	0	否	0
梁蓓	是	15	2	12	0	1	否	0
杜丽虹	是	15	2	13	0	0	否	1
殷雄	是	15	2	13	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	0

#### (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### (三) 其他

适用 不适用

#### 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

适用 不适用

#### 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

#### 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

适用 不适用

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

适用 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

适用 不适用

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。

《2016 年度内部控制评价报告》详见公司于 2017 年 3 月 28 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

适用 不适用

公司聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司 2016 年度内部控制审计机构,该机构具有丰富的执业经验,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。

德勤华永会计师事务所(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 2016 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。

《2016 年度内部控制审计报告》详见公司于 2017 年 3 月 28 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

适用 不适用

### 第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

德师报(审)字(17)第 P01089 号

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(以下简称“万通地产”)财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日的公司及合并资产负债表、2016 年度的公司及合并利润表、公司及合并股东权益变动表和公司及合并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而导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，万通地产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 2016 年 12 月 31 日的公司及合并财务状况以及 2016 年度的公司及合并经营成果和公司及合并现金流量。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师

解彦峰

高天福

2017 年 3 月 26 日

## 二、财务报表

合并资产负债表  
2016 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通地产股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七)1	3,386,785,714.77	1,519,113,185.54
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)5	8,610,301.42	56,916,389.06
预付款项	(七)6	498,579,293.97	533,124,136.16
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七)9	215,364,001.59	190,285,997.00
买入返售金融资产			
存货	(七)10	8,670,768,392.58	9,922,930,379.36
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)13	173,523,540.83	132,896,383.12
流动资产合计		12,953,631,245.16	12,355,266,470.24
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	(七)14	-	-
持有至到期投资			
长期应收款	(七)16	12,000,000.00	32,000,000.00
长期股权投资	(七)17	436,430,601.60	453,921,527.78
投资性房地产	(七)18	561,333,361.82	676,176,631.42
固定资产	(七)19	57,492,702.70	27,446,979.02
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		917,089.62	181,210.50
开发支出			
商誉	(七)27	-	-
长期待摊费用	(七)28	4,255,924.57	7,145,253.78
递延所得税资产	(七)29	174,647,073.22	115,759,888.00
其他非流动资产			

非流动资产合计		1,247,076,753.53	1,312,631,490.50
资产总计		14,200,707,998.69	13,667,897,960.74
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(七)33	-	1,343,685,352.42
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)37	1,172,151,042.63	1,368,031,787.76
预收款项	(七)38	1,397,438,340.49	689,759,229.99
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七)39	55,375,652.43	57,370,793.20
应交税费	(七)40	681,125,882.96	409,111,231.21
应付利息	(七)41	9,309,215.55	50,274,170.84
应付股利			
其他应付款	(七)43	206,802,537.24	368,505,361.00
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	(七)45	40,000,000.00	1,140,000,000.00
其他流动负债	(七)46	-	415,800,000.00
流动负债合计		3,562,202,671.30	5,842,537,926.42
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	(七)47	2,224,000,000.00	3,065,000,000.00
应付债券	(七)48	1,508,823,886.25	1,506,441,580.06
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		52,403,213.20	59,573,578.74
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,785,227,099.45	4,631,015,158.80
负债合计		7,347,429,770.75	10,473,553,085.22
<b>所有者权益</b>			
股本	(七)55	2,054,009,302.00	1,216,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)57	3,547,437,251.44	825,526,480.25

减：库存股			
其他综合收益	(七)59	4,289,148.20	129,273.53
专项储备			
盈余公积	(七)60	170,066,690.84	170,066,690.84
一般风险准备			
未分配利润	(七)62	819,887,551.81	709,580,832.89
归属于母公司所有者权益合计		6,595,689,944.29	2,922,103,277.51
少数股东权益		257,588,283.65	272,241,598.01
所有者权益合计		6,853,278,227.94	3,194,344,875.52
负债和所有者权益总计		14,200,707,998.69	13,667,897,960.74

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 母公司资产负债表

2016 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,112,235,883.69	676,006,274.49
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(十七)1	386.65	46,901,388.92
预付款项		4,140,973.19	3,647,673.03
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十七)2	3,089,083,376.18	1,863,938,415.90
存货			
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		-	104,000,000.00
流动资产合计		5,205,460,619.71	2,694,493,752.34
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	-
持有至到期投资			
长期应收款		-	20,000,000.00
长期股权投资	(十七)3	4,722,551,270.36	5,500,806,483.21
投资性房地产			
固定资产		2,246,288.73	2,865,970.05
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		856,590.67	37,674.69
开发支出			

商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,725,654,149.76	5,523,710,127.95
资产总计		9,931,114,769.47	8,218,203,880.29
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	190,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,085,273.87
预收款项			
应付职工薪酬		34,065,471.79	34,586,632.25
应交税费		992,253.89	842,935.04
应付利息		7,183,561.64	7,828,317.17
应付股利			
其他应付款		2,408,852,390.75	3,392,014,609.71
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债		-	420,000,000.00
流动负债合计		2,452,316,900.63	4,046,357,768.04
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券	(七)48	1,508,823,886.25	1,506,441,580.06
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,508,823,886.25	1,506,441,580.06
负债合计		3,961,140,786.88	5,552,799,348.10
<b>所有者权益：</b>			
股本	(七)55	2,054,009,302.00	1,216,800,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,708,593,731.55	986,682,960.36
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		169,498,102.74	169,498,102.74
未分配利润		37,872,846.30	292,423,469.09

所有者权益合计		5,969,973,982.59	2,665,404,532.19
负债和所有者权益总计		9,931,114,769.47	8,218,203,880.29

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

**合并利润表**  
2016 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	(七)63	2,335,888,273.97	2,618,861,252.65
其中：营业收入	(七)63	2,335,888,273.97	2,618,861,252.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,392,308,964.72	3,134,060,664.66
其中：营业成本	(七)63	1,534,946,473.05	1,829,113,836.59
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(七)64	335,468,224.40	273,918,581.03
销售费用	(七)65	105,043,510.49	85,647,482.62
管理费用	(七)66	146,646,490.11	147,741,471.22
财务费用	(七)67	252,217,844.52	187,215,552.75
资产减值损失	(七)68	17,986,422.15	610,423,740.45
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(七)70	240,358,882.21	-1,586,316.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,490,926.18	-6,801,831.04
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		183,938,191.46	-516,785,728.04
加：营业外收入	(七)71	3,433,957.15	8,857,468.84
其中：非流动资产处置利得		8,721.80	10,000.00
减：营业外支出	(七)72	4,077,794.41	7,568,886.86
其中：非流动资产处置损失		80,960.26	35,914.84
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		183,294,354.20	-515,497,146.06
减：所得税费用	(七)73	87,640,949.64	73,516,267.13
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		95,653,404.56	-589,013,413.19
归属于母公司所有者的净利润		110,306,718.92	-612,220,333.31
少数股东损益		-14,653,314.36	23,206,920.12
六、其他综合收益的税后净额	(七)59	4,159,874.67	4,413,687.00
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		4,159,874.67	4,413,687.00

(一) 以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		4,159,874.67	4,413,687.00
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
七、综合收益总额		99,813,279.23	-584,599,726.19
归属于母公司所有者的综合收益总额		114,466,593.59	-607,806,646.31
归属于少数股东的综合收益总额		-14,653,314.36	23,206,920.12
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.0706	-0.5031
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

母公司利润表  
2016年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入		-	1,413,207.55
减：营业成本		-	-
税金及附加		14,369.34	796,978.71
销售费用		-	424,000.00
管理费用		67,847,542.45	65,069,623.05
财务费用		134,195,532.89	81,076,027.14
资产减值损失		-1,268,140.27	-
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十七)5	-53,759,864.02	178,011,048.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-17,935,758.23	-12,103,450.25
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-254,549,168.43	32,057,627.14
加：营业外收入		8,721.80	-
其中：非流动资产处置利得		8,721.80	-
减：营业外支出		10,176.16	1,030,000.00
其中：非流动资产处置损失		10,176.16	-

三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-254,550,622.79	31,027,627.14
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-254,550,622.79	31,027,627.14
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-254,550,626.96	31,027,627.14
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 合并现金流量表

2016年1—12月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		3,157,230,905.47	1,466,144,115.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		1,324,066.00	-
收到其他与经营活动有关的现金	(七)74、(1)	254,080,712.01	848,605,970.81
经营活动现金流入小计		3,412,635,683.48	2,314,750,085.81

购买商品、接受劳务支付的现金		966,966,662.05	1,085,812,681.00
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		132,448,299.58	150,229,063.00
支付的各项税费		364,697,073.87	189,778,875.00
支付其他与经营活动有关的现金	(七)74、(2)	625,219,077.27	864,861,064.23
经营活动现金流出小计		2,089,331,112.77	2,290,681,683.23
经营活动产生的现金流量净额		1,323,304,570.71	24,068,402.58
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		-	140,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	113,973.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		77,306.04	10,922.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七)75、(3)	269,786,516.49	55,134,100.00
收到其他与投资活动有关的现金	(七)74、(3)	32,861,369.85	86,244,000.00
投资活动现金流入小计		302,725,192.38	281,502,995.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		817,187.15	1,144,316.00
投资支付的现金		-	174,444,430.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		817,187.15	175,588,746.00
投资活动产生的现金流量净额		301,908,005.23	105,914,249.29
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,559,120,073.19	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		930,000,000.00	1,992,685,352.00
发行债券收到的现金		-	1,508,752,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)74、(5)	400,000,000.00	31,500,000.00
筹资活动现金流入小计		4,889,120,073.19	3,532,937,352.00
偿还债务支付的现金		3,830,485,352.42	3,007,392,250.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		458,917,919.64	615,313,206.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)74、(6)	557,394,670.00	-
筹资活动现金流出小计		4,846,797,942.06	3,622,705,456.00
筹资活动产生的现金流量净额		42,322,131.13	-89,768,104.00
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		4,159,874.67	4,413,687.00
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,671,694,581.74	44,628,234.87
加：期初现金及现金等价物余额	(七)75、(1)	1,496,790,391.87	1,452,162,157.00
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七)75、(1)	3,168,484,973.61	1,496,790,391.87

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

母公司现金流量表  
2016 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<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		-	1,498,000.00
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		3,879,601,643.15	1,989,389,694.00
经营活动现金流入小计		3,879,601,643.15	1,990,887,694.00
购买商品、接受劳务支付的现金		-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		44,409,726.54	46,997,670.23
支付的各项税费		6,151,451.21	1,973,081.00
支付其他与经营活动有关的现金		5,447,060,077.81	2,647,511,030.83
经营活动现金流出小计		5,497,621,255.56	2,696,481,782.06
经营活动产生的现金流量净额		-1,618,019,612.41	-705,594,088.06
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		104,000,000.00	140,000,000.00
取得投资收益收到的现金		-	190,113,972.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		13,278.16	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七)75、(3)	271,894,861.32	5,000,526.00
收到其他与投资活动有关的现金	(七)74、(3)	32,861,369.85	86,244,000.00
投资活动现金流入小计		408,769,509.33	421,358,498.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		598,230.00	132,242.00
投资支付的现金		123,462,670.00	255,374,885.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		124,060,900.00	255,507,127.00
投资活动产生的现金流量净额		284,708,609.33	165,851,371.70
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,559,120,073.19	-
取得借款收到的现金		-	190,000,000.00
发行债券收到的现金		-	1,508,752,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)74、(5)	400,000,000.00	31,500,000.00
筹资活动现金流入小计		3,959,120,073.19	1,730,252,000.00
偿还债务支付的现金		605,800,000.00	561,223,750.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		148,162,057.79	91,405,374.55
支付其他与筹资活动有关的现金		433,932,000.00	-
筹资活动现金流出小计		1,187,894,057.79	652,629,124.55
筹资活动产生的现金流量净额		2,771,226,015.40	1,077,622,875.45
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	-

五、现金及现金等价物净增加额		1,437,915,012.32	537,880,159.09
加：期初现金及现金等价物余额		673,494,045.09	135,613,886.00
六、期末现金及现金等价物余额		2,111,409,057.41	673,494,045.09

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

**合并所有者权益变动表**  
2016 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,216,800,000.00				825,526,480.25		129,273.53		170,066,690.84		709,580,832.89	272,241,598.01	3,194,344,875.52
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	1,216,800,000.00				825,526,480.25		129,273.53		170,066,690.84		709,580,832.89	272,241,598.01	3,194,344,875.52
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	837,209,302.00				2,721,910,771.19		4,159,874.67		-		110,306,718.92	-14,653,314.36	3,658,933,352.42
(一) 综合收益总额	-				-		4,159,874.67		-		110,306,718.92	-14,653,314.36	99,813,279.23
(二) 所有者投入和减少资本	837,209,302.00				2,721,910,771.19		-		-		-	-	3,559,120,073.19
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	-				-		-		-		-	-	-
1. 提取盈余公积	-				-		-		-		-	-	-
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-		-		-		-	-	-

4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	2,054,009,302.00				3,547,437,251.44		4,289,148.20		170,066,690.84		819,887,551.81	257,588,283.65	6,853,278,227.94

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	1,216,800,000.00				824,628,612.34		-4,284,413.47		166,963,927.84		1,324,903,929.20	283,450,645.80	3,812,462,701.71
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并其他													
二、本年期初余额	1,216,800,000.00				824,628,612.34		-4,284,413.47		166,963,927.84		1,324,903,929.20	283,450,645.80	3,812,462,701.71
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				897,867.91		4,413,687.00		3,102,763.00		-615,323,096.31	-11,209,047.79	-618,117,826.19
(一) 综合收益总额	-				-		4,413,687.00		-		-612,220,333.31	23,206,920.12	-584,599,726.19
(二) 所有者投入和减少资本	-				897,867.91		-		-		-	-34,415,967.91	-33,518,100.00

2016 年年度报告

1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配	-				-			3,102,763.00		-3,102,763.00		-	-
1. 提取盈余公积	-				-			3,102,763.00		-3,102,763.00		-	-
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-					-		-	-
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,216,800,000.00				825,526,480.25		129,273.53	170,066,690.84		709,580,832.89	272,241,598.01	3,194,344,875.52	

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

母公司所有者权益变动表

2016 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库	其他综合收益	专项储	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优	永	其							

## 2016 年年度报告

		先股	续债	他		存股		备			
一、上年期末余额	1,216,800,000.00				986,682,960.36				169,498,102.74	292,423,469.09	2,665,404,532.19
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,216,800,000.00				986,682,960.36				169,498,102.74	292,423,469.09	2,665,404,532.19
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	837,209,302.00				2,721,910,771.19				-	-254,550,622.79	3,304,569,450.40
(一) 综合收益总额	-				-				-	-254,550,622.79	-254,550,622.79
(二) 所有者投入和减少资本	837,209,302.00				2,721,910,771.19				-	-	3,559,120,073.19
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配	-				-				-	-	-
1. 提取盈余公积	-				-				-	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-				-				-	-	-
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				169,498,102.74	37,872,846.30	5,969,973,982.59

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,216,800,000.00				986,682,960.36				166,395,339.74	264,498,604.95	2,634,376,905.05
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,216,800,000.00				986,682,960.36				166,395,339.74	264,498,604.95	2,634,376,905.05
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-				-			3,102,763.00	27,924,864.14	31,027,627.14	31,027,627.14
(一) 综合收益总额	-				-			-	31,027,627.14	31,027,627.14	31,027,627.14
(二) 所有者投入和减少资本	-				-			-	-	-	-
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配	-				-			3,102,763.00	-3,102,763.00	-	-
1. 提取盈余公积	-				-			3,102,763.00	-3,102,763.00	-	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-				-			-	-	-	-
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											

(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,216,800,000.00				986,682,960.36			169,498,102.74	292,423,469.09	2,665,404,532.19

法定代表人：李虹 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：曾玲玲

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用□不适用

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,以下简称“公司”、“本公司”或“万通地产”)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、延吉吉辰经济发展有限公司、中国建筑第一工程局第五建筑公司共同发起,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人民币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人民币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。

后经有关部门批准,本公司原股东北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、山东邹平西王实业有限公司、延吉吉辰经济发展有限公司和中国建筑第一工程局第五建筑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、北京裕天投资有限公司、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,以下简称“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,北京裕天投资有限公司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北京万通星河实业有限公司。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,本公司向控股股东北京万通星河实业有限公司非公开发行5,200万股人民币普通股(A股)。发行完成后,北京万通星河实业有限公司共持有本公司股份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人民币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人民币28,800万元。2007年9月13日,本公司非公开发行人民币普通股(A股)5,000万股,变更后的注册资本为人民币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人民币50,700万元。

2009年3月20日,根据本公司2008年度股东大会决议和修改后章程的规定,本公司按每10股转增10股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额50,700万股,变更后的注册资本为人民币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”,以下简称“万通控股”)完成对北京万通星河实业有限公司的吸收合并。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人民币121,680万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的(2010)京会兴验字第1-6号验资报告验证。

2016年8月3日,经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票的批复》核准,公司获准向嘉华控股、富城海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划非公开发行837,209,302股人民币普通股(A股),每股发行价格为人民币4.30元。本次非公开发行后,公司股份总数为2,054,009,302股,嘉华控股持有公司732,558,141股

股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司第一大股东。上述资金实收情况已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天验字(2016)第 338 号验资报告验证。

于 2016 年 12 月 31 日，公司的总股本为人民币 2,054,009,302 元，每股面值为人民币 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。

本公司的公司及合并财务报表于 2017 年 3 月 26 日已经本公司董事会批准。

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置及注销子公司，详细情况参见附注“合并范围的变更”。

## 2. 合并财务报表范围

√适用□不适用

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见财务报告附注(九)。

## 四、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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(2014 年修订)》披露有关财务信息。

### 2. 持续经营

√适用□不适用

本集团对自 2016 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

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、借款费用的计量、投资性房地产的计量模式、收入的确认时点等。

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。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用□不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。公司之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分依据。

#### 4. 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用□不适用

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

##### 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

#### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用□不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

### 9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

### 9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率折算；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

## 10. 金融工具

适用 不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于不以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

### 10.1 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时,本集团在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量(不考虑未来的信用损失),同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

## 10.2 金融资产的分类、确认和计量

金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。以常规方式买卖金融资产,按交易日会计进行确认和终止确认。本集团的金融资产主要为贷款和应收款项及可供出售金融资产。

### 10.2.1 贷款和应收款项

贷款和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。本集团划分为贷款和应收款项的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款及长期应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本进行后续计量。在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失,计入当期损益。

### 10.2.2 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,以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量,公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外,确认为其他综合收益,在该金融资产终止确认时转出,计入当期损益。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利,计入投资收益。

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。

## 10.3 金融资产减值

本集团在每个资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查,有客观证据表明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,且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据,包括下列可观察到的各项事项:

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- (2) 债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人作出让步;
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组;
- (5) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,包括:
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化;
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况;
- (6) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- (7) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

### *以摊余成本计量的金融资产减值*

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如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，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产)，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

### *可供出售金融资产减值*

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

### *以成本计量的金融资产减值*

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发生减值时，将其账面价值减记至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，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

## 10.4 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，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，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

## 10.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分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。本集团持有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。

### 10.5.1 其他金融负债

除财务担保合同负债外的其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### 10.5.2 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第

13 号一或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

#### 10.6 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(债务人)与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

#### 10.7 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### 10.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

### 11. 应收款项

#### (1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币 100 万元以上(含 100 万元)的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

#### (2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法(账龄分析法、余额百分比法、其他方法)	
确定组合的依据	
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
按组合计提坏账准备的计提方法	
高风险组合	余额百分比法
低风险组合	余额百分比法

本集团对单项金额不重大，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的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定应计提的坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
高风险组合	5	5
低风险组合	-	-

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

### (3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

适用 不适用

单项计提坏账准备的理由	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	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。

## 12. 存货

适用 不适用

### 12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括开发成本和开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

### 12.2 存货的计价方法

存货结转时，开发成本、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等采用个别计价法确定其实际成本。

### 12.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

### 12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### 12.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

## 13. 划分为持有待售资产

适用 不适用

## 14. 长期股权投资

√适用□不适用

### 14.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方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分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

### 14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

### 14.3 后续计量及损益确认方法

#### 14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

#### 14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的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，不调整长期股权投资的初始投资成本；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，同时调整长期股权投资的成本。

### 14.3 后续计量及损益确认方法-续

#### 14.3.2 按权益法核算的长期股权投资-续

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的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。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

#### 14.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

### 15. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

##### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧或摊销。

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。

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的差额计入当期损益。

### 16. 固定资产

#### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

#### (2). 折旧方法

适用 不适用

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物		20-40	5-10	2.25-4.75
运输工具		4-5	5-10	18-23.75
其他设备		3-5	5-10	18-31.67

**(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法**

适用 不适用

**(4). 其他说明**

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

**17. 在建工程**

适用 不适用

**18. 借款费用**

适用 不适用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

**19. 生物资产**

适用 不适用

**20. 油气资产**

适用 不适用

**21. 无形资产****(1). 计价方法、使用寿命、减值测试**

适用 不适用

无形资产包括计算机软件、商标使用权等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

**(2). 内部研究开发支出会计政策**

适用 不适用

**22. 长期资产减值**

适用 不适用

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如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。减值损失金额首先抵减分摊到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，在以后会计期间不予转回。

### 23. 长期待摊费用

√适用□不适用

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，包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间内分期平均摊销。

### 24. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用□不适用

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2)、离职后福利的会计处理方法

√适用□不适用

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (3)、辞退福利的会计处理方法

√适用□不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### (4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

#### 25. 预计负债

适用 不适用

当与产品质量保证、亏损合同等或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

#### 26. 股份支付

适用 不适用

#### 27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

#### 28. 收入

适用 不适用

##### 28.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

对于房地产开发产品销售收入，同时满足以下条件时确认收入：

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

##### 28.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

##### 28.3 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

## 29. 政府补助

### (1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助根据相关政府文件中明确规定的补助对象性质划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

### (2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用□不适用

本集团的政府补助主要为财政补贴款及奖励基金等，用于补偿已经发生的相关费用和损失，该等政府补助为与收益相关的政府补助，直接计入当期损益。

## 30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用□不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

### 30.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

### 30.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

### 30.2 递延所得税资产及递延所得税负债-续

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

### 30.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

## 31. 租赁

### (1)、经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

#### 本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### (2)、融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

## 32. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

## 33. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1)、重要会计政策变更

适用 不适用

### (2)、重要会计估计变更

适用 不适用

## 34. 其他

适用 不适用

## 六、税项

### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
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简易征收计算)	5%、6%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应交流转税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%

注 1：营业税：根据国家税务总局(财税[2016]36 号)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。本集团自 2016 年 5 月 1 日起开始缴纳增值税。

注 2：土地增值税：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%-3%计征。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

### 2. 税收优惠

适用 不适用

### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	481,323.36	747,876.02
银行存款	3,227,264,440.66	1,511,773,865.95
其他货币资金	159,039,950.75	6,591,443.57
合计	3,386,785,714.77	1,519,113,185.54
其中：存放在境外的款项总额	2,184,053.82	28,874,965.66

其他说明

于 2016 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计人民币 218,300,741.16 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 22,322,793.67 元)，其中包括：

(1) 因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的按揭贷款保证金人民币 94,640,816.57 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 4,652,043.67 元)。

(2) 计入其他货币资金的农民工保证金人民币 64,399,134.18 元(2015 年 12 月 31 日：无)。

(3) 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2016年12月31日，本集团账面共有人民币59,260,790.41元(2015年12月31日：人民币15,731,350.00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。

## 2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

## 3、衍生金融资产

适用 不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 5、应收账款

### (1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,628,625.64	100	-18,324.22	100	8,610,301.42	58,285,226.28	100	-1,368,837.22	100	56,916,389.06
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	8,628,625.64	/	-18,324.22	/	8,610,301.42	58,285,226.28	/	-1,368,837.22	/	56,916,389.06

期末单项金额重大并单独计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
低风险组合	8,262,141.24	-	-
高风险组合	366,484.40	-18,324.22	5.00
合计	8,628,625.64	-18,324.22	0.21

确定该组合依据的说明

详见会计政策部分。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

## (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 13,657.14 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,364,170.14 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

## (4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

人民币元

单位名称	金额	计提的坏账准备年末余额	占应收账款余额总额比例(%)
余额前五名的应收账款总额	8,494,609.79	-13,657.14	98.50

## (5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 6、预付款项

### (1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	40,036,432.51	8.04	73,136,717.71	13.72
1 至 2 年	10,733,305.91	2.15	13,887,795.21	2.61
2 至 3 年	1,806,132.28	0.36	41,338,923.21	7.75
3 年以上	446,003,423.27	89.45	404,760,700.03	75.92
合计	498,579,293.97	100.00	533,124,136.16	100.00

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年的预付款项主要为预付征地补偿款、拆迁款,由于相关项目进度尚未达到结转节点,该款项尚未结转。

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:**

√适用 □不适用

人民币元

单位名称	金额	占预付款项总额的比例 (%)
余额前五名的预付款项总额	332,852,921.84	66.76

其他说明

√适用 □不适用

年末预付款项中预付关联方款项情况详见附注。

**7、 应收利息**

**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

**(2). 重要逾期利息**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

**8、 应收股利**

**(1). 应收股利**

□适用 √不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利:**

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 9、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,009,187.00	4.35	-10,009,187.00	67.40	-	10,009,187.00	4.90	-10,009,187.00	71.48	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	220,205,986.58	95.65	-4,841,984.99	32.60	215,364,001.59	194,280,559.46	95.10	-3,994,562.46	28.52	190,285,997.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	230,215,173.58	/	-14,851,171.99	/	215,364,001.59	204,289,746.46	/	-14,003,749.46	/	190,285,997.00

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	-10,009,187.00	100.00	注
合计	10,009,187.00	-10,009,187.00	/	/

注：于2016年12月31日，应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司人民币10,009,187.00元，因该公司经营业务长期处于停滞状态，本集团认为该款项难以收回，因此全额计提坏账准备。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

□适用 √不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
低风险组合	123,366,286.78	-	-
高风险组合	96,839,699.80	-4,841,984.99	5.00
合计	220,205,986.58	-4,841,984.99	2.20

确定该组合依据的说明：

详见会计政策部分。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

### (2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 1,099,738.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 214,239.04 元。

本年坏账准备其他减少：

2016 年度因处置子公司而减少坏账准备金额人民币 38,076.62 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

### (3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

### (4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	27,419,345.51	33,238,025.00
应收其他经营性资金往来	81,403,668.50	70,153,119.68
应收关联公司资金往来	85,713,836.91	93,772,711.26
应收股权转让款	30,152,478.51	-
代扣代缴项目	3,766,086.76	5,765,260.04
备用金	1,759,757.39	1,360,630.48
合计	230,215,173.58	204,289,746.46

### (5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
VantoneCapitalPte.Ltd.(以下简称“VantoneCapital”)	关联方	55,531,408.04	1年以内,3年以上	24.12	-
浙江万科南都房地产有限公司	第三方	30,152,478.51	1年以内	13.10	-
北京金通港房地产开发有限公司(以下简称“金通港”)	关联方	30,182,428.87	1年以内,1至4年	13.11	-
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	第三方	10,009,187.00	3年以上	4.35	-10,009,187.00
天津市土地管理局	第三方	10,000,000.00	3年以上	4.34	

合计	/	135,875,502.42	/	59.02	-10,009,187.00
----	---	----------------	---	-------	----------------

## (6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

## (7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注。

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
房地产开发成本	5,658,197,218.28	-	5,658,197,218.28	6,807,879,162.60	470,073,695.00	6,337,805,467.60
房地产开发产品	3,242,528,090.19	229,956,915.89	3,012,571,174.30	3,797,449,565.32	212,324,653.56	3,585,124,911.76
合计	8,900,725,308.47	229,956,915.89	8,670,768,392.58	10,605,328,727.92	682,398,348.56	9,922,930,379.36

## (2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他 (因处置子公司减少)	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
房地产开发成本	470,073,695.00	-		-	470,073,695.00	-
房地产开发产品	212,324,653.56	18,451,436.00		819,173.67	-	229,956,915.89
合计	682,398,348.56	18,451,436.00		819,173.67	470,073,695.00	229,956,915.89

注：于 2016 年 12 月 31 日，本集团根据当地市场状况和项目实际销售情况，对存货进行减值测试后，对“天津新城·国际”项目的可变现净值低于成本部分计提存货跌价准备。

### (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

√适用 □不适用

于 2016 年 12 月 31 日，存货余额中包含借款费用资本化金额为人民币 814,031,496.45 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 1,024,449,099.00 元)。于 2016 年度，用于确定资本化金额的资本化率为年利率 6.41%(2015 年度：8.15%)。

### (4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况：

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

房地产开发成本列示如下：

人民币元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资额(千元)	年末余额	年初余额
上海万通中心	2012 年 9 月	2017 年 3 月	1,892,036	1,687,202,408.47	1,440,365,202.52
天津万通中心	2011 年 3 月	2017 年 1 月	1,640,194	1,640,193,782.74	1,362,486,593.69
怀柔万通新新家园	2013 年 11 月	2017 年 10 月	1,654,557	1,548,670,265.24	1,372,809,987.06
香河运河国际生态城	2013 年 5 月	2018 年 5 月	1,139,358	514,846,177.11	1,194,888,126.22
天津万通新新逸墅二期	2013 年 11 月	2019 年 5 月	1,331,917	267,284,584.72	224,822,331.72
杭州上园国际(注)	2014 年 1 月	不适用	1,579,000	-	1,212,506,921.39
合计				5,658,197,218.28	6,807,879,162.60

注：该项目为本公司之原子公司杭州万通杭昀置业有限公司开发项目。2016 年 6 月，本公司将杭州万通杭昀置业有限公司全部股权转让给第三方，详见附注。

房地产开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
杭州万通中心	2014 年 9 月	1,362,493,038.96	-	-10,654,671.39	1,351,838,367.57
北京天竺新新家园	2015 年 12 月	914,067,484.25	21,914,556.67	-288,877,498.21	647,104,542.71
天津万通新新逸墅一期	2015 年 11 月	431,199,743.65	34,054,775.69	-421,597,529.16	43,656,990.18
天津万通金府国际	2014 年 11 月	401,090,414.94	-	-97,697,004.75	303,393,410.19
香河运河国际生态城(注 1)	2014 年 9 月	139,969,355.09	842,864,283.70	-612,112,769.19	370,720,869.60
天津万通华府	2015 年 11 月	116,950,698.99	-	-60,454,556.55	56,496,142.44
成都金牛新都会	2013 年 9 月	102,480,143.34	3,146,405.00	-14,474,998.76	91,151,549.58
天津新城·国际	2010 年 9 月	71,365,021.82	-	-9,582,606.64	61,782,415.18
天津上游国际	2011 年 10 月	61,088,352.83	-	-743,844.02	60,344,508.81
北京新城·国际(注 2)	2008 年 3 月	54,942,741.00	93,448,859.08	-5,100,903.01	143,290,697.07
怀柔万通新新家园(注 3)	2015 年 10 月	51,144,070.03	-	-14,571,319.32	36,572,750.71
成都红墙国际	2012 年 10 月	23,303,911.73	-	-421,416.03	22,882,495.70
北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,008,520.00	-	-	18,008,520.00
天津生态城新新家园	2014 年 11 月	14,805,357.46	180,101.25	-13,333,871.44	1,651,587.27
新新小镇	2008 年 8 月	13,810,879.00	-	-	13,810,879.00
天津上北新新家园	2011 年 10 月	12,554,935.00	-	-907,468.05	11,647,466.95
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	8,174,897.23	-	-	8,174,897.23
合计		3,797,449,565.32	995,608,981.39	-1,550,530,456.52	3,242,528,090.19

注 1：2016 年度，该项目转入开发产品的部分主要为香河运河国际生态城一期 B 区。

注 2：该项目本年增加主要为公司管理层拟将原出租部分改为对外销售。因此，本公司将其自投资性房地产转入开发产品。

注 3：于 2016 年 12 月 31 日，该项目计入开发产品的部分主要为回迁房部分。

注 4：2016 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、以及转入固定资产的部分。

年末存货余额中用于借款抵押的情况详见附注。借款情况详见附注。

### 11、划分为持有待售的资产

适用 不适用

### 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

### 13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预缴税金	173,523,540.83	132,896,383.12
合计	173,523,540.83	132,896,383.12

### 14、可供出售金融资产

#### (1). 可供出售金融资产情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	13,965,828.03	-13,965,828.03	-	13,965,828.03	13,965,828.03	-
按公允价值计量的						
按成本计量的	13,965,828.03	-13,965,828.03	-	13,965,828.03	13,965,828.03	-
合计	13,965,828.03	-13,965,828.03	-	13,965,828.03	13,965,828.03	-

#### (2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

适用 不适用

#### (3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	13,965,828.03	-	-	13,965,828.03	-13,965,828.03	-	-	-13,965,828.03	4.90	-

合计	13,965,828.03	-	-	13,965,828.03	-13,965,828.03	-	-	-13,965,828.03	/	-
----	---------------	---	---	---------------	----------------	---	---	----------------	---	---

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。

#### (4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具		合计
期初已计提减值余额	-13,965,828.03			-13,965,828.03
本期计提	-			-
其中：从其他综合收益转入				
本期减少	-			-
其中：期后公允价值回升转回	/			
期末已计提减值金余额	-13,965,828.03			-13,965,828.03

#### (5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 15、持有至到期投资

#### (1). 持有至到期投资情况：

适用 不适用

#### (2). 期末重要的持有至到期投资：

适用 不适用

#### (3). 本期重分类的持有至到期投资：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 16、长期应收款

#### (1) 长期应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							

应收杭州邦信投资保证金	-	-	-	20,000,000.00	-	20,000,000.00	
应收物业维修基金保证金	12,000,000.00	-	12,000,000.00	12,000,000.00	-	12,000,000.00	
合计	12,000,000.00	-	12,000,000.00	32,000,000.00	-	32,000,000.00	/

## (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

## (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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		
一、合营企业											
万通深国投股权投资基金管理有限公司	4,417,901.95	-	-	2,243.50	-	-	-	-	-	4,420,145.45	-
北京阳光正奇投资管理有限公司(以下简称“北京阳光正奇”)	28,137,529.23	-	-	571,760.36	-	-	-	-	-	28,709,289.59	-
北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)	19,873,809.00	-	-	-1,064,942.41	-	-	-	-	-	18,808,866.59	-
北京正奇尚信投资中心(有限合伙)	19,794,077.00	-	-	-1,060,631.88	-	-	-	-	-	18,733,445.12	-
北京正奇尚德投资中心(有限合伙)	19,594,709.00	-	-	-1,049,954.76	-	-	-	-	-	18,544,754.24	-
北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)	19,913,714.00	-	-	-1,065,852.36	-	-	-	-	-	18,847,861.64	-
北京正奇尚予投资中心(有限合伙)	191,585,513.77	-	-	-457,380.96	-	-	-	-	-	191,128,132.81	-
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,215,956.53	-	-	-12,955.64	-	-	-	-	-	4,203,000.89	-
北京东方万通成长投资中心(有限合伙)	111,496,632.08	-	-	-11,970,171.08	-	-	-	-	-	99,526,461.00	-
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	9,005,014.18	-	-	-436.83	-	-	-	-	-	9,004,577.35	-
杭州万通邦信置业有限公司(注1)(以下简称“杭州邦信”)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	428,034,856.74	-	-	-16,108,322.06	-	-	-	-	-	411,926,534.68	-
二、联营企业											
金通港	25,522,975.23	-	-	-1,385,462.10	-	-	-	-	-	24,137,513.13	-
北京金万置管理咨询有限公司	363,695.81	-	-	2,857.98	-	-	-	-	-	366,553.79	-
VantoneCapital(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

小计	25,886,671.04	-	-	-1,382,604.12	-	-	-	-	-	24,504,066.92	-
合计	453,921,527.78	-	-	-17,490,926.18	-	-	-	-	-	436,430,601.60	-

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注。

注 1：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。本集团通过合营企业北京东方万通成长投资中心(有限合伙)间接持有杭州邦信的股权，同时冲减本集团对合营企业北京东方万通成长投资中心(有限合伙)的长期股权投资人民币 11,972,832.15 元(2015 年度：人民币 11,551,044.00 元)。

注 2：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 VantoneCapital 的综合收益总额为人民币 948,913.94 元(2015 年度：净亏损人民币 24,186,619.00 元)，并相应减记累计未确认的投资损失。于 2016 年 12 月 31 日，累计未确认的投资损失额为人民币 24,615,414.06 元(2015 年 12 月 31 日：人民币 25,564,328.00 元)。

## 18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	869,829,950.33			869,829,950.33
2. 本期增加金额	-			-
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	147,792,656.89			147,792,656.89
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转入开发产品	147,792,656.89			147,792,656.89
4. 期末余额	722,037,293.44			722,037,293.44
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	193,653,318.91			193,653,318.91
2. 本期增加金额	21,394,410.52			21,394,410.52
(1) 计提或摊销	21,394,410.52			21,394,410.52
3. 本期减少金额	54,343,797.81			54,343,797.81
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转入开发产品	54,343,797.81			54,343,797.81
4. 期末余额	160,703,931.62			160,703,931.62
三、减值准备				
1. 期初余额	-			-
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4. 期末余额	-			-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	561,333,361.82			561,333,361.82
2. 期初账面价值	676,176,631.42			676,176,631.42

- 1) 于 2016 年 12 月 31 日, 已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注。
- 2) 于 2016 年 12 月 31 日, 本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。
- 3) 于 2016 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(2015 年 12 月 31 日: 无)。

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**19、 固定资产**

**(1). 固定资产情况**

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	25,795,355.53		16,306,664.22	20,772,932.01	62,874,951.76
2. 本期增加金额	35,656,381.44		4,800.50	392,277.56	36,053,459.50
(1) 购置	-		4,800.50	392,277.56	397,078.06
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 开发产品转入	35,656,381.44		-	-	35,656,381.44
3. 本期减少金额	-		849,315.60	1,818,296.28	2,667,611.88
(1) 处置或报废	-		334,045.60	1,332,960.28	1,667,005.88
(2) 因出售子公司而减少	-		515,270.00	485,336.00	1,000,606.00
4. 期末余额	61,451,736.97		15,462,149.12	19,346,913.29	96,260,799.38
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,627,799.52		12,840,404.17	15,959,769.05	35,427,972.74
2. 本期增加金额	2,720,059.53		810,683.99	1,846,924.24	5,377,667.76
(1) 计提	2,720,059.53		810,683.99	1,846,924.24	5,377,667.76
3. 本期减少金额	-		552,300.28	1,485,243.54	2,037,543.82
(1) 处置或报废	-		300,641.04	1,216,820.34	1,517,461.38
(2) 因出售子公司而减少	-		251,659.24	268,423.20	520,082.44
4. 期末余额	9,347,859.05		13,098,787.88	16,321,449.75	38,768,096.68
三、减值准备					
1. 期初余额	-		-	-	-
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4. 期末余额	-	-	-	-
四、账面价值				
1. 期末账面价值	52,103,877.92	2,363,361.24	3,025,463.54	57,492,702.70
2. 期初账面价值	19,167,556.01	3,466,260.05	4,813,162.96	27,446,979.02

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

适用 不适用

**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**

适用 不适用

**(4). 通过经营租赁租出的固定资产**

适用 不适用

**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**20、在建工程****(1). 在建工程情况**

适用 不适用

**(2). 重要在建工程项目本期变动情况**

适用 不适用

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况：**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**21、工程物资**

适用 不适用

**22、固定资产清理**

适用 不适用

**23、生产性生物资产****(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**

适用 不适用

其他说明

适用 不适用**24、油气资产**适用 不适用**25、无形资产****(1). 无形资产情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,121,575.34	1.00		2,121,576.34
2. 本期增加金额	1,040,769.23			1,040,769.23
(1) 购置	1,040,769.23			1,040,769.23
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	7,999.90			7,999.90
(1) 处置				
4. 期末余额	3,154,344.67	1.00		3,154,345.67
二、累计摊销				
1. 期初余额	1,940,365.84			1,940,365.84
2. 本期增加金额	296,890.21			296,890.21
(1) 计提	296,890.21			296,890.21
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额	2,237,256.05			2,237,256.05
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
4. 期末余额				

四、账面价值					
1. 期末账面价值	917,088.62	1.00			917,089.62
2. 期初账面价值	181,209.50	1.00			181,210.50

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

## 26、开发支出

适用 不适用

## 27、商誉

## (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成的		处置		
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79					35,144,127.79
合计	35,144,127.79					35,144,127.79

## (2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
北京万置房地产开发有限公司	-35,144,127.79					-35,144,127.79
合计	-35,144,127.79					-35,144,127.79

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投资相关的股权投资借方差额于 2006 年 12 月 31 日余额为人民币 35,144,127.79 元,在企业会计准则的首次执行日,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,本集团对北京万置房地产开发有限公司的资产组进行减值测试后,因预期不能给本集团带来未来经济利益流入,故对该商誉全额计提减值准备。

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 28、长期待摊费用

适用 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入办公室装修	1,123,193.00	-	383,382.11	-	739,810.89
售楼处及样板间装修	1,563,051.90	-	1,219,474.84	343,577.06	-
人防设施	1,350,000.00	-	150,000.00	-	1,200,000.00
其他	3,109,008.88	102,310.00	895,205.20	-	2,316,113.68
合计	7,145,253.78	102,310.00	2,648,062.15	343,577.06	4,255,924.57

其他说明：

“其他减少金额”是指“因处置子公司减少”。

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	108,873,248.28	27,218,312.22	109,836,962.27	27,295,062.00
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	290,216,482.12	72,554,120.53	263,078,640.00	65,769,659.75
预提成本及费用	611,603,638.00	152,900,909.49	455,813,558.00	114,117,568.25
预收房款	63,654,972.59	15,913,743.15	-	-
合计	1,074,348,340.99	268,587,085.39	828,729,160.27	207,182,290.00

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	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
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动				
非同一控制下企业合并及资本化利息	312,502,439.80	78,125,609.95	341,183,904.00	85,295,976.00
存货账面价值高于计税基础的暂时性差异	272,870,461.68	68,217,615.42	262,800,020.00	65,700,004.74
合计	585,372,901.48	146,343,225.37	603,983,924.00	150,995,980.74

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末	抵销后递延所得税资产或负债期	递延所得税资产和负债期初	抵销后递延所得税资产或负债期

	互抵金额	末余额	互抵金额	初余额
递延所得税资产	93,940,012.17	174,647,073.22	91,422,402.00	115,759,888.00
递延所得税负债	93,940,012.17	52,403,213.20	91,422,402.00	59,573,578.74

## (4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	149,918,991.85	601,899,801.00
可抵扣亏损	781,169,401.22	495,798,341.00
合计	931,088,393.07	1,097,698,142.00

根据各子公司对未来的盈利预测结果，未来期间部分子公司预计不能获得足够的应纳税所得额，所以未相应确认递延所得税资产。

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2016 年度	-	46,195,946.00	
2017 年度	27,098,535.00	27,098,535.00	
2018 年度	32,270,556.00	32,270,556.00	
2019 年度	117,710,856.00	117,710,856.00	
2020 年度	263,955,496.00	272,522,448.00	
2021 年度	340,133,958.22	-	
合计	781,169,401.22	495,798,341.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

□适用 √不适用

## 31、资产减值准备

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本年增加	本年减少			年末余额
			转回	转销	因处置子公司而减少	
一、坏账准备	15,372,586.68	1,113,395.33	-1,578,409.18	-	-38,076.62	14,869,496.21
其中：应收账款	1,368,837.22	13,657.14	-1,364,170.14	-	-	18,324.22
其他应收款	14,003,749.46	1,099,738.19	-214,239.04	-	-38,076.62	14,851,171.99
二、存货跌价准备	682,398,348.56	18,451,436.00	-	-819,173.67	-470,073,695.00	229,956,915.89
三、商誉减值准备	35,144,127.79	-	-	-	-	35,144,127.79
四、可供出售金融资产减值准备	13,965,828.03	-	-	-	-	13,965,828.03
合计	746,880,891.06	19,564,831.33	-1,578,409.18	-819,173.67	-470,111,771.62	293,936,367.92

**32、短期借款****(1). 短期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	-	77,685,352.42
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
抵押、保证借款	-	150,000,000.00
质押、保证借款	-	1,116,000,000.00
合计	-	1,343,685,352.42

**(2). 已逾期未偿还的短期借款情况**

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**33、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债**

□适用 √不适用

**34、衍生金融负债**

□适用 √不适用

**35、应付票据**

□适用 √不适用

**36、应付账款****(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	1,150,873,616.74	1,348,671,716.76
其他	21,277,425.89	19,360,071.00
合计	1,172,151,042.63	1,368,031,787.76

**(2). 账龄超过1年的重要应付账款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
工程款	561,158,435.91	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。

合计	561,158,435.91	/
----	----------------	---

其他说明

适用 不适用

### 37、预收款项

#### (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	1,386,140,840.40	677,579,611.71
预收租金	11,297,500.09	12,179,618.28
合计	1,397,438,340.49	689,759,229.99

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

#### (3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

预收款项账龄分析如下：

人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	1,349,682,892.32	96.58	629,381,768.99	91.25
1至2年(含2年)	31,187,746.32	2.23	46,935,876.07	6.80
2至3年(含3年)	10,881,282.94	0.78	1,323,288.00	0.19
3年以上	5,686,418.91	0.41	12,118,296.93	1.76
合计	1,397,438,340.49	100.00	689,759,229.99	100.00

主要预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年初余额	年末余额	竣工/预计竣工时间	预售比例
天津万通金府国际	7,844,598.00	20,868,134.00	2014年11月	现房销售
天津万通华府	17,579,949.93	7,426,244.27	2015年11月	现房销售
香河运河国际生态城	108,131,649.17	75,142,096.71	2014年9月	现房销售
天津生态城新新家园	5,745,367.92	569,731.92	2014年11月	现房销售
北京天竺新新家园	107,756,871.51	351,011,495.60	2015年12月	现房销售
成都金牛新都会	13,479,422.00	9,783,495.00	2013年9月	现房销售
天津万通新新逸墅一期	115,967,928.00	7,035,000.00	2015年11月	现房销售
杭州万通中心	2,386,079.18	2,010,000.00	2014年9月	现房销售
怀柔万通新新家园	295,663,663.00	908,050,560.40	2017年10月	56.30%
其他物业开发项目	3,024,083.00	4,244,082.50	均已竣工	现房销售
合计	677,579,611.71	1,386,140,840.40		

账龄超过 1 年的预收款项主要为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。

### 38、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	54,924,586.19	115,673,245.58	117,769,151.18	52,828,680.59
二、离职后福利-设定提存计划	413,958.00	11,152,625.30	11,156,843.21	409,740.09
三、辞退福利	2,032,249.01	4,881,701.81	4,776,719.07	2,137,231.75
四、一年内到期的其他福利				
合计	57,370,793.20	131,707,572.69	133,702,713.46	55,375,652.43

#### (2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	45,741,581.77	97,255,139.75	100,254,030.25	42,742,691.27
二、职工福利费	-	2,646,626.64	2,646,626.64	-
三、社会保险费	237,901.00	6,735,854.13	6,737,593.08	236,162.05
其中:医疗保险费	211,658.00	6,141,125.39	6,142,368.38	210,415.01
工伤保险费	6,242.00	234,842.68	231,658.57	9,426.11
生育保险费	20,001.00	359,886.06	363,566.13	16,320.93
四、住房公积金	103,924.00	7,170,805.23	7,195,017.23	79,712.00
五、工会经费和职工教育经费	8,828,195.00	1,843,820.01	926,925.56	9,745,089.45
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	12,984.42	20,999.82	8,958.42	25,025.82
合计	54,924,586.19	115,673,245.58	117,769,151.18	52,828,680.59

#### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	390,595.00	10,642,784.18	10,646,111.73	387,267.45
2、失业保险费	23,363.00	509,841.12	510,731.48	22,472.64
3、企业年金缴费				
合计	413,958.00	11,152,625.30	11,156,843.21	409,740.09

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划,根据该等计划,本集团分别按员工基本工资的 19%、0.8%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外,本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币10,642,784.18元及人民币509,841.12元(2015年度:人民币12,711,613.00元及人民币675,972.00元)。于2016年12月31日,本集团尚有人民币387,267.45元及人民币22,472.64元(2015年12月31日:人民币390,595.00元及人民币23,363.00元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。

其他说明：

适用 不适用

### 39、应交税费

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	12,945,869.36	-
消费税		
营业税	-	1,858,844.00
企业所得税	83,607,432.66	37,005,781.00
个人所得税		
城市维护建设税	492,228.79	489,801.00
教育费附加	167,548.33	219,109.00
土地增值税	582,582,764.63	368,402,456.00
其他	1,330,039.19	1,135,240.21
合计	681,125,882.96	409,111,231.21

### 40、应付利息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	2,125,653.91	35,760,382.13
企业债券利息	7,183,561.64	7,183,561.64
短期借款应付利息	-	7,330,227.07
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	9,309,215.55	50,274,170.84

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 41、应付股利

适用 不适用

### 42、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付购买少数股东权益款	-	123,462,670.00
收取的定金、押金、保证金	72,826,634.86	104,477,806.07
经营性资金往来款	60,206,906.23	65,212,457.49
代扣、代收款项	14,191,730.57	25,188,741.55

关联方资金往来款	4,521,728.46	34,330,032.75
其他	55,055,537.12	15,833,653.14
合计	206,802,537.24	368,505,361.00

**(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
履约保证金、房屋押金	115,358,423.39	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。
合计		/

其他说明

√适用 □不适用

年末其他应付款中应付关联方款项情况见附注。

**43、划分为持有待售的负债**

□适用 √不适用

**44、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	40,000,000.00	740,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
一年内到期的其他非流动负债	-	400,000,000.00
合计	40,000,000.00	1,140,000,000.00

**45、其他流动负债**

其他流动负债情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
中融国富契约基金	-	415,800,000.00
合计	-	415,800,000.00

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**46、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	2,264,000,000.00	1,645,000,000.00
保证借款		
信用借款		
抵押、保证借款	-	2,160,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-40,000,000.00	-740,000,000.00
合计	2,224,000,000.00	3,065,000,000.00

其他说明，包括利率区间：

√适用 □不适用

于2016年12月31日，长期借款的执行利率区间4.9%至9.5%(2015年12月31日：6.15%至9.5%)。

注：于2016年12月31日，抵押借款账面价值中金额为人民币1,334,000,000元(2015年12月31日：人民币1,645,000,000元)的借款系本集团以存货项目用作抵押取得的借款。

于2016年12月31日，抵押借款账面价值中金额为人民币930,000,000元的借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。除该抵押资产外，另以万通中心D座租赁业务未来产生的应收账款质押。

上述抵押资产情况详见附注。

**47、应付债券****(1) 应付债券**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,508,823,886.25	1,506,441,580.06
合计	1,508,823,886.25	1,506,441,580.06

**(2) 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中期票据	100.00		5年	1,520,000,000.00	1,506,441,580.06	-	-114,000,000.00	116,382,306.19	-	1,508,823,886.25
合计	/	/	/	1,520,000,000.00	1,506,441,580.06	-	-114,000,000.00	116,382,306.19	-	1,508,823,886.25

注：发行日期：2015年12月7日至8日

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，发行总额人民币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。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明:

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明:

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

48、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款:

适用 不适用

49、长期应付职工薪酬

适用 不适用

50、专项应付款

适用 不适用

51、预计负债

适用 不适用

52、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

涉及政府补助的项目:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

53、其他非流动负债

适用 不适用

**54、股本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,216,800,000.00	837,209,302.00	-	-	-	837,209,302.00	2,054,009,302.00

其他说明：

2016年8月3日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司获准向嘉华控股、富城海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划非公开发行837,209,302股人民币普通股(A股)，每股发行价格为人民币4.30元。上述资金实收情况已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天验字(2016)第338号验资报告验证。

**55、其他权益工具**

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**56、资本公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	796,860,350.25	2,721,910,771.19	-	3,518,771,121.44
其他资本公积	28,666,130.00	-	-	28,666,130.00
合计	825,526,480.25	2,721,910,771.19	-	3,547,437,251.44

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本年度资本溢价增加主要本公司非公开发行股票所致，详见附注。

**57、库存股**

□适用 √不适用

**58、其他综合收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	129,273.53	4,159,874.67	-	-	4,159,874.67	-	4,289,148.20
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	129,273.53	4,159,874.67	-	-	4,159,874.67	-	4,289,148.20
其他综合收益合计	129,273.53	4,159,874.67	-	-	4,159,874.67	-	4,289,148.20

**59、专项储备**

□适用 √不适用

**60、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	170,066,690.84	-	-	170,066,690.84
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	170,066,690.84	-	-	170,066,690.84

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

**61、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	709,580,832.89	1,324,903,929.20
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	709,580,832.89	1,324,903,929.20
加:本期归属于母公司所有者的净利润	110,306,718.92	-612,220,333.31
减:提取法定盈余公积	-	3,102,763.00
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	819,887,551.81	709,580,832.89

提取法定盈余公积:

截至2016年12月31日,本集团未分配利润余额中包含子公司已提取的盈余公积人民币284,552,353.01元(2015年12月31日:人民币279,076,359.83元)。

**62、营业收入和营业成本**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,332,587,223.83	1,530,239,975.16	2,612,614,616.96	1,825,573,067.50
其他业务	3,301,050.14	4,706,497.89	6,246,635.69	3,540,769.09
合计	2,335,888,273.97	1,534,946,473.05	2,618,861,252.65	1,829,113,836.59

其他业务收入和其他业务成本

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	其他业务收入	其他业务成本	其他业务收入	其他业务成本
咨询费收入	-	-	5,450,943.55	-
其他	3,301,050.14	4,706,497.89	795,692.14	3,540,769.09
合计	3,301,050.14	4,706,497.89	6,246,635.69	3,540,769.09

**63、税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	52,501,625.62	110,172,020.55
城市维护建设税	6,642,395.40	7,033,827.20
教育费附加	5,797,926.32	5,507,946.34
资源税		
房产税	11,983,734.69	7,820,804.18
土地使用税		

车船使用税		
印花税		
土地增值税	258,026,939.41	142,479,591.72
其他	515,602.96	904,391.04
合计	335,468,224.40	273,918,581.03

其他说明：

根据财政部关于印发《增值税会计处理规定》的通知(财会[2016]22号)，全面试行营业税改增值税后，利润表中“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目，该项目核算企业经营活动发生的消费税、城市维护建设税、资源税、教育税附加及房产税、土地使用税、车船使用税、印花税等相关税费。本集团自2016年5月1日起执行该规定。

#### 64、销售费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	25,050,848.04	23,426,811.67
物业费及租赁费	24,611,272.22	20,894,482.16
市场营销费用	18,830,091.47	15,716,975.87
办公费用	11,287,267.25	9,453,679.93
中介服务费	20,443,345.35	8,669,053.05
折旧与摊销	2,408,349.09	6,066,760.42
其他	2,412,337.07	1,419,719.52
合计	105,043,510.49	85,647,482.62

#### 65、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	88,810,759.65	99,503,964.33
办公费用	18,592,760.39	18,166,171.55
中介服务费	22,055,473.52	14,108,659.02
物业租赁费	4,545,159.28	5,851,575.34
折旧与摊销	4,891,354.89	5,282,290.20
税费	7,075,990.86	4,530,081.59
其他	674,991.52	298,729.19
合计	146,646,490.11	147,741,471.22

#### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	448,717,214.98	634,851,739.00
减：已资本化的利息费用	-183,126,305.09	-441,749,780.46
减：利息收入	-11,425,251.39	-11,619,040.00
汇兑损益及其他	-1,947,813.98	5,732,634.21
合计	252,217,844.52	187,215,552.75

**67、资产减值损失**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-465,013.85	869,884.45
二、存货跌价损失	18,451,436.00	609,553,856.00
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		
十四、其他		
合计	17,986,422.15	610,423,740.45

**68、公允价值变动收益**

□适用 √不适用

**69、投资收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-17,490,926.18	-6,801,831.04
处置长期股权投资产生的投资收益	257,849,808.39	5,101,542.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	-	113,972.69
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	240,358,882.21	-1,586,316.03

其他说明：

本集团投资收益的汇回不存在重大限制。

**70、营业外收入**

营业外收入情况

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益
----	-------	-------	------------

			的金额
非流动资产处置利得合计	8,721.80	10,000.00	8,721.80
其中：固定资产处置利得	8,721.80	10,000.00	8,721.80
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	1,337,651.00	7,579,963.20	1,337,651.00
违约金收入	1,896,873.02	448,506.11	1,896,873.02
其他	190,711.33	818,999.53	190,711.33
合计	3,433,957.15	8,857,468.84	3,433,957.15

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
节能示范项目资金	-	1,380,000.00	与收益相关
企业发展资金	13,585.00	2,585,264.00	与收益相关
税费返还	1,324,066.00	-	与收益相关
政府补贴款	-	3,614,699.20	与收益相关
合计	1,337,651.00	7,579,963.20	/

其他说明：

适用 不适用

## 71、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	80,960.26	35,914.84	80,960.26
其中：固定资产处置损失	80,960.26	35,914.84	80,960.26
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	100,000.00	1,580,389.38	100,000.00
违约金及赔偿金	2,035,678.22	960,279.88	2,035,678.22
滞纳金	1,710,160.11	4,801,792.00	1,710,160.11
其他	150,995.82	190,510.76	150,995.82
合计	4,077,794.41	7,568,886.86	4,077,794.41

## 72、所得税费用

### (1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	153,698,500.40	65,428,395.00
递延所得税费用	-66,057,550.76	8,087,872.13

合计	87,640,949.64	73,516,267.13
----	---------------	---------------

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程:**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额
利润总额	183,294,354.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	45,823,588.54
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	12,109,574.53
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,368,561.90
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	4,372,731.55
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	86,081,874.28
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	-73,460,688.90
其他	8,345,307.74
所得税费用	87,640,949.64

其他说明:

□适用 √不适用

**73、其他综合收益**

√适用 □不适用

详见附注

**74、现金流量表项目****(1). 收到的其他与经营活动有关的现金:**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到公司往来款项	239,427,504.35	755,677,985.00
收回受限资金	1,939,400.00	80,083,897.00
银行存款利息收入	10,612,638.31	4,411,428.00
政府补助	1,337,651.00	7,579,963.00
其他	763,518.35	852,697.81
合计	254,080,712.01	848,605,970.81

**(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:**

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付公司往来款	297,854,456.85	744,281,820.23
销售推广和相关经营费用	77,493,416.82	53,515,665.00
行政办公和相关管理费用	42,990,942.50	35,877,067.00

代扣代缴款及押金保证金	3,526,881.50	22,720,906.00
营业外支出	3,996,834.15	2,732,972.00
手续费及其他	1,439,197.96	5,732,634.00
支付受限资金	197,917,347.49	-
合计	625,219,077.27	864,861,064.23

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到杭州邦信归还股东借款及利息	12,861,369.85	86,244,000.00
收回投资保证金	20,000,000.00	-
合计	32,861,369.85	86,244,000.00

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金拆借款	400,000,000.00	31,500,000.00
合计	400,000,000.00	31,500,000.00

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
偿还资金拆借款	431,500,000.00	-
支付中期票据承销费	2,432,000.00	-
支付购买少数股东权益款	123,462,670.00	-
合计	557,394,670.00	-

## 75、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	95,653,404.56	-589,013,413.19
加：资产减值准备	17,986,422.15	595,211,479.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	26,772,078.28	29,842,503.00
无形资产摊销	296,890.21	163,957.00
长期待摊费用摊销	2,648,062.15	7,293,456.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	72,238.46	25,914.84

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	264,778,296.81	185,894,346.54
投资损失（收益以“-”号填列）	-240,358,882.21	1,586,316.03
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-61,404,795.39	21,345,678.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,652,755.37	-13,211,681.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	660,749,712.87	54,460,592.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-50,277,565.91	-40,587,015.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	807,019,411.59	-309,027,627.64
其他	-195,977,947.49	80,083,897.00
经营活动产生的现金流量净额	1,323,304,570.71	24,068,402.58
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	3,168,484,973.61	1,496,790,391.87
减：现金的期初余额	1,496,790,391.87	1,452,162,157.00
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,671,694,581.74	44,628,234.87

注：“其他”是指“受限制的资金的减少（增加以“-”号填列）”

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

适用 不适用

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

适用 不适用

单位：元币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	271,894,861.32
其中：杭州万通杭昀置业有限公司	271,372,306.93
深圳市万通英睿资产管理有限公司	522,554.39
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,108,344.83
其中：杭州万通杭昀置业有限公司	459,809.80
深圳市万通英睿资产管理有限公司	1,648,535.03
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	269,786,516.49

其他说明：

已处置子公司的详细情况见附注。

(4) 现金和现金等价物的构成

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,168,484,973.61	1,496,790,391.87
其中：库存现金	481,323.36	747,876.02

可随时用于支付的银行存款	3,168,003,650.25	1,496,042,515.85
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	3,168,484,973.61	1,496,790,391.87
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

#### 76、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

#### 77、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

#### 78、外币货币性项目

##### (1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	314,841.26	6.9370	2,184,053.82
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
人民币			
人民币			

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

#### 79、套期

适用 不适用

#### 80、其他

适用 不适用

### 八、合并范围的变更

#### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

#### 3、反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形  
适用 不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置 方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	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	丧失控 制权之 日剩余 股权的 比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	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
杭州万通杭购置业 有限公司	268,972,794.44	100.00	股权转让	2016年6月29日	截至2016年6月29日止,参与交易各方已办理了必要的财产权交接手续;产权交易合同已通过处置方内部审批;处置方已收到全部处置价款;处置方实际上已经失去了对被处置方的控制。	257,849,808.39	-	-	-	-	不适用	-
深圳市万通英睿资 产管理有限公司	522,554.39	100.00	股权转让	2016年1月25日	截至2016年1月25日止,参与交易各方已办理了必要的财产权交接手续;产权交易合同已通过处置方内部审批;处置方已收到全部处置价款;处置方实际上已经失去了对被处置方的控制。	-	-	-	-	-	不适用	-

其他说明:

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

一揽子交易

适用 不适用

非一揽子交易

适用 不适用

## 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

√适用 □不适用

本集团于 2016 年 2 月注销子公司天津万通佳成置业有限公司。

## 6、其他

□适用 √不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
北京万通龙山置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	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	天津	天津	房地产开发	82.00	-	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	天津	天津	房地产开发	65.00	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
北京万置房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	60.00	-	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	-	100.00	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	100.00	-	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	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	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	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	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	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	北京	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京睿通宁远投资中心(有限合伙)	北京	北京	投资管理	-	100.00	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	北京	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得

北京万通正远置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	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	天津	天津	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津生态城万拓置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
VantoneInvestment(注)	新加坡	新加坡	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
杭州万慧时尚投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00	-	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	山东	山东	投资管理	100.00	-	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	山东	山东	房地产开发	100.00	-	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	昆山	昆山	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通房地产开发有限公司	香河	香河	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通物业服务有限公司	香河	香河	物业管理	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	成都	房地产开发	100.00	-	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	成都	成都	投资管理	60.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新教育科技有限公司	北京	北京	技术开发与咨询	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京盈石正奇投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
昆山博远万智投资中心(有限合伙)	昆山	昆山	投资管理		100%	设立、投资或其他方式取得

其他说明:

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2016年12月31日现金余额合计人民币2,184,053.82元(2015年12月31日:人民币28,874,965.66元)。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
-------	----------	--------------	----------------	------------

北京万置房地产开发有限公司	40.00	1,055,959.96	-	96,954,040.80
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	-12,118,019.74	-	78,058,983.95
天津泰达万通房地产开发有限公司	35.00	-3,575,242.83	-	80,094,021.94

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	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
北京万置房地产开发有限公司	224,630,502.91	38,995,042.63	263,625,545.54	21,240,443.55	-	21,240,443.55	129,006,455.01	139,233,425.88	268,239,880.89	28,494,678.80	-	28,494,678.80
天津万通时尚置业有限责任公司	678,688,970.70	714,498.26	679,403,468.96	245,742,447.01	-	245,742,447.01	761,686,221.10	1,141,105.29	762,827,326.39	261,843,972.46	-	261,843,972.46
天津泰达万通房地产开发有限公司	331,266,899.49	44,371.88	331,311,271.37	102,471,208.68	-	102,471,208.68	344,434,016.79	79,026.86	344,513,043.65	105,458,001.56	-	105,458,001.56

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京万置房地产开发有限公司	39,328,896.43	2,639,899.90	2,639,899.90	6,683,771.59	64,447,060.77	17,371,995.03	17,371,995.03	31,190,384.00
天津万通时尚置业有限责任公司	66,417,714.81	-67,322,331.88	-67,322,331.88	-5,926,873.77	671,784,284.00	77,625,985.63	77,625,985.63	20,246,322.00
天津泰达万通房地产开发有限公司	1,053,044.93	-10,214,979.50	-10,214,979.50	796,434.43	1,290,896.94	-5,146,824.22	-5,146,824.22	-11,920,212.00

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

适用 不适用

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

适用 不适用

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

#### (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
<b>一、合营企业</b>						
北京阳光正奇	北京	北京	投资管理	70.00	-	权益法
杭州邦信	杭州	杭州	房地产开发	10.00	39.36	权益法
<b>二、联营企业</b>						
VantoneCapital	新加坡	新加坡	投资管理	29.00	-	权益法
金通港	北京	北京	房地产开发	1.00	9.69	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

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2016年12月31日,本集团通过合营企业北京东方万通成长投资中心(有限合伙)间接持有杭州邦信39.36%(2015年12月31日:39.36%)的股权。

持有20%以下表决权但具有重大影响,或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

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2016年12月31日,本集团通过合营企业北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)、北京正奇尚信投资中心(有限合伙)、北京正奇尚德投资中心(有限合伙)、北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)及北京正奇尚予投资中心(有限合伙)间接持有金通港9.69%(2015年12月31日:9.69%)的投资。

#### (2). 重要合营企业的主要财务信息

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	北京阳光正奇	杭州邦信	北京阳光正奇	杭州邦信
流动资产	27,923,270.29	1,529,659,988.69	27,006,470.00	933,893,563.00
其中:现金和现金等价物	26,168,620.29	393,418,277.66	25,108,851.02	52,437,345.33
非流动资产	13,190,000.00	194,080.78	13,190,000.00	148,183.00
资产合计	41,113,270.29	1,529,854,069.47	40,196,470.00	934,041,746.00
流动负债	100,000.00	831,150,584.25	-	112,876,822.00
非流动负债	-	500,000,000.00	-	600,000,000.00
负债合计	100,000.00	1,331,150,584.25	-	712,876,822.00
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	41,013,270.29	198,703,485.22	40,196,470.00	221,164,924.00

按持股比例计算的净资产份额（注1）	28,709,289.59	19,870,348.52	28,137,529.23	22,116,492.00
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他（注2）	-	-19,870,348.52	-	-22,116,492.00
对合营企业权益投资的账面价值	28,709,289.59	-	28,137,529.23	-
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值（注3）	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	-	4,710,861.00	-
财务费用	-6,855.94	-848,349.13	-304,970.22	-102,113.91
所得税费用	357,155.43	-	1,186,854.46	-
净利润	816,800.51	-23,394,773.06	3,560,564.00	-9,168,588.00
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	816,800.51	-23,394,773.06	3,560,564.00	-9,168,588.00
本年度收到的来自合营企业的股利				

## 其他说明

注1：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。

注2：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。

注3：于2016年12月31日及2015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。

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	金通港	VantoneCapital	金通港	VantoneCapital
流动资产	2,840,411,432.46	505,801,677.95	2,848,926,198.16	602,264,832.00
非流动资产	8,901,683.80	36,368,888.36	12,319,153.67	1,925,549.00
资产合计	2,849,313,116.26	542,170,566.31	2,861,245,351.83	604,190,381.00
流动负债	99,583,670.58	447,508,414.40	98,555,549.73	530,033,333.00
非流动负债	-	179,542,890.03	-	162,309,902.00
负债合计	99,583,670.58	627,051,304.43	98,555,549.73	692,343,235.00
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,749,729,445.68	-84,880,738.12	2,762,689,802.10	-88,152,854.00

按持股比例计算的净资产份额（注1）	27,497,294.46	-24,615,414.06	27,626,898.02	-25,564,328.00
调整事项	-		-	-
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他（注2）	-3,359,781.33	24,615,414.06	-2,103,922.79	25,564,328.00
对联营企业权益投资的账面价值	24,137,513.13	-	25,522,975.23	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值（注3）	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	151,676,236.23	2,353,000.00	342,376,937.00
净利润	-12,960,356.42	14,468,887.26	-10,445,421.00	80,412,491.11
终止经营的净利润	-		-	-
其他综合收益	-	-11,196,772.01	-	2,989,641.89
综合收益总额	-12,960,356.42	3,272,115.24	-10,445,421.00	83,402,133.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 其他说明

注1：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。

注2：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、未确认的超额亏损等。

注3：于2016年12月31日及2015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。

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	383,217,245.09	399,897,327.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润（注1）	-16,680,082.42	-2,025,337.00
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-16,680,082.42	-2,025,337.00
联营企业：		
投资账面价值合计	366,553.79	363,695.81
下列各项按持股比例计算的合计数		

—净利润	2,857.98	-1,626,659.00
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	2,857.98	-1,626,659.00

其他说明

注1: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。

注2:不重要的合联营企业主要包括北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)、北京正奇尚信投资中心(有限合伙)、北京正奇尚德投资中心(有限合伙)、北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)、北京正奇尚予投资中心(有限合伙)和北京金万置管理咨询有限公司等,其中北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)、北京正奇尚信投资中心(有限合伙)、北京正奇尚德投资中心(有限合伙)、北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)和北京正奇尚予投资中心(有限合伙)于2016年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

单位:元币种:人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
VantoneCaptial	-25,564,328.00	948,913.94	-24,615,414.06

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

与合营企业投资相关的未确认承诺见附注。

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、借款、应付利息、应付账款、其他应付款、应付债券等,各项金融工具的详细情况说明见附注(七)。与这些

金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### 10.1 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 10.1.1 市场风险

##### 10.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之个别子公司以美元进行交易外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除本公司之子公司 Vantone Investment 以美元作为记账本位币外，公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。

于 2016 年 12 月 31 日，本集团无重大的外币资产及负债余额，外汇风险可能对本集团的经营业绩产生的影响较小。

##### 10.1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款(详见附注(六)26)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

##### 利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于市场利率变化影响可变利率金融负债的利息费用的假设。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	人民币元			
		2016 年		2015 年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
一年内到期的其他非流动负债	上升50个基点	-200,000.00	-200,000.00	-3,700,000.00	-3,700,000.00
长期借款	上升50个基点	-11,120,000.00	-11,120,000.00	-10,325,000.00	-10,325,000.00
一年内到期的其他非流动负债	下降50个基点	200,000.00	200,000.00	3,700,000.00	3,700,000.00
长期借款	下降50个基点	11,120,000.00	11,120,000.00	10,325,000.00	10,325,000.00

### 9.1.2 信用风险

2016 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

(1) 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面价值；

(2) 财务担保合同金额详见附注。

本集团所面临的信用集中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。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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。应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款中应收联营及合营企业的款项，本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、

项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。其他应收款及长期应收款中应收第三方的款项主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

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。

### 9.1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

	2016年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
应付账款	1,172,151,042.63	-	-	-	1,172,151,042.63
其他应付款	206,802,537.24	-	-	-	206,802,537.24
应付利息	9,309,215.55	-	-	-	9,309,215.55
一年内到期的非流动负债	41,709,555.56	-	-	-	41,709,555.56
长期借款	189,114,600.00	1,048,382,795.56	678,875,625.00	1,108,171,138.89	3,024,544,159.45
应付债券	114,000,000.00	1,862,000,000.00	-	-	1,976,000,000.00
合计	1,733,086,950.98	2,910,382,795.56	678,875,625.00	1,108,171,138.89	6,430,516,510.43

人民币元

	2015年12月31日				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
短期借款	1,447,173,810.00	-	-	-	1,447,173,810.00
应付账款	1,368,031,787.76	-	-	-	1,368,031,787.76
其他应付款	368,505,361.00	-	-	-	368,505,361.00
应付利息	50,274,170.84	-	-	-	50,274,170.84
一年内到期的非流动负债	1,253,499,794.44	-	-	-	1,253,499,794.44
其他流动负债	457,949,589.00	-	-	-	457,949,589.00
长期借款	233,101,890.56	1,374,320,414.00	1,873,347,366.00	412,388,120.00	3,893,157,790.56
应付债券	114,000,000.00	114,000,000.00	1,862,000,000.00	-	2,090,000,000.00
合计	5,292,536,403.60	1,488,320,414.00	3,735,347,366.00	412,388,120.00	10,928,592,303.60

注：本集团为购房客户向银行抵押借款提供阶段性担保，截止2016年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币1,688,131,268.28元(2015年12月31日：人民币1,157,256,469.00元)，详见附注(十二)2，本集团承担的最大风险敞口为人民币1,688,131,268.28元(2015年12月31日：人民币1,157,256,469.00元)。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息  
适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析  
适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策  
适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因  
适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况  
适用 不适用

本集团管理层认为，财务报表中的按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

9、其他  
适用 不适用

## 十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况  
适用 不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
嘉华控股	北京	项目投资、投资管理及企业	19,257.49	35.66	35.66

本企业的母公司情况的说明

2016年3月2日，公司非公开发行A股股票申请获得中国证券监督管理委员会发行审核委员会审核通过，并于2016年6月13日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票的批复》（证监许可[2016]876号）。本次发行新增股份的登记手续于2016年8月4日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。公司非公开发行A股股票837,209,302股。本次非公开发行后，公司股份总数为2,054,009,302股，嘉华控股持有公司732,558,141股股份，占本次发行后股份总数的35.66%，成为公司控股股东，王忆会先生成为公司实际控制人。公司的控制权发生变化。

2016年10月10日，嘉华控股与洋浦耐基特实业有限公司签署《股权转让协议》，收购洋浦耐基特实业有限公司持有的海南万通御风投资有限公司51%的股权。因海南万通御风投资有限公司持有公司法人股东万通投资控股有限公司20.07%的股权，本次收购构成嘉华控股间接增持公司

股份。2016年12月16日，万通控股股东天津泰达集团有限公司（简称：泰达集团），在天津产权交易中心挂牌转让其持有万通控股25.92%的股份。截止到2017年1月13日挂牌期满，嘉华控股是唯一意向受让人。此次泰达集团所持万通控股的股份转让完成后，嘉华控股合计持有万通控股76.48%的股份。嘉华控股直接持有上市公司35.66%的股份，通过万通控股间接控制上市公司30.30%的股份，直接和间接合计控制上市公司65.96%的股份。

本企业最终控制方是王忆会先生。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
万通深国投股权投资基金管理有限公司	合营企业
北京阳光正奇投资管理有限公司	合营企业
北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)	合营企业
北京正奇尚信投资中心(有限合伙)	合营企业
北京正奇尚德投资中心(有限合伙)	合营企业
北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)	合营企业
北京正奇尚予投资中心(有限合伙)	合营企业
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	合营企业
北京东方万通成长投资中心(有限合伙)	合营企业
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	合营企业
杭州万通邦信置业有限公司	合营企业
金通港	联营企业
北京金万置管理咨询有限公司	联营企业
VantoneCapital	联营企业

其他说明

适用 不适用

## 4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万通控股	参股股东
万通国际开发股份有限公司	其他
北京合力万盛国际体育发展有限公司	股东的子公司
万泉花园物业开发有限公司	股东的子公司
一通万通商务服务(北京)有限公司	股东的子公司
四方万通投资控股有限公司	其他
天津生态城投资开发有限公司	其他

**5、关联交易情况****(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易**

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用**(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况**

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用**(3). 关联租赁情况**

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
一通万通商务服务(北京)有限公司	办公用房	5,509,260.00	5,509,260.00
万通国际开发股份有限公司	办公用房	824,973.18	1,649,946.00
四方万通投资控股有限公司	办公用房	494,267.40	359,717.00
万泉花园物业开发有限公司	办公用房	82,589.28	342,726.00
北京合力万盛国际体育发展有限公司	办公用房	1,222,308.00	1,222,308.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用**(4). 关联担保情况**

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
万通地产	190,000,000.00	2015年08月07日	2016年08月07日	是
北京万通正远置业有限公司	300,000,000.00	2015年11月09日	2016年11月08日	是

关联担保情况说明

适用 不适用

#### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
嘉华控股	300,000,000.00	2016年5月13日	2016年9月9日	
嘉华控股	100,000,000.00	2016年6月24日	2016年9月19日	
拆出				

公司统一管理并调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向公司拆借项目开发所需资金，本年度公司向其子公司拆出的资金为人民币 439,052.02 万元；本年度子公司偿还的资金为人民币 318,362.33 万元。

资金拆借利息：

人民币元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额	上年发生额
拆入				
嘉华控股	拆借利息	协议定价	5,319,084.00	-
拆出				
杭州邦信	拆借利息	协议定价	861,369.85	14,233,041.00

#### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

#### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	800.19	480.80

关键管理人员指有权利并负责进行计划、指挥和控制企业活动的人员。包括董事、总经理、总会计师、财务总监、主管各项事务的副总经理，以及行使类似政策职能的人员。

支付给关键管理人员的报酬包括采用货币、实物形式和其他形式的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等。

#### (8). 其他关联交易

适用 不适用

## 本集团与关联方的股权交易价款

人民币元

	本年发生额	上年发生额
四方万通投资控股有限公司	-	5,000,526.00
天津生态城投资开发有限公司	-	33,518,100.00
合计	-	38,518,626.00

## 质押

2015 年度,万通控股以其持有的本公司 100,000,000 股股权为本公司之子公司天津中新生态城万通正奇实业有限公司取得人民币 325,000,000 元的短期借款质押,于 2016 年 12 月 31 日该质押已解除。

## 6、关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	万通国际开发股份有限公司	-	-	22,806,337.00	-
小计		-	-	22,806,337.00	-
其他应收款	VantoneCapital	55,531,408.04	-	51,981,944.83	-
	金通港	30,182,428.87	-	29,790,766.43	-
	杭州邦信	-	-	12,000,000.00	-
小计		85,713,836.91	-	93,772,711.26	-
预付款项	万通控股	32,840,373.84	-	32,840,373.84	-
小计		32,840,373.84	-	32,840,373.84	-
长期应收款	杭州邦信	-	-	20,000,000.00	-
小计		-	-	20,000,000.00	-

## (2). 应付项目

√适用□不适用

单位:元币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	嘉华控股	-	31,500,000.00
	万通国际开发股份有限公司	-	412,486.59
	万通控股	266,380.26	266,380.26
	北京合力万盛国际体育发展有限公司	427,388.64	427,388.64
	一通万通商务服务(北京)有限公司	1,505,864.40	1,505,864.40
	万泉花园物业开发有限公司	66,213.18	126,830.88
	四方万通投资控股有限公司	2,255,881.98	91,081.98
小计		4,521,728.46	34,330,032.75

## (3) 应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额		年初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州万通时尚置业有限公司	834,163,535.38	-	38,323,309.44	-
	北京万通英睿投资管理有限公司	703,338,000.00	-	703,338,000.00	-

	香河万通房地产开发有限公司	684,579,944.01	-	969,432,131.76	-
	天津中新生态城万通正奇实业有限公司	247,062,723.11	-	2,440,443.66	-
	天津和信发展有限公司	226,851,177.81	-	-	-
	VantoneInvestment	168,083,504.59	-	105,391,122.93	-
	北京万通龙山置业有限公司	163,039,450.82	-	-	-
	金通港	30,182,428.87	-	29,790,766.43	-
	成都万新新创投资管理有限公司	1,086,939.61	-	1,086,939.61	-
	北京万通新新教育科技有限公司	537,672.45	-	20,000.00	-
	山东万通中融房地产开发有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	山东万通商业运营管理有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	北京万通新新文化传媒有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-
	昆山英睿股权投资管理有限公司	2,000.00	-	-	-
	北京万置房地产开发有限公司	0.02	-	116,075.99	-
	杭州邦信	-	-	12,000,000.00	-
	天津万通正奇投资管理有限公司	-	-	1,700,000.00	-
小计		3,059,147,376.67	-	1,863,858,789.82	-

## (4) 应付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	北京广厦富城置业有限公司	499,122,262.44	-
	北京万通时尚置业有限公司	457,764,642.60	5,000,000.00
	北京万通龙山天地置业有限公司	324,501,716.35	460,789,542.10
	天津泰达万通房地产开发有限公司	264,856,288.28	433,770,808.02
	成都万通时尚置业有限公司	248,132,755.40	490,362,032.00
	天津万通时尚置业有限责任公司	166,528,876.85	270,084,422.99
	天津富铭置业有限公司	147,585,633.54	75,481,957.15
	北京万通正远置业有限公司	94,296,717.59	145,544,300.81
	天津生态城万拓置业有限公司	56,608,833.88	6,790,517.96
	天津万华置业有限公司	36,517,719.73	177,025,913.71
	天津万通宁远置业有限公司	20,000,000.00	263,848,694.64
	上海万通新地置业有限公司	19,559,209.61	251,245,633.54
	杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	-
	北京正远慧奇投资管理有限公司	5,000,000.00	3,900,000.00
	昆山博远万智投资中心(有限合伙)	4,200,000.00	25,159,609.01
	北京睿通宁远投资中心(有限合伙)	3,900,000.00	273,580,182.89
	四方万通投资控股有限公司	2,164,800.00	-
	嘉华控股	-	31,500,000.00
	北京万通龙山置业有限公司	-	299,603,200.00
	天津和信发展有限公司	-	20,000,000.00
杭州万通杭昀置业有限公司	-	10,000,000.00	
小计		2,360,739,456.27	3,243,686,814.82

## 7、关联方承诺

√适用□不适用

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：

人民币元

	年末余额	年初余额
一通万通商务服务(北京)有限公司	-	5,509,260.00
四方万通投资控股有限公司	-	617,834.00
万通国际开发股份有限公司	-	412,487.00
万泉花园物业开发有限公司	-	82,589.00

北京合力万盛国际体育发展有限公司	4,278,078.00	5,500,386.00
合计	4,278,078.00	12,122,556.00

## 8、其他

√适用 □不适用

对合营企业的认缴出资承诺事项见附注。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

□适用 √不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

### 5、其他

□适用 √不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(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:

人民币元

	年末余额	年初余额
房地产开发项目成本	292,823,009.00	1,216,119,505.00

(2) 经营租赁承诺:

至资产负债表日止,本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下:

人民币元

	年末余额	年初余额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第1年	189,236.25	3,077,147.00
资产负债表日后第2年	-	-
资产负债表日后第3年	-	-
以后年度	-	-
合计	189,236.25	3,077,147.00

(3) 对外投资承诺:

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人民币 30,000,000.00 元, 将于 2019 年 12 月 31 日向其缴足出资。于 2016 年 12 月 31 日, 本公司尚未支付认缴出资额为人民币 29,600,000.00 元。

根据本集团合营企业东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)的合伙协议, 本公司认缴的出资额为人民币 90,000,000.00 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 2016 年 12 月 31 日, 本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

于 2016 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 2016 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:

人民币元	
项目名称	按揭款担保余额
北京天竺新新家园	1,054,237,965.07
新新小镇	90,919,022.07
新新小镇·逸墅	65,554,705.52
怀柔万通新新家园	129,903,090.37
香河运河国际生态城	332,931,033.54
北京新城·国际	5,441,976.76
杭州万通中心	8,678,100.11
亚运新新家园	465,374.84
合计	1,688,131,268.28

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。

### (2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

适用 不适用

## 3、其他

适用 不适用

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

#### 4、其他资产负债表日后事项说明

√适用 □不适用

##### (1) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据 2017 年 3 月 26 日第六届董事会第六次会议决议, 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。以上预案尚需本公司股东大会批准。

##### (2) 嘉华控股收购万通控股的股份

截至 2017 年 1 月, 嘉华控股陆续收购天津泰达集团有限公司、北京博远汇明投资管理有限公司、北京金铜昌盛贸易有限公司、高杰等 27 家公司和自然人持有的万通控股的股份, 上述收购完成后, 嘉华控股直接及间接持有万通控股 76.48% 的股份, 成为万通控股的母公司。截至本财务报表批准日, 嘉华控股直接及间接持有本公司 65.96% 的股份, 成为本公司的控股股东。

#### 十六、其他重要事项

##### 1、前期会计差错更正

###### (1). 追溯重述法

□适用 √不适用

###### (2). 未来适用法

□适用 √不适用

##### 2、债务重组

□适用 √不适用

##### 3、资产置换

###### (1). 非货币性资产交换

□适用 √不适用

###### (2). 其他资产置换

□适用 √不适用

##### 4、年金计划

□适用 √不适用

##### 5、终止经营

□适用 √不适用

##### 6、分部信息

###### (1). 报告分部的确定依据与会计政策:

□适用 √不适用

###### (2). 报告分部的财务信息

□适用 √不适用

## (3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

√适用□不适用

本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其全部资产均位于中国境内。本集团于2009年按《企业会计准则解释第3号》的规定确定报告分部并披露分部信息，管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分报告分部，并决定向报告分部来分配资源及评价其业绩。由于本集团分配资源及评价业绩系以房地产开发及销售整体运营为基础，亦是本集团内部报告的唯一经营分部。于2016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(2015年度：无)。

## (4). 其他说明：

□适用√不适用

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用√不适用

## 8、其他

√适用□不适用

## (1) 借款费用

人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	183,126,305.09	6.41%
当年资本化借款费用小计	183,126,305.09	
计入当年损益的借款费用	265,590,909.89	
当年借款费用合计	448,717,214.98	

## (2) 资本管理

本集团资本管理政策的目标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2016年12月31日及2015年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	年末余额	年初余额
资产负债比率	52%	77%

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

## 1、 应收账款

## (1). 应收账款分类披露：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面	账面余额	坏账准备	账面

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	407.00	100%	20.35	5%	386.65	48,169,549.54	100%	1,268,160.62	3%	46,901,388.92
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	407.00	/	20.35	/	386.65	48,169,549.54	/	1,268,160.62	/	46,901,388.92

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

余额百分比	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
低风险组合	-	-	-
高风险组合	407.00	-20.35	5.00
合计	407.00	-20.35	5.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,268,140.27 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

适用 不适用

## (6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、其他应收款

## (1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	10,009,187.00	0.33	10,009,187.00	99.96	-	10,009,187.00	0.54	10,009,187.00	99.96	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,089,087,772.90	99.67	4,396.72	0.04	3,089,083,376.18	1,863,942,812.62	99.46	4,396.72	0.04	1,863,938,415.90
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,099,096,959.90	/	10,013,583.72	/	3,089,083,376.18	1,873,951,999.62	/	10,013,583.72	/	1,863,938,415.90

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	-10,009,187.00	100.00	注
合计	10,009,187.00	-10,009,187.00	/	/

注: 于 2016 年 12 月 31 日, 应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司人民币 10,009,187.00 元, 因该公司经营业务长期处于停滞状态, 本公司认为该项其他应收款难以收回, 因此全额计提坏账准备。

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

□适用 √不适用

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

余额百分比	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
低风险组合	3,088,999,838.50	-	-
高风险组合	87,934.40	-4,396.72	5.00
合计	3,089,087,772.90	-4,396.72	0.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司资金往来	3,059,147,376.67	1,863,858,789.82
应收外部单位往来	39,945,243.23	10,093,209.80
备用金	4,340.00	-
合计	3,099,096,959.90	1,873,951,999.62

年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注。

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
杭州万通时尚置业有限公司	子公司	834,163,535.38	1年以内	26.92	-
北京万通英睿投资管理有限公司	子公司	703,338,000.00	1至2年	22.69	-
香河万通房地产开发有限公司	子公司	684,579,944.01	1年以内及3年以上	22.09	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	子公司	247,062,723.11	1年以内	7.97	-
天津和信发展有限公司	子公司	226,851,177.81	1年以内	7.32	-
合计	/	2,695,995,380.31	/	86.99	

(6). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

适用 不适用

## (8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √ 不适用

其他说明:

√适用 □ 不适用

于 2016 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(2015 年 12 月 31 日: 无)。

## 3、长期股权投资

√适用 □ 不适用

单位: 元币种: 人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	4,325,684,942.00	35,144,127.79	4,290,540,814.21	5,086,004,396.62	35,144,127.79	5,050,860,268.83
对联营、合营企业投资	432,010,456.15		432,010,456.15	449,946,214.38		449,946,214.38
合计	4,757,695,398.15	35,144,127.79	4,722,551,270.36	5,535,950,611.00	35,144,127.79	5,500,806,483

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末余额
北京万置房地产开发有限公司	89,249,229.00	-	-	89,249,229.00	-	-35,144,127.79
北京广厦富城置业有限公司	477,250,000.00	-	-	477,250,000.00	-	
北京万通龙山置业有限公司	145,125,682.00	-	-	145,125,682.00	-	
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00	-	-	166,985,673.00	-	
天津泰达万通房地产开发有限公司	117,492,703.00	-	-	117,492,703.00	-	
天津富铭置业有限公司	374,971,598.00	-	-	374,971,598.00	-	
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	
香河万通房地产开发有限公司	150,000,000.00	-	-	150,000,000.00	-	
成都万通时尚置业有限公司	365,205,923.00	-	-	365,205,923.00	-	
天津生态城万拓置业有限公司	154,271,900.00	-	-	154,271,900.00	-	
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	848,100,000.00	-	
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	
天津万通正奇投资管理有限公司	5,300,000.00	-	-	5,300,000.00	-	
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	
成都万新新创投资管理有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	
VantoneInvestment	5.00	-	-	5.00	-	
昆山英睿股权投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	
北京正远慧奇投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	
杭州万通杭昀置业有限公司	755,000,000.00	-	755,000,000.00	-	-	
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	602,000,000.00	-	
杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	
杭州万通时尚置业有限公司	366,731,531.00	-	-	366,731,531.00	-	
天津万通佳成置业有限公司	19,454.62	-	19,454.62	-	-	

山东万通中融房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
山东万通商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-
北京绿品雅筑装饰工程有限公司	1,000,698.00	-	-	1,000,698.00	-	-
深圳市万通英睿资产管理有限公司	5,300,000.00	-	5,300,000.00	-	-	-
北京万通新新文化传媒有限公司	-	-	-	-	-	-
北京万通新新教育科技有限公司	-	-	-	-	-	-
北京盈石正奇投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-
合计	5,086,004,396.62	-	760,319,454.62	4,325,684,942.00	-	-35,144,127.79

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	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		
一、合营企业											
北京阳光正奇	28,137,529.23	-	-	571,760.36	-	-	-	-	-	28,709,289.59	-
北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)	19,980,071.28	-	-	-1,171,204.69	-	-	-	-	-	18,808,866.59	-
北京正奇尚信投资中心(有限合伙)	19,899,915.84	-	-	-1,166,470.72	-	-	-	-	-	18,733,445.12	-
北京正奇尚德投资中心(有限合伙)	19,699,488.28	-	-	-1,154,734.04	-	-	-	-	-	18,544,754.24	-
北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)	20,020,188.37	-	-	-1,172,326.73	-	-	-	-	-	18,847,861.64	-
北京正奇尚予投资中心(有限合伙)	191,604,747.55	-	-	-476,614.74	-	-	-	-	-	191,128,132.81	-
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,215,956.53	-	-	-12,955.64	-	-	-	-	-	4,203,000.89	-
北京东方万通成长投资中心(有限合伙)	111,496,632.08	-	-	-11,970,171.08	-	-	-	-	-	99,526,461.00	-
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	9,005,014.18	-	-	-436.83	-	-	-	-	-	9,004,577.35	-
杭州邦信	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

小计	424,059,543.34	-	-	-16,553,154.11	-	-	-	-	-	407,506,389.23	-
二、联营企业											
金通港	25,522,975.23			-1,385,462.10						24,137,513.13	
北京金万置管理咨询有限公司	363,695.81	-	-	2,857.98	-	-	-	-	-	366,553.79	-
小计	25,886,671.04	-	-	-1,382,604.12	-	-	-	-	-	24,504,066.92	-
合计		-	-		-	-	-	-	-		-

#### 4、营业收入和营业成本：

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			1,413,207.55	
合计			1,413,207.55	

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	200,000,000.00	190,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-17,935,758.23	-12,103,450.55
处置长期股权投资产生的投资收益	-235,824,105.79	526.25
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	113,972.79
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	-53,759,864.02	178,011,048.49

## 6、其他

□适用 √不适用

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

√适用□不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-72,238.46	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	1,337,651.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融		

负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,909,249.80	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
处置长期股权投资产生的投资收益/(损失)		-
所得税影响额	-392,553.04	
少数股东权益影响额	-83,419.11	
合计	-1,119,809.41	

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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)》的规定执行。

本年度本集团处置子公司股权产生的投资收益人民币257,849,808.39元未包含在本项目中。公司管理层根据房地产行业经营的业务性质及特点,认为本年度的处置交易为存货买卖性质,因此公司将该项目界定为经常性损益项目。

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目,以及把《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》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目,应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.47	0.0706	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.50	0.0713	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

### 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润(亏损)	-254,550,622.79	31,027,627.14
加: 资产减值准备	-1,268,140.27	-
固定资产折旧	732,549.83	997,395.00
无形资产摊销	221,853.25	15,716.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	1,454.36	-
财务费用(收益)	149,899,608.45	80,092,755.00
投资损失(收益)	53,759,864.02	-178,011,048.49
经营性应收项目的减少(增加)	-1,158,875,756.69	184,731,642.29
经营性应付项目的增加(减少)	-407,940,422.57	-824,448,175.00
经营活动产生的现金流量净额	-1,618,019,612.41	-705,594,088.06
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	2,111,409,057.41	673,494,045.09
减: 现金的年初余额	673,494,045.09	135,613,886.00
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	1,437,915,012.32	537,880,159.09

## 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: 2017年3月28日

### 修订信息

适用 不适用