

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 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人  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：保证半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

本报告期不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、其他

目录

第一节	释义.....	3
第二节	公司简介.....	3
第三节	会计数据和财务指标摘要.....	4
第四节	董事会报告.....	6
第五节	重要事项.....	13
第六节	股份变动及股东情况.....	16
第七节	优先股相关情况.....	19
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	19
第九节	公司债券相关情况.....	20
第十节	财务报告.....	20
第十一节	备查文件目录.....	106

第一节 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 年上半年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
泰达万通	指	天津泰达万通房地产开发有限公司
万置公司	指	北京万置房地产开发有限公司
广厦富城	指	北京广厦富城置业有限公司
天津万华	指	天津万华置业有限公司
富铭置业	指	天津富铭置业有限公司
北京时尚	指	北京万通时尚置业有限公司
成都时尚	指	成都万通时尚置业有限公司
天津正奇	指	天津万通正奇投资管理有限公司
万通龙山天地	指	北京万通龙山天地置业有限公司
北京英睿	指	北京万通英睿投资管理有限公司
天津万拓	指	天津生态城万拓置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	程晓晞	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	chengxiaoxi@vantone.com	yangmeng@vantone.com

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

无

七、 其他有关资料

- 公司于 2016 年 7 月 11 日股东大会审议通过变更注册地址为：北京市海淀区农大南路 1 号院 9 号楼 5 层 501-551；
- 公司于 2016 年 7 月 15 日更换营业执照、税务登记证、组织机构代码证三证合一的营业执照，统一社会信用代码 91110000633715962Q。

第三节 会计数据和财务指标摘要**一、 公司主要会计数据和财务指标****(一) 主要会计数据**

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	1,192,498,298	784,856,196	51.94
归属于上市公司股东的净利润	264,903,287	14,802,972	1,689.53
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,244,766	14,069,063	-41.40
经营活动产生的现金流量净额	436,416,667	-118,945,335	
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年同期末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	3,188,593,765	2,922,103,278	9.12
总资产	12,133,135,084	13,667,897,961	-11.23

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.2177	0.0122	1,684.43
稀释每股收益(元/股)	0.2177	0.0122	1,684.43
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元/股)	0.0068	0.0116	-41.38
加权平均净资产收益率(%)	8.67	0.42	增加8.25个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资 产收益率(%)	0.27	0.40	减少0.13个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

二、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

三、 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	金额	附注(如适用)
非流动资产处置损益	-42,454	
处置长期股权投资产生的投资收益	257,849,808	
越权审批,或无正式批准文件,或 偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助,但与公 司正常经营业务密切相关,符合国 家政策规定、按照一定标准定额或 定量持续享受的政府补助除外		
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	-1,414,113	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	194,322	
所得税影响额	70,958	
合计	256,658,521	

四、其他

第四节 董事会报告

一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2016年上半年在接连政策宽松刺激之下，房地产开发投资增速历经23个月下滑后，今年一月份开始回升，市场预期向好。万通地产携旗下8大楼盘项目，启动“春光季”万通地产2016幸福无限置业计划，齐齐发力推出新品。以京津冀区域为主的天竺新新家园、怀柔新新家园、香河运河国际生态城、天津生态城新新逸墅等项目很好完成上半年销售任务，并已成为区域地标和

行业标杆。北京区域在售项目 1-6 月销售面积 6.31 万平米，销售额 11.82 亿元。天津区域在售项目 1-6 月销售面积 1.53 万平米，销售额 2.37 亿元。公司积极布局华东等经济发达区域，开拓创新，充分利用其区位优势有效积聚各方资源，为万通地产发展提供助力完善传统业务的同时，打造公司可持续发展的能力。公司以房地产业务为基础，致力探索并力行传统房地产由第二产业生产型向服务型的第三产业转化。

公司目前已运营商业物业主要是北京万通中心 D 座。北京万通中心 D 座在正常运营并维持较高的出租率，经过客户结构调整后，新租金比去年小幅上涨。天津万通中心今年 10 月将投入运营，从前期推广接洽反馈，意向客户比较积极踊跃，多组客户在洽商中。

展望下半年，国内经济下行风险依然较大，房地产调控继续因城施策，下半年市场量价增速将回调。公司库存总量仍较大，且存在结构问题，去库存仍是下半年公司主基调。

房地产租赁情况：

出租物业类型	项目名称	总建筑面积	可供出租面积	出租率 %	经营收入 (万元)	租金标准 (元/月/平米)
办公写字楼	万通中心 D 座	35379.11	35111.46	98.99%	5736.86	287
车位	万通中心 D 座	19516.88	18948.42	73.00%	173.79	1500/1600 元/个
酒店式服务公寓	新城国际逸兰酒店公寓	14152.54	14152.54	62%	1,416.10	271
会所	亚力山大会所	5256.33	5256.33	100%	173.79	182.64

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

房地产土地

储备情况：（单位：万元、平方米）

地块名称	位置	权益比例	占地面积	可售面积	总地价	权益可售面积	权益地价
河北香河运河国际生态城一期	河北省廊坊市香河县	100%	145853	0	34644	0	34644
河北香河运河国际生态城二期	河北省廊坊市香河县	100%	292833.33	0	26355	0	26355
天津生态城 19 号地	天津中新生态城	100%	129838.5	54000 (二期)	31161.24	54000	31161.24

2016 年上半年公司销售情况：（单位：万元、平方米）

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	总建筑面积	可售面积	累计竣工面积	报告期内在建面积	待开发面积	报告期内签约面积	累计签约面积	报告期内结转面积	累计结转面积
万通怀柔新新家园	怀柔区迎宾路西侧 HR-0002-54	住宅	在建	100%	12.65	12.65	2.99	9.66	0	1.43	1.64	0.086	2.74
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅、商业、配套	在建	100%	33.05	29.65	33.05	0	0	1.7	24.35	1.62	23.52
河北香河运河国际生态城一期 A 区	第一城东侧、安泰北路西侧	住宅	已竣工	100%	4.83	4.4	4.83	0	0	0.3	4.15	0.69	3.95
河北香河运河国际生态城一期 B 区	第一城东侧、安泰北路西侧	住宅	已竣工	100%	14.66	10.59	14.66	14.66	0	2.97	4.35	1.92	1.92
天津上北新新家园	天津市塘沽	住宅及配套	竣工	100%	44.26	38.98	44.26	0	0	0	38.42	0	38.42
天津上游国际	天津市红桥区	住宅及配套	竣工	65%	35.76		35.76	0	0	0		0	28.6
天津万通新城国际	天津开发区	住宅	竣工	82%	47.9		47.9	0	0	0.01		0	39.79

天津万通生态城新新家园	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	17.96	12.66	17.96	0	0	0.05	12.6	0.08	12.59
天津金府国际	天津空港经济区	酒店式公寓、商业	竣工	100%	15.7	13.44	15.7	0	0	0.35	8.6	0.27	8.41
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	一期竣工 二期未开工	100%	16.82	10.19	8.15	0	8.67	1.12	4.3	1.82	3.37
天津万通华府	天津经济技术开发区	住宅	竣工	82%	16.76	13.6	16.76	0	0	0.06	13.5	0.18	13.38
杭州万通中心	杭州市拱墅区	酒店式公寓、写字楼	竣工	100%	14.1	6.467	14.1	0	0	0.027	2.92	0.027	2.92
金牛新都会	金牛区金府路88号	综合	竣工	100%	17.99	16.27	17.99	0	0	0.08	14.65	0.08	14.18
红墙国际	青羊区过街楼街17号	综合	竣工	100%	7.08	6.47	7.08	0	0	0	6.19	0	6.19

(一) 主营业务分析**1 财务报表相关科目变动分析表**

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,192,498,298	784,856,196	51.94
营业成本	746,996,484	412,549,457	81.07
销售费用	31,089,414	33,548,947	-7.33
管理费用	52,452,354	66,177,437	-20.74
财务费用	165,165,733	89,072,716	85.43
经营活动产生的现金流量净额	436,416,667	-118,945,335	
投资活动产生的现金流量净额	88,519,202	-30,405,703	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,181,925,662	-507,454,229	

营业收入变动原因说明:公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所增加

营业成本变动原因说明:公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所增加本期

销售费用变动原因说明:未大幅变动

管理费用变动原因说明:未大幅变动

财务费用变动原因说明:本期公司的融资利息支出比上年同期有所增加

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明: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变动原因说明: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变动原因说明:公司本期偿还借款比上年同期增加

研发支出变动原因说明:_____

_____变动原因说明:_____

2 其他**(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明****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6月

项目	期末/本期	期初/上期	变动金额	变动比率	变动原因说明
货币资金	1,040,640,701	1,519,113,186	-478,472,485	-31%	本期偿还借款及支付股权转让款
其他应收款	304,095,261	190,285,997	113,809,264	60%	本期往来款增加引起
长期应收款	12,000,000	32,000,000	-20,000,000	-63%	收回应收款
无形资产	111,918	181,211	-69,293	-38%	无形资产摊销
长期待摊费用	4,751,101	7,145,254	-2,394,153	-34%	长期待摊费用的摊销
短期借款	694,331,512	1,343,685,352	-649,353,840	-48%	主要原因是偿还借款
预收款项	936,692,080	689,759,230	246,932,850	36%	销售回款增加,结转收入额下降
应付职工薪酬	34,969,891	57,370,793	-22,400,902	-39%	公司支付职工薪酬及 2015 年底计提的奖金
应付利息	108,313,356	50,274,171	58,039,185	115%	计提尚未支付的融资利息

其他应付款	694,984,173	368,505,361	326,478,812	89%	应付资金往来款增加
一年内到期的非流动负债	642,500,000	1,140,000,000	-497,500,000	-44%	偿还借款
长期借款	2,036,500,000	3,065,000,000	-1,028,500,000	-34%	偿还借款
其他综合收益	1,716,474	129,274	1,587,200	1228%	汇率变动引起
未分配利润	974,484,120	709,580,833	264,903,287	37%	本期实现利润
项目	期末/本期	期初/上期	变动金额	变动比率	变动原因说明
一、营业收入	1,192,498,298	784,856,196	407,642,102	52%	公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所增加
减：营业成本	-746,996,484	-412,549,457	-334,447,027	81%	公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所增加
财务费用	-165,165,733	89,072,716	-76,093,017	85%	本期公司的融资利息支出比上年同期有所增加
资产减值损失	-1,108,791	723,419	-385,372	53%	本期计提的坏账准备及跌价准备增加
投资(损失)/收益	250,764,761	-1,774,527	252,539,288	-14231%	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	-7,085,047	-1,774,527	-5,310,520	299%	本期公司对参股公司确认的投资损失有所增加
减：营业外支出	-2,917,974	-150,827	-2,767,147	1835%	本期滞纳金增加
减：所得税费用	-61,780,226	-42,312,146	-19,468,080	46%	公司所属子公司本年达到结转收入时点的项目比上年同期有所增加
(一) 基本每股权益	0.2177	0.0122	0.2055	1684%	本期利润较上年同期增加
(二) 稀释每股权益	0.2177	0.0122	0.2055	1684%	本期利润较上年同期增加

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

(3) 经营计划进展说明

(4) 其他

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减

				减 (%)	减 (%)	(%)
房地产销售	1, 105, 771, 933	720, 565, 520	34. 84	59. 81	84. 82	-8. 81
房屋租赁	83, 814, 416	26, 430, 964	68. 46	-7. 24	16. 54	-6. 44
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 (%)

主营业务分行业和分产品情况的说明

(三) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

(1) 证券投资情况

适用 不适用

(2) 持有其他上市公司股权情况

适用 不适用

(3) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

2、 非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

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

3、 募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

适用 不适用

(2) 募集资金承诺项目情况

适用 不适用

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

(4) 其他

4、非募集资金项目情况

□适用 √不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况**

鉴于公司 2015 年度净利润为负，为保证公司经营业务稳健发展和日常经营计划的正常实施，也为了维护股东的长远利益，公司报告期内不进行现金利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

(二) 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

是否分配或转增	否
每 10 股送红股数（股）	
每 10 股派息数(元)（含税）	
每 10 股转增数（股）	
利润分配或资本公积金转增预案的相关情况说明	

三、其他披露事项**(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明**

□适用 √不适用

(二) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

□适用 √不适用

(三) 其他披露事项**第五节 重要事项****一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项**

□适用 √不适用

二、破产重整相关事项

□适用 √不适用

三、资产交易、企业合并事项

√适用 □不适用

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
出售资产：北京万通地产股份有限公司于 2016 年 6 月 24 日签署了《股权转让协议》以 301,524,785.44 元的交易对价将公司所持有的杭州万通杭昀置业有限公司 100%股权转让给浙江万科南都房地产有限公司	公司公告临 2016-031

(二) 临时公告未披露或有后续进展的情况

□适用 √不适用

四、公司股权激励情况及其影响

□适用 √不适用

五、重大关联交易

□适用 √不适用

六、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													
报告期末对子公司担保余额合计（B）						2,365,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						2,365,000,000							

担保总额占公司净资产的比例 (%)	74.17
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)	2,365,000,000
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)	2,365,000,000
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

3 其他重大合同或交易

七、承诺事项履行情况

适用 不适用

八、聘任、解聘会计师事务所情况

适用 不适用

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

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,拟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

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

适用 不适用

十、可转换公司债券情况

适用 不适用

十一、公司治理情况

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4次董事会、3次监事会和2次股东大会,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，公司通过“上证 e 互动”网络平台召开关于利润分配事项召开投资者说明会等多次不同类型的投资者交流活动，公司董事会秘书和经营管理层高管等积极参与。还接待了多家证券公司行业研究和基金及其他专业投资公司等机构人员的来访调研。公司认真做好"上证 e 互动"网络平台信息发布、与投资者交流等工作，日常还注重维护加深与监管机构、证券中介机构以及证券相关媒体的关系，及时有效地向市场、公众传递公司经营发展等方面的重要情况。
- 4、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。

十二、其他重大事项的说明

(一) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

适用 不适用

(二) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 其他

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

3、报告期后到半年报披露日期间发生股份变动对每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

公司于 2016 年 8 月 4 日完成向嘉华东方控股（集团）有限公司、富城海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划完成非公开发行 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。股份总额增至 2,054,009,302 股，以该股份总数为计算依据，每股收益为 0.13 元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

(一) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	51,388
截止报告期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、前十名流通股股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有 限售条 件股份 数量	质押或冻结情况		股东性 质
					股份状态	数量	
万通投资控股股 份有限公司	0	622,463,220	51.16	0	质押	557,002,090	境内非 国有法 人
广发银行股份有 限公司—中欧盛 世成长分级股票 型证券投资基金	0	31,899,608	2.62	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	0	28,940,377	2.38	0	无	0	其他
全国社保基金一 零五组合	6,605,129	28,163,784	2.31	0	无	0	其他
广发证券股份有 限公司客户信用 交易担保证券账 户	3,704,344	23,635,158	1.94	0	无	0	其他
中国农业银行股 份有限公司—长 盛同德主题增长 混合型证券投资 基金	-10,183,700	12,788,592	1.05	0	无	0	其他
张毅	10,372,159	12,296,559	1.01	0	无	0	境内自 然人
赵晓东	12,042,784	12,042,784	0.99	0	无	0	境内自 然人
东方证券股份有 限公司客户信用 交易担保证券账 户	4,354,852	9,670,716	0.79	0	无	0	其他
赵勋亮	0	6,521,956	0.54	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	
广发银行股份有限公司—中欧盛世成长分级股票型证券投资基金	31,899,608	人民币普通股	
中国建设银行股份有限公司—中欧永裕混合型证券投资基金	28,940,377	人民币普通股	
全国社保基金一零五组合	28,163,784	人民币普通股	
广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	23,635,158	人民币普通股	
中国农业银行股份有限公司—长盛同德主题增长混合型证券投资基金	12,788,592	人民币普通股	
张毅	12,296,559	人民币普通股	
赵晓东	12,042,784	人民币普通股	
东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	9,670,716	人民币普通股	
赵勋亮	6,521,956	人民币普通股	
上述股东关联关系或一致行动的说明	本公司未知以上无限售条件股东与其他无限售条件流通股股东之间或无限售条件流通股股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明			

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

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					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
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

三、股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

新控股股东名称	
新实际控制人名称	
变更日期	
指定网站查询索引及日期	

其他说明：

公司报告期内未涉及控股股东或实际控制人变更情况，报告期后到半年报披露日期间发生股份变动，说明如下：

公司于 2016 年 8 月 4 日完成向嘉华东方控股（集团）有限公司（简称嘉华控股）、富城海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划完成非公开发行 837,209,302 股人民币普通股(A 股)。

本次非公开发行前，公司股份总数为 1,216,800,000 股，万通控股持有公司 622,463,220 股股份，占本次发行前股份总数的 51.16%，为公司的控股股东，冯仑为本公司的实际控制人。嘉华控股为公司控股股东万通控股的主要股东，持有万通控股 24.79%股份，为公司的关联法人。

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。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、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
褚丹	监事	聘任	选举产生
同心	监事	离任	个人原因

三、其他说明

公司第六届监事会于 2016 年 6 月 24 日召开临时会议，以通讯表决的方式，同意同心先生辞去监事职务，提名褚丹女士为公司第六届监事会监事，并于 2016 年 7 月 11 日股东大会选举通过褚丹女士为公司第六届监事会监事。

第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

适用 不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2016 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	四(1)	1,040,640,701	1,519,113,186
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	四(2)	59,892,273	56,916,389
预付款项	四(4)	658,848,096	666,020,519
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	四(3)	304,095,261	190,285,997
买入返售金融资产			
存货	四(5)	8,801,254,000	9,922,930,379
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			
流动资产合计		10,864,730,331	12,355,266,470
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款	四(13)	12,000,000	32,000,000
长期股权投资	四(7)	446,836,481	453,921,528
投资性房地产	四(8)	663,869,857	676,176,631
固定资产	四(9)	25,027,276	27,446,979
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		111,918	181,211
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	四(11)	4,751,101	7,145,254
递延所得税资产	四(12)	115,808,120	115,759,888
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,268,404,753	1,312,631,491
资产总计		12,133,135,084	13,667,897,961
流动负债:			
短期借款	四(15)	694,331,512	1,343,685,352
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	四(16)	1,110,127,460	1,368,031,788
预收款项	四(17)	936,692,080	689,759,230
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	四(18)	34,969,891	57,370,793
应交税费	四(19)	438,223,075	409,111,231
应付利息	四(20)	108,313,356	50,274,171
应付股利			
其他应付款	四(21)	694,984,173	368,505,361
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	四(22)	642,500,000	1,140,000,000
其他流动负债	四(23)	415,800,000	415,800,000
流动负债合计		5,075,941,547	5,842,537,926
非流动负债:			
长期借款	四(24)	2,036,500,000	3,065,000,000
应付债券	四(25)	1,507,534,599	1,506,441,580
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	四(12)	52,534,165	59,573,579
其他非流动负债			

非流动负债合计		3,596,568,764	4,631,015,159
负债合计		8,672,510,311	10,473,553,085
所有者权益			
股本	四(26)	1,216,800,000	1,216,800,000
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	四(27)	825,526,480	825,526,480
减：库存股			
其他综合收益	四(28)	1,716,474	129,274
专项储备			
盈余公积	四(29)	170,066,691	170,066,691
一般风险准备			
未分配利润	四(30)	974,484,120	709,580,833
归属于母公司所有者权益合计		3,188,593,765	2,922,103,278
少数股东权益		272,031,008	272,241,598
所有者权益合计		3,460,624,773	3,194,344,876
负债和所有者权益总计		12,133,135,084	13,667,897,961

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6月30日

编制单位：北京万通地产股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		353,216,864	676,006,274
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	十一(1)	46,901,389	46,901,389
预付款项		4,303,536	3,647,673
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十一(1)	2,252,534,064	1,863,938,416
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	104,000,000
流动资产合计		2,760,955,853	2,694,493,752
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			20,000,000
长期股权投资	十一(2)	4,733,518,028	5,500,806,483
投资性房地产			

固定资产		2,584,346	2,865,970
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		30,825	37,675
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		4,736,133,199	5,523,710,128
资产总计		7,497,089,052	8,218,203,880
流动负债：			
短期借款		190,000,000	190,000,000
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		1,085,274	1,085,274
预收款项			
应付职工薪酬		22,488,139	34,586,632
应交税费		1,159,390	842,935
应付利息		76,121,131	7,828,317
应付股利			
其他应付款		2,955,676,661	3,392,014,610
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	420,000,000
流动负债合计		3,666,530,595	4,046,357,768
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		1,507,534,599	1,506,441,580
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		1,507,534,599	1,506,441,580
负债合计		5,174,065,194	5,552,799,348
所有者权益：			
股本		1,216,800,000	1,216,800,000
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		986,682,960	986,682,960
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		169,498,103	169,498,103
未分配利润		(49,957,205)	292,423,469
所有者权益合计		2,323,023,858	2,665,404,532
负债和所有者权益总计		7,497,089,052	8,218,203,880

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—6 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		1,192,498,298	784,856,196
其中：营业收入	四(31)	1,192,498,298	784,856,196
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,115,333,570	722,442,754
其中：营业成本	四(31)	746,996,484	412,549,457
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	四(32)	118,520,794	120,370,778
销售费用	四(33)	31,089,414	33,548,947
管理费用	四(34)	52,452,354	66,177,437
财务费用	四(35)	165,165,733	89,072,716
资产减值损失	四(36)	1,108,791	723,419
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）	四(37)	250,764,761	-1,774,527
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	四(37)	-7,085,047	-1,774,527
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		327,929,489	60,638,915
加：营业外收入	四(38)	1,461,408	1,344,757
其中：非流动资产处置利得			10,000
减：营业外支出	四(38)	2,917,974	150,827
其中：非流动资产处置损失		42,454	19,819

四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		326,472,923	61,832,845
减：所得税费用	四(39)	61,780,226	42,312,146
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		264,692,697	19,520,699
归属于母公司所有者的净利润		264,903,287	14,802,972
少数股东损益		-210,590	4,717,727
六、其他综合收益的税后净额		1,587,200	-64,946
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,587,200	-64,946
（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		1,587,200	-64,946
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		1,587,200	-64,946
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		266,279,897	19,455,753
归属于母公司所有者的综合收益总额		266,490,487	14,738,026
归属于少数股东的综合收益总额		-210,590	4,717,727
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	四(40)	0.2177	0.0122
（二）稀释每股收益(元/股)	四(40)	0.2177	0.0122

本期未发生同一控制下企业合并的事项。

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—6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			
减：营业成本			
营业税金及附加		14,369	-72
销售费用			401,358
管理费用		20,108,493	27,427,394
财务费用		79,464,705	42,880,179
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号			

填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)		-242,793,107	-77,827
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		-6,969,001	-77,827
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		-342,380,674	-70,786,686
加:营业外收入			
其中:非流动资产处置利得			
减:营业外支出			
其中:非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		-342,380,674	-70,786,686
减:所得税费用			
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		-342,380,674	-70,786,686
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		-342,380,674	-70,786,686
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—6月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,472,384,117	564,904,056
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			
收到其他与经营活动有关的现金	四(41)	77,687,781	590,138,565
经营活动现金流入小计		1,550,071,898	1,155,042,621
购买商品、接受劳务支付的现金		545,720,642	801,377,104
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		74,201,766	84,920,618
支付的各项税费		188,659,315	132,898,800
支付其他与经营活动有关的现金	四(41)	305,073,508	254,791,434
经营活动现金流出小计		1,113,655,231	1,273,987,956
经营活动产生的现金流量净额	四(42)	436,416,667	-118,945,335
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		295	275
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		179,329,081	
收到其他与投资活动有关的现金		32,861,370	20,000,000
投资活动现金流入小计		212,190,746	20,000,275
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		208,874	405,978
投资支付的现金		0	50,000,000
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		123,462,670	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		123,671,544	50,405,978
投资活动产生的现金流量净额		88,519,202	-30,405,703
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			450,000,000
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		400,000,000	
筹资活动现金流入小计		400,000,000	450,000,000
偿还债务支付的现金		1,377,000,000	759,800,000

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		202,493,662	197,654,229
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		2,432,000	
筹资活动现金流出小计		1,581,925,662	957,454,229
筹资活动产生的现金流量净额		-1,181,925,662	-507,454,229
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		611,863	-27,248
五、现金及现金等价物净增加额		-656,377,930	-656,832,515
加：期初现金及现金等价物余额		1,496,790,392	1,452,162,157
六、期末现金及现金等价物余额		840,412,462	795,329,642

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—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		0	0
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,011,008,253	1,388,413,736
经营活动现金流入小计		1,011,008,253	1,388,413,736
购买商品、接受劳务支付的现金		0	0
支付给职工以及为职工支付的现金		27,868,599	29,205,527
支付的各项税费		2,982,993	1,987,129
支付其他与经营活动有关的现金		1,783,703,801	967,517,395
经营活动现金流出小计		1,814,555,393	998,710,051
经营活动产生的现金流量净额		-803,547,140	389,703,685
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		181,437,426	
收到其他与投资活动有关的现金		32,861,370	20,000,000
投资活动现金流入小计		214,298,796	20,000,000
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		113,721	
投资支付的现金		0	50,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		123,462,670	
支付其他与投资活动有关的现金		0	
投资活动现金流出小计		123,576,391	50,000,000
投资活动产生的现金流量净额		90,722,405	-30,000,000
三、筹资活动产生的现金流量：			

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		400,000,000	
筹资活动现金流入小计		400,000,000	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,532,675	9,194,167
支付其他与筹资活动有关的现金		2,432,000	
筹资活动现金流出小计		9,964,675	9,194,167
筹资活动产生的现金流量净额		390,035,325	-9,194,167
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-322,789,410	350,509,518
加：期初现金及现金等价物余额		676,006,274	135,613,886
六、期末现金及现金等价物余额		353,216,864	486,123,404

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—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期											少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												
	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				825,526,480		129,274		170,066,691		709,580,833	272,241,598	3,194,344,876
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				825,526,480		129,274		170,066,691		709,580,833	272,241,598	3,194,344,876
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							1,587,200				264,903,287	-210,590	266,279,897
（一）综合收益总额							1,587,200				264,903,287	-210,590	266,279,897
（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													
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、本期期末余额	1,216,800,000				825,526,480		1,716,474		170,066,691		974,484,120	272,031,008	3,460,624,773

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				824,628,612		-4,284,413		166,963,928		1,324,903,929	283,450,646	3,812,462,702
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				824,628,612		-4,284,413		166,963,928		1,324,903,929	283,450,646	3,812,462,702
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					897,868		4,413,687		3,102,763		-615,323,096	-11,209,048	-618,117,826
(一)综合收益总额							4,413,687				-612,220,333	23,206,920	-584,599,726
(二)所有者投入和减少资本					897,868							-34,415,968	-33,518,100

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				897,868								-34,415,968	-33,518,100
(三) 利润分配								3,102,763		-3,102,763			
1. 提取盈余公积								3,102,763		-3,102,763			
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			825,526,480		129,274		170,066,691		709,580,833		272,241,598	3,194,344,876

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—6 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				986,682,960				169,498,103	292,423,469	2,665,404,532
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				986,682,960				169,498,103	292,423,469	2,665,404,532
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)										-342,380,674	-342,380,674
(一)综合收益总额										-342,380,674	-342,380,674
(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											
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	1,216,800,000				986,682,960			169,498,103	-49,957,205	2,323,023,858

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				986,682,960				166,395,340	264,498,605	2,634,376,905
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				986,682,960				166,395,340	264,498,605	2,634,376,905
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									3,102,763	27,924,864	31,027,627
(一) 综合收益总额										31,027,627	31,027,627
(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	-3,102,763	
1. 提取盈余公积									3,102,763	-3,102,763	

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				986,682,960			169,498,103	292,423,469	2,665,404,532	

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

北京万通地产股份有限公司(原名为北京万通先锋置业股份有限公司,以下称“本公司”)是经北京市人民政府批准,由北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、山东邹平西王实业有限公司(以下称“西王实业”)、延吉吉辰经济发展有限公司(以下称“延吉吉辰”)、中国建筑第一工程局第五建筑公司(以下称“中建一局五公司”)共同发起,于 1998 年 12 月 30 日在北京设立的股份有限公司,设立时本公司注册资本为 6,200 万元,注册地和总部地址均为中华人民共和国北京市。经中国证监会批准,公司于 2000 年 9 月 4 日公开发行人民币普通股 3,000 万股(发行后,本公司注册资本变更为 9,200 万元),并于同年 9 月 22 日在上海证券交易所上市交易。

经有关部门批准,本公司股东北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、西王实业、延吉吉辰和中建一局五公司分别将其所持本公司的全部股权转让给北京万通星河实业有限公司(以下称“万通星河”)、北京裕天投资有限公司(以下称“裕天投资”)、北京恒通恒技术发展有限公司、嘉华东方控股(集团)有限公司(原名北京嘉华筑业实业有限公司,以下称“嘉华控股”)和北京星河房地产综合开发经营有限责任公司。

2006 年 6 月 2 日,根据协议,裕天投资和嘉华控股分别将其持有的本公司股份 368 万股法人股、1,065 万股法人股转让给万通星河。同年 7 月 24 日,经本公司股东会议审议,本公司非流通股股东对流通股股东每 10 股送 3.3 股,共计送股 990 万股。

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

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

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

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

2009 年 3 月 20 日,根据本公司 2008 年度股东大会决议和修改后章程的规定,本公司按每 10 股转增 10 股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额 50,700 万股,变更后的注册资本为 101,400 万元。

2009 年度,本公司最终控股股东北京万通实业股份有限公司(现更名为“万通投资控股股份有限公司”,以下称“万通控股”)完成对万通星河的吸收合并。吸收合并后,万通控股直接持有本公司 51,871.9350 万股股份(占公司总股本的 51.16%)。

2010 年 4 月 8 日,根据本公司 2009 年度股东大会决议和修改后章程的规定,本公司按每 10 股转增 2 股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额 20,280 万股,变更后的注册资本为 121,680 万元。本次变更业经北京兴华会计师事务所有限责任公司以(2010)京会兴验字第 1-6 号验资报告验证确认。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发、自有商品房的租赁以及相关的咨询服务等。

本财务报表由本公司董事会于 2016 年 8 月 30 日批准报出。

2. 合并财务报表范围

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则—基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

2. 持续经营

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

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注二(28)。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司 2016 年半年度财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2016 年半年度的合并及公司经营成果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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(a) 同一控制下的企业合并

合并方支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留

存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

(b) 非同一控制下的企业合并

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

6. 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

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

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款。

9. 外币业务和外币报表折算

(a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为人民币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为人民币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用

交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额在现金流量表中单独列示。

(b) 外币财务报表的折算

境外经营的资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益中除未分配利润项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。境外经营的利润表中的收入与费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。上述折算产生的外币报表折算差额，计入其他综合收益。境外经营的现金流量项目，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

10. 金融工具

(a) 金融资产

(i) 金融资产分类

金融资产于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收款项、可供出售金融资产和持有至到期投资。金融资产的分类取决于本集团对金融资产的持有意图和持有能力。本集团的金融资产包括：应收款项及可供出售金融资产。

应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

可供出售金融资产

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

(ii) 确认和计量

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

可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按照成本计量；应收款项采用实际利率法，以摊余成本计量。

(iii) 金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

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

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，按预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值低于账面价值的差额，计提减值准备。如果有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

以成本计量的可供出售金融资产发生减值时，将其账面价值与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。已发生的减值损失以后期间不再转回。

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

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

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

应付款项包括应付账款、其他应付款等，以公允价值进行初始计量，并采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

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

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

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

- (c) 金融工具的公允价值确定
存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

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

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

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额超过 1,000,000 元
单项金额重大并单项计提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。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

对于单项金额不重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定应计提的坏账准备。

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)	
应收款项确定组合的依据如下:	
高风险组合	判定存在较高减值风险的应收款项
低风险组合	判定存在较低减值风险或不存在减值风险的应收款项
应收款项按组合计提坏账准备的计提方法如下:	
高风险组合	余额百分比法
低风险组合	余额百分比法

组合中,采用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%	
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:

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**(a) 分类**

存货包括开发成本和开发产品等,按成本与可变现净值孰低计量。

(b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和间接开发费用。开发产品结转成本时按实际成本核算。

建筑成本中包含的公共配套设施成本是指政府有关部门批准的公共配套项目,如道路等所发生的支出,列入开发成本,按成本核算对象和成本项目进行明细核算。

(c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中,以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

13. 划分为持有待售资产

14. 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资；本集团对合营企业和联营企业的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。合营企业为本集团通过单独主体达成，能够与其他方实施共同控制，且基于法律形式、合同条款及其他事实与情况仅对其净资产享有权利的合营安排。联营企业为本集团能够对其财务和经营决策具有重大影响的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后合并；对合营企业和联营企业投资采用权益法核算。

(a) 投资成本确定

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法

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

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

(b) 后续计量及损益确认方法(续)

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合或有事项准则所规定的预计负债确认条件的，继续确认投资损失并作为预计负债核算。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

(c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(d) 长期股权投资减值

对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，在发生时计入当期损益。

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

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

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

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

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

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

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产包括房屋及建筑物、运输工具以及其他设备等。

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠的计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

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

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

(3). 固定资产的处置

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

17. 在建工程

18. 借款费用

发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之固定资产及投资性房地产构建、房地产开发项目构建和生产期间的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的固定资产、投资性房地产达到预定可使用状态，房地产开发项目达到完工可交付状态或预定可使用状态后停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建或生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

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

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

19. 生物资产

20. 油气资产

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产指办公软件和商标使用权，以成本计量。

- (a) 办公软件和商标使用权
办公软件和商标使用权按照预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。
- (b) 定期复核使用寿命和摊销方法
对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。
- (c) 无形资产减值
当无形资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

(2). 内部研究开发支出会计政策

22. 长期资产减值

固定资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

24. 职工薪酬

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

(1)、短期薪酬的会计处理方法

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

基本养老保险

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

本集团未向职工提供内退福利或其他长期职工福利。

25. 预计负债

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

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

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

26. 股份支付

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

28. 收入

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

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

定收入确认标准时，确认相关的收入：

(a) 销售商品

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

出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：

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

(b) 提供劳务

收入在劳务已提供，并且与收入有关的成本能够可靠地计量时予以确认。

(c) 让渡资产使用权

利息收入按照其他方使用本集团货币资金的时间，采用实际利率计算确定。
经营租赁收入按照直线法在租赁期内确认。

29. 政府补助

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

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

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

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

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

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

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

(2)、融资租赁的会计处理方法

32. 其他重要的会计政策和会计估计

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

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

- (a) 房地产开发成本
本集团确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。
- (b) 税项
本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

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

(c) 存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

(d) 收入确认

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 20%—50% 作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

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

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

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**六、税项****1. 主要税种及税率**

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扣除当期允许抵扣的进项税后的余额或简易征收计算)	5%或 6%
消费税		
营业税	应纳税营业额	5%
城市维护建设税	应纳营业税额或增值税额	5%及 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳营业税额或增值税额	3%
房产税	房产的计税余值	1.2%
土地增值税(a)	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%—60%

增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额或简易征收计算)	5%或 6%
-----	--	--------

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

纳税主体名称	所得税税率

2. 税收优惠

3. 其他

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	493,545	747,876
银行存款	1,029,822,187	1,511,773,866
其他货币资金	10,324,969	6,591,444
合计	1,040,640,701	1,519,113,186
其中：存放在境外的款项总额	68,486,418	28,874,966

其他说明

于 2016 年 6 月 30 日，受到限制的货币资金共计 200,228,239 元，其中包括：

- (a) 计入其他货币资金的按揭贷款保证金 5,467,969 元。
- (b) 计入其他货币资金的内保外贷保证金 4,857,000 元。
- (c) 根据北京、天津等地区相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户，并对其中用于项目工程建设的资金实行重点监管，保证预售资金优先用于工程建设。用款计划应按照基础完工、主体结构封顶、竣工验收、完成初始登记等四个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。于 2016 年 6 月 30 日，本集团账面共有 189,903,270 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

5、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

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	61,451,586	100	1,559,313	3	59,892,273	58,285,226	100	1,368,837	2	56,916,389
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	61,451,586	/	1,559,313	/	59,892,273	58,285,226	/	1,368,837	/	56,916,389

期末单项金额重大并单项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	30,265,326		
高风险组合	31,186,260	1,559,313	5%

合计	61,451,586	1,559,313	3%
----	------------	-----------	----

确定该组合依据的说明

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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 190,476 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 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：

于 2016 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	59,037,652	(1,559,313)	96%

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

2016 年半年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

6、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

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	226,532,583	34	206,014,566	31
1 至 2 年	35,119,353	5	13,906,330	2
2 至 3 年	10,502,881	2	41,338,923	6
3 年以上	386,693,279	59	404,760,700	61

合计	658,848,096	100	666,020,519	100
----	-------------	-----	-------------	-----

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:

于 2016 年 6 月 30 日, 账龄超过一年的预付款项为 432,315,513 元, 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:

于 2016 年 6 月 30 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下:

	金额	占预付账款总额比例
余额前五名的预付款项总额	330,530,432	50%

其他说明

7、 应收利息

适用 不适用

8、 应收股利

适用 不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

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	3	10,009,187	100	0	10,009,187	5	10,009,187	100	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	308,970,061	97	4,874,800	5	304,095,261	194,280,559	95	3,994,562	5	190,285,997
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	318,979,248	/	14,883,987	/	304,095,261	204,289,746	/	14,003,749	/	190,285,997

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

其他应收款	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由

(按单位)				
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下简称“三亚中体万通”)	10,009,187	10,009,187	100	于2016年6月30日,应收三亚中体万通10,009,187元,因该公司经营业务长期处于停滞状态,本集团认为该项其他应收款难以收回,因此全额计提坏账准备。
合计	10,009,187	10,009,187	/	/

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	211,474,061		
高风险组合	97,496,000	4,874,800	5
合计	308,970,061	4,874,800	2

确定该组合依据的说明:

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 922,439 元;本期收回或转回坏账准备金额 4,124 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

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(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
浙江万科南都房地产有限公司(以下简称“浙江万科”)	第三方	120,609,913	一年以内	38%	
Vantone Capital Pte.Ltd.(以下简称“Vantone Capital”)	关联方	53,083,447	三年以上	17%	

北京金通港房地产开发有限公司(以下简称“金通港”)	关联方	30,021,987	三年以上	9%	
三亚中体万通	第三方	10,009,187	三年以上	3%	10,009,187
天津市土地局	第三方	10,000,000	三年以上	3%	
合计	/	223,724,534	/	70%	10,009,187

(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:

无

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

无

其他说明:

10、 存货

(1). 存货分类

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						
开发成本	5,084,051,542		5,084,051,542	6,807,879,163	470,073,695	6,337,805,468
开发产品	3,929,310,252	212,107,794	3,717,202,458	3,797,449,565	212,324,654	3,585,124,911
合计	9,013,361,794	212,107,794	8,801,254,000	10,605,328,728	682,398,349	9,922,930,379

(2). 存货跌价准备

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	
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						
北京新城·国际项目	2,930,944			85,375		2,845,569
天津空港项目	69,913,549			131,485		69,782,064
万通上园国际	470,073,695				470,073,695	
杭州万通中心	139,480,161					139,480,161
合计	682,398,349			216,860	470,073,695	212,107,794

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

包含借款费用资本化的金额 741,355,233 元。

存货跌价准备情况如下:

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

(a) 开发成本明细

项目名称	开工时间	预计/实际竣工时间	预计总投资(千元)	2016年6月30日	2015年12月31日
上海万通中心	2012年9月	2016年10月	1,828,270	1,547,038,576	1,440,365,203
怀柔万通新新家园	2013年11月	2016年10月	1,450,070	1,464,899,954	1,372,809,987
天津万通中心	2011年3月	2016年8月	1,632,340	1,443,116,529	1,362,486,594
杭州上园国际	2014年1月	2016年9月	1,579,000		1,212,506,921
运河国际生态城	2013年5月	2018年5月	3,093,350	387,292,252	1,194,888,126
天津万通新新逸墅	2013年11月	2018年8月	1,298,169	241,704,231	224,822,332
				<u>5,084,051,542</u>	<u>6,807,879,163</u>

于 2016 年 6 月 30 日, 开发成本中:

- (i) 包含借款费用资本化的金额 870,570,127 元。
- (ii) 本集团以账面价值为 4,750,670,257 元的土地使用权及相关房地产开发项目作为短期借款(附注四(15))和长期借款的抵押物(附注四(24))。

(b) 开发产品明细

项目名称	竣工时间	2015年12月31日	本年增加	本年减少	2016年6月30日
杭州万通中心	2014年9月	1,362,493,039	-	(2,803,640)	1,359,689,399
北京天竺新新家园	2015年12月	914,067,484	-	(173,853,330)	740,214,154
天津万通新新逸墅一期	2015年11月	431,199,744	-	(244,842,397)	186,357,347
天津万通金府国际	2014年11月	401,090,415	-	(16,555,846)	384,534,569

_____ 香河运河国际生态城一期	2014 年 9 月	139,969,355	860,437,515	(213,213,598)	787,193,272
_____ 天津万通华府	2015 年 11 月	116,950,699	-	(47,340,044)	69,610,655
_____ 成都金牛新都会	2013 年 9 月	102,480,143	3,053,280	(6,205,201)	99,328,222
_____ 天津新城·国际	2010 年 9 月	71,365,022	-	-	71,365,022
_____ 天津上游国际	2011 年 10 月	61,088,353	-	-	61,088,353
_____ 北京新城·国际	2008 年 3 月	54,942,741	-	(1,963,380)	52,979,361
_____ 怀柔万通新新家园	2015 年 10 月	51,144,070	-	(16,765,206)	34,378,864
_____ 成都红墙国际	2012 年 10 月	23,303,912	-	-	23,303,912
_____ 北京万通中心地下车库	2009 年 1 月	18,008,520	-	-	18,008,520
_____ 天津生态城新新家园	2014 年 11 月	14,805,357	-	(8,078,167)	6,727,190
_____ 新新小镇	2008 年 8 月	13,810,879	-	-	13,810,879
_____ 天津上北新新家园	2011 年 10 月	12,554,935	-	(9,299)	12,545,636
_____ 新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	8,174,897	-	-	8,174,897
		<u>3,797,449,565</u>	<u>863,490,795</u>	<u>(731,630,108)</u>	<u>3,929,310,252</u>

(i) 2016 年半年度，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。

(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

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的可供出售金融资产		
减：减值准备		
合计		

其他说明

13、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明

14、可供出售金融资产

适用 不适用

(1). 可供出售金融资产情况

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	13,965,828	0	13,965,828	13,965,828	0
按公允价值计量的						
按成本计量的						
其他	-	-	-	-	-	-
列示于一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
合计	13,965,828	13,965,828	0	13,965,828	13,965,828	0

(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	13,965,828			13,965,828	13,965,828			13,965,828	4.9	
合计	13,965,828			13,965,828	13,965,828			13,965,828	/	

(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		13,965,828
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		13,965,828

(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

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

15、持有至到期投资

□适用 √不适用

16、长期应收款

√适用 □不适用

(1) 长期应收款情况：

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				20,000,000		20,000,000	
应收物业维修基金保 证金	12,000,000		12,000,000	12,000,000		12,000,000	
合计	12,000,000		12,000,000	32,000,000		32,000,000	/

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

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		
一、合营企业										
万通深国投股权投资 基金管理有限公司(以 下称“万通深国投”)	4,417,902									4,417,902
北京阳光正奇投资管 理有限公司(以下称 “北京阳光正奇”)	28,137,529			745,931						28,883,460
北京正奇尚诚投资中 心(有限合伙)(以下称 “尚诚投资”)	19,873,809			-445,726						19,428,083
北京正奇尚信投资中	19,794,077			-443,935						19,350,142

心(有限合伙)(以下称“尚信投资”)										
北京正奇尚德投资中心(有限合伙)(以下称“尚德投资”)	19,594,709			-439,458						19,155,251
北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)(以下称“尚惠投资”)	19,913,714			-445,436						19,468,278
北京正奇尚予投资中心(有限合伙)(以下称“尚予投资”)	191,585,514			6,746						191,592,260
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司(以下称“东方万通投资”)	4,215,957			-15,340						4,200,617
北京东方万通成长投资中心(有限合伙)(以下称“万通成长投资”)	111,496,632			-5,383,860						106,112,772
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下称“东方万通合伙”)	9,005,014			-15						9,004,999
杭州万通邦信置业有限公司(以下称“杭州邦信”)(i)										
小计	428,034,857			-6,421,093						421,613,764
二、联营企业										
金通港	25,522,975			-665,257						24,857,718
北京金万置管理咨询有限公司(以下称“金万置”)	363,696			1,303						364,999
Vantone Capital(i)										
小计	25,886,671			-663,954						25,222,717
合计										

其他说明

合营企业:

(i) 杭州邦信以前年度亏损, 本集团对其不负有承担额外损失义务, 因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时, 仅将长期股权投资的账面价值减记为零, 同时冲减本集团通过合营企业万通成长投资间接持有的杭州邦信长期股权投资 5,385,198 元。

联营企业:

(i) Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负, 本集团对其不负有承担额外损失义务, 因此在确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时, 仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本年度未确认的投资收益为 3,974,606 元, 于 2016 年 6 月 30 日, 累计未确认的投资损失额为 21,589,721 元。

18、投资性房地产

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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			869,829,950
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				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	869,829,950			869,829,950
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	193,653,319			193,653,319
2. 本期增加金额	12,306,774			12,306,774
(1) 计提或摊销				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	205,960,093			205,960,093
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	663,869,857			663,869,857
2. 期初账面价值	676,176,631			676,176,631

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

单位:元 币种:人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

2016 年半年度, 本集团无固定资产由自用转为出租。

2016 年半年度计入主营业务成本的投资性房地产折旧/摊销费用为: 12,306,774 元。

于 2016 年 6 月 30 日, 本集团以账面价值为 528,938,041 元 (原价 643,501,061 元) 元的投资性房地产作为长期借款(附注四(24))以及一年内到期长期借款的抵押物(附注四(22))。

于 2016 年 6 月 30 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。

19、固定资产

(1). 固定资产情况

单位:元 币种:人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其它设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	25,795,356		16,306,664	20,772,932	62,874,952
2. 本期增加金额			4,800	188,053	192,853
(1) 购置			4,800	188,053	192,853
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额			849,316	649,127	1,498,443
(1) 处置或报废			849,316	649,127	1,498,443
4. 期末余额	25,795,356		15,462,148	20,311,858	61,569,362
二、累计折旧					
1. 期初余额	6,627,800		12,840,404	15,959,769	35,427,973
2. 本期增加金额	529,580		494,710	1,000,243	2,024,533
(1) 计提	529,580		494,710	1,000,243	2,024,533
3. 本期减少金额			521,425	388,995	910,420
(1) 处置或报废			521,425	388,995	910,420
4. 期末余额	7,157,380		12,813,689	16,571,017	36,542,086
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	18,637,976		2,648,459	3,740,841	25,027,276
2. 期初账面价值	19,167,556		3,466,260	4,813,163	27,446,979

(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：

于 2016 年 6 月 30 日，本集团以账面价值为 4,410,368 元（原价 5,353,731 元）的房屋、建筑物及设备作为长期借款（附注四（24））以及一年内到期长期借款（附注四（22））的抵押物。

20、在建工程

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

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

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. 本期增加金					

额					
(1)购置					
(2)内部研发					
(3)企业合并 增加					
3. 本期减少金 额					
(1)处置					
4. 期末余额					
二、累计摊销					
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					
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					111,918
2. 期初账面价值					181,211

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 _____

(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:

26、开发支出

□适用 √不适用

27、商誉

√适用 □不适用

(1). 商誉账面原值

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	35,144,128					35,144,128
合计	35,144,128					35,144,128

(2). 商誉减值准备

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	35,144,128					35,144,128
合计	35,144,128					35,144,128

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

其他说明

本集团在 2001 年因非同一控制下企业合并形成的对子公司北京万置房地产开发有限公司(以下称“北京万置”)投资相关的股权投资借方差额的 2006 年 12 月 31 日余额为 35,144,128 元,因无法可靠确定购买日该公司可辨认资产、负债的公允价值,依《企业会计准则》的相关规定,在编制合并资产负债表时将其列为商誉。

2008 年度,本集团对北京万置的资产进行减值测试后,因预期不能给本集团带来未来经济利益流入,故对其全额计提减值准备。

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
办公室装修	1,123,193		224,851		898,342
售楼处及样板间装修	1,563,052		1,563,052		
人防设施	1,350,000		75,000		1,275,000
投资性房地产装修	3,109,009		531,250		2,577,759
合计	7,145,254		2,394,153		4,751,101

其他说明:

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	109,608,740	27,402,185	109,836,962	27,295,062
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	269,781,752	67,445,438	263,078,640	65,769,660
预提费用及税金	456,470,272	114,117,568	455,813,558	114,117,568
合计	835,860,764	208,965,191	828,729,160	207,182,290

(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	313,026,244	78,256,561	341,183,904	85,295,976
可供出售金融资产公允价值变动				
存货账面价值高于计税基础的暂时性差异	269,738,700	67,434,675	262,800,020	65,700,005
合计	582,764,944	145,691,236	603,983,924	150,995,981

(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互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	93,157,071	115,808,120	91,422,402	115,759,888
递延所得税负债	93,157,071	52,534,165	91,422,402	59,573,579

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(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

其他说明：

30、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

合计		

其他说明：

31、短期借款

适用 不适用

(1). 短期借款分类

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		
保证借款		
信用借款		
抵押、保证借款(a)	100,000,000	150,000,000
质押、保证借款(b)	515,000,000	1,116,000,000
质押借款(c)	79,331,512	77,685,352
合计	694,331,512	1,343,685,352

短期借款分类的说明：

- (a) 于 2016 年 6 月 30 日，抵押保证借款 100,000,000 元系由账面价值为 1,203,811,067 元的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，并由本公司为子公司提供保证。
- (b) 于 2016 年 6 月 30 日，质押保证借款 190,000,000 元，系由独立第三方公司委托北京银行股份有限公司提供的委托借款，并以本公司持有的子公司 100% 股权作为质押借入，由嘉华控股实际控制人提供保证。
- 于 2016 年 6 月 30 日，质押保证借款 325,000,000 元，系由独立第三方公司委托江苏银行股份有限公司提供的委托借款，并以万通控股持有的本公司 100,000,000 股股权作为质押借入，并由本公司为子公司提供保证。
- (c) 于 2016 年 6 月 30 日，质押借款 79,331,512 元(原币金额：美元 11,963,372 元)系由招商银行出具的备用信用证作为质押借入。
- (d) 于 2016 年 6 月 30 日，短期借款的利率区间为 2.62% 至 12.0%。

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明

32、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

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

□适用 √不适用

35、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	1,092,461,545	1,348,671,717
其他	17,665,915	19,360,071
合计	1,110,127,460	1,368,031,788

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

□适用 √不适用

其他说明

于 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 672,351,421 元，主要为未付及暂估的项目工程款，该款项尚未进行最后结算。

36、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
预收房款	923,306,979	677,579,612
预收租金	13,385,101	12,179,618
合计	936,692,080	689,759,230

(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

预收款项明细分析如下

项目名称	2016 年 6 月 30 日	2015 年 12 月 31 日	竣工/预计竣工时间	预售比例
				2016 年 6 月 30 日
天津万通金府国际	8,661,770	7,844,598	2014 年 11 月	现房销售
天津万通华府	4,610,814	17,579,950	2015 年 11 月	现房销售
运河国际生态城一期	155,397,050	108,131,649	2014 年 9 月	现房销售

天津生态城新新家园	1,029,625	5,745,368	2014 年 11 月	现房销售
北京天竺新新家园	97,428,185	107,756,872	2015 年 12 月	现房销售
成都金牛新都会	12,942,276	13,479,422	2013 年 9 月	现房销售
天津万通新新逸墅	67,847,313	115,967,928	2015 年 12 月	现房销售
杭州万通中心	5,796,374	2,386,079	2014 年 9 月	现房销售
怀柔万通新新家园	568,680,130	295,663,663	2016 年 10 月	61%
其他	3,276,976	3,024,083	均已竣工	现房销售
北京万通中心	11,021,567	12,179,618	不适用	不适用
	<u>936,692,080</u>	<u>689,759,230</u>		

- (a) 于 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的预收款项为 79,920,911 元，鉴于房款尚未收齐或尚未达到交付或视同交付条件，未达到结转时点。

37、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	48,356,905	70,394,323	32,887,168
二、离职后福利-设定提存计划	413,958	5,663,189	5,442,833	634,314
三、辞退福利	2,032,249	889,208	1,473,048	1,448,409
四、一年内到期的其他福利				
合计	57,370,793	54,909,302	77,310,204	34,969,891

(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	45,741,582	38,918,659	61,657,339	23,002,902
二、职工福利费		1,360,838	1,386,025	-25,187
三、社会保险费	237,901	3,651,866	3,539,513	350,254
其中：医疗保险费	211,658	3,368,317	3,269,492	310,483
工伤保险费	6,242	141,375	132,091	15,526
生育保险费	20,001	142,174	137,930	24,245
四、住房公积金	103,924	3,557,188	3,439,368	221,744
五、工会经费和职工教育经费	8,828,195	854,057	369,218	9,313,034
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				

八、其它短期薪酬	12,984	14,297	2,860	24,421
合计	54,924,586	48,356,905	70,394,323	32,887,168

(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	5,389,277	5,179,121	600,751
2、失业保险费	23,363	273,912	263,712	33,563
3、企业年金缴费				
合计	413,958	5,663,189	5,442,833	634,314

其他说明：

2016年半年度，本集团因解除劳动关系所支付的其他辞退福利为1,473,048元；于2016年6月30日，应付辞退福利余额为1,448,409元。

38、 应交税费

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
土地增值税	410,272,867	368,402,456
消费税		
营业税	13,543,443	37,005,781
企业所得税	496,881	489,801
个人所得税		
城市维护建设税	223,920	219,109
增值税	12,198,926	
教育费附加	432,928	1,858,844
其它	1,054,110	1,135,240
合计	438,223,075	409,111,231

其他说明：

39、 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	20,933,657	35,760,382
企业债券利息	63,949,742	7,183,562
短期借款应付利息	23,429,957	7,330,227
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	108,313,356	50,274,171

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

40、应付股利

适用 不适用

41、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
关联方资金往来款(附注七(6))	437,515,791	33,902,644
应付购买少数股东权益款	-	123,462,670
资金往来款	92,819,694	65,639,846
收取的定金、押金、保证金	100,566,882	104,477,806
代扣、代收款项	23,604,071	25,188,742
其他	40,477,735	15,833,653
合计	694,984,173	368,505,361

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

于 2016 年 6 月 30 日，账龄超过一年的其他应付款为 82,445,879 元，主要为项目履约保证金、房屋押金等，由于项目尚未竣工或未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。

42、划分为持有待售的负债

适用 不适用

43、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(附注四(24))	642,500,000	740,000,000
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
合计	642,500,000	1,140,000,000

其他说明：

44、其他流动负债

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	415,800,000
合计	415,800,000	415,800,000

短期应付债券的增减变动：

适用 不适用

其他说明：

45、长期借款

适用 不适用

(1). 长期借款分类

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		
保证借款		
信用借款		
抵押借款(a)	1,539,000,000	1,645,000,000
抵押、保证借款(b)	1,140,000,000	2,160,000,000
减：一年内到期的长期借款		
抵押借款(a)	-100,000,000	-200,000,000
抵押、保证借款(b)	-542,500,000	-540,000,000
合计	2,036,500,000	3,065,000,000

长期借款分类的说明：

- (a) 于 2016 年 6 月 30 日，银行抵押借款 1,539,000,000 元，系由本集团账面价值为 3,546,859,190 的国有土地使用权及相关房地产开发项目(附注四(5))作抵押，利息每季度支付一次，其中本金 100,000,000 将于 2016 年 7 月偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。
- (b) 于 2016 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 640,000,000 元系由本集团账面价值为 528,938,041 元的投资性房产和账面价值为 4,410,368 元的固定资产作抵押，并由本公司为子公司提供保证，利息每季度支付一次。其中 42,500,000 元将于 2016 年下半年及 2017 年上半年偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

于 2016 年 6 月 30 日，银行抵押、保证借款 500,000,000 元系由本集团账面价值为 1,203,811,067 元的土地使用权及相关房地产开发项目作抵押，并由本公司为子公司提供保证。其中本金 500,000,000 元将于 2017 年 2 月偿还，因此重分类至一年内到期的长期借款。

其他说明，包括利率区间：

于 2016 年 6 月 30 日，长期借款的利率区间 4.9%至 9.5%。

46、应付债券

适用 不适用

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
中期票据	1,507,534,599	1,506,441,580
合计	1,507,534,599	1,506,441,580

(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
2015 年度第一期中期票据	1,520,000,000		5 年	1,520,000,000	1,506,441,580	0	56,766,180	1,093,019		1,507,534,599
合计	/	/	/							

备注：

发行日期为 2015 年 12 月 7 日和 2015 年 12 月 8 日

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明：

□适用 √不适用

其他说明：

47、长期应付款

□适用 √不适用

48、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

49、专项应付款

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

□适用 √不适用

52、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合计		

其他说明：

53、股本

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						1,216,800,000

其他说明：

54、其他权益工具

适用 不适用

55、资本公积

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			796,860,350
其他资本公积	28,666,130			28,666,130
合计	825,526,480			825,526,480

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

适用 不适用

57、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	129,274	1,587,200			1,587,200		1,716,474
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	129,274	1,587,200			1,587,200		1,716,474
其他综合收益合计	129,274	1,587,200			1,587,200		1,716,474

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

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	170,066,691			170,066,691

任意盈余公积			
储备基金			
企业发展基金			
其他			
合计	170,066,691		170,066,691

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

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	709,580,833	1,324,903,929
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	709,580,833	1,324,903,929
加：本期归属于母公司所有者的净利润	264,903,287	14,802,972
减：提取法定盈余公积		
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	974,484,120	1,339,706,901

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润_____元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润_____元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润_____元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润_____元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润_____元。

61、营业收入和营业成本

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	1,189,586,349	746,996,484	782,276,573	412,549,457
其他业务	2,911,949	-	2,579,623	-
合计	1,192,498,298	746,996,484	784,856,196	412,549,457

62、营业税金及附加

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	48,802,770	39,900,961
城市维护建设税	3,391,391	2,452,539
教育费附加	2,950,108	1,197,011

资源税		
土地增值税	59,191,813	71,789,542
房产税	3,910,468	3,920,101
其他	274,244	1,110,624
合计	118,520,794	120,370,778

其他说明：

63、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
市场营销费用	5,132,389	6,584,049
职工薪酬	11,979,552	10,167,978
物业费及租赁费	3,750,828	8,820,272
办公费用	960,620	958,328
中介服务费	4,850,216	2,441,725
折旧与摊销	1,882,201	1,887,852
其他	2,533,608	2,688,743
合计	31,089,414	33,548,947

其他说明：

64、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	34,143,027	37,551,703
办公费用	7,799,335	9,134,355
中介服务费	5,181,150	9,744,880
折旧与摊销	1,786,735	2,872,267
物业租赁费	1,227,806	2,316,087
税费	2,259,484	2,703,684
其他	54,817	1,854,461
合计	52,452,354	66,177,437

其他说明：

65、财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	168,389,795	90,436,753
减：利息收入	4,255,574	2,339,754
其他	1,031,512	975,717
合计	165,165,733	89,072,716

其他说明：

66、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	1,108,791	723,419
二、存货跌价损失		
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	1,108,791	723,419

其他说明：

67、公允价值变动收益

适用 不适用

68、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	-7,085,047	-1,774,527
处置长期股权投资产生的投资收益 (附注五(1))	257,849,808	
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		
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	250,764,761	-1,774,527

其他说明：

69、营业外收入

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		10,000	
其中：固定资产处置利得		10,000	
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			
违约金收入	1,449,580	633,363	
其他	11,828	701,394	
合计	1,461,408	1,344,757	

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

70、营业外支出

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	42,454	19,819	
其中：固定资产处置损失	42,454	19,819	
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			
滞纳金	1,580,754	-	
违约金及赔偿金	1,279,637	106,745	

其他	15,129	24,263	
合计	2,917,974	150,827	

其他说明：

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

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	68,867,872	42,782,407
递延所得税费用	-7,087,646	-470,261
合计	61,780,226	42,312,146

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	
按法定/适用税率计算的所得税费用	
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	
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	
所得税费用	

其他说明：

72、其他综合收益

详见附注

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	75,357,791	569,518,106
利息收入	1,843,663	11,433,347
其他	486,327	9,187,112

合计	77,687,781	590,138,565
----	------------	-------------

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	33,052,302	149,959,547
销售费用	28,141,724	21,459,835
管理费用	17,072,326	27,241,053
代扣代缴款	35,442,408	17,794,197
增加受限资金(附注四(1))	177,905,445	-
其他	13,459,303	38,336,802
合计	305,073,508	254,791,434

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回杭州邦信资金支持及利息	32,861,370	20,000,000
合计	32,861,370	20,000,000

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
合计		

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到资金支持	400,000,000	
合计	400,000,000	

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
中票承销费	2,432,000	
合计	2,432,000	

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	264,692,697	19,520,699
加：资产减值准备计提/(转回)	1,108,791	723,419
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,331,307	15,051,541
无形资产摊销	61,293	92,154
长期待摊费用摊销	2,394,153	4,679,074
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）	42,454	9,819
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）	168,389,795	89,763,755
投资损失（收益以“-”号填列）	-250,764,761	1,774,527
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-48,232	2,626,922
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-7,039,414	-3,097,183
存货的减少（增加以“-”号填列）	456,547,623	-65,399,815
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-109,612,725	-88,526,946
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	74,219,131	-57,225,070
其他（受限制的资金的(增加)/减少）	-177,905,445	-38,938,231
经营活动产生的现金流量净额	436,416,667	-118,945,335
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
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		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		

现金的期末余额	840,412,462	795,329,642
减：现金的期初余额	1,496,790,392	1,452,162,157
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	-656,377,930	-656,832,515

(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	
杭州杭煦	180,914,872
深圳英睿	522,554
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	
杭州杭煦	459,810
深圳英睿	1,648,535
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	
杭州杭煦	180,455,062
深圳英睿	-1,125,981

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	840,412,462	1,496,790,392
其中：库存现金	493,545	747,876
可随时用于支付的银行存款	839,918,917	1,496,042,516
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	840,412,462	1,496,790,392
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：

75、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：

76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

77、外币货币性项目

适用 不适用

78、套期

适用 不适用

79、其他

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
杭州万通杭昀置业有限公司(以下简称“万通杭昀”)	301,524,785	100	转让股权	2016年6月29日	转让协议约定	257,849,808						-
深圳市万通英睿资产管理有限公司(以下简称“深圳万通英睿”)	522,554	100	转让股权	2016年1月25日	转让协议约定	-						-

其他说明：

(1) 处置子公司(续)

(b) 处置损益以及相关现金流量信息如下：

(i) 万通杭鸣

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	301,524,785
减：合并财务报表层面享有的万通杭鸣净资产份额	(43,674,977)
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>257,849,808</u>

(ii) 深圳万通英睿

处置损益计算如下：

	金额
处置价格	522,554
减：合并财务报表层面享有的深圳万通英睿净资产份额	(522,554)
其他综合收益转入当期损益	-
处置产生的投资收益	<u>-</u>

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：
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

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

√适用 □不适用

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京万通龙山置业有限公司(以下称“万通龙山”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司(以下称“天津时尚”)	天津	天津	房地产开发	82%	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司(以下称“泰达万通”)	天津	天津	房地产开发	65%	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司(以下称“广厦富城”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
北京万置	北京	北京	房地产开发	60%	-	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司(以下称“富铭置业”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司(以下称“杭州时尚”)	杭州	杭州	房地产开发	100%	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司(以下称“上海万通新地”)	上海	上海	房地产开发	-	100%	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司(以下称“北京时尚”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司(以下称“万通龙山天地”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司(以下称“北京英睿”)	北京	北京	投融资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京睿通宁远投资中心	北京	北京	投资管理	-	100%	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司(以下称“北京正远慧奇”)	北京	北京	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司(以下称“万通正远”)	北京	北京	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通正奇投资管理有限公司(以下称“天津正奇”)	天津	天津	投融资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司(以下称“天津和信”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司(以下称“天津正奇实业”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司(以下称“天津宁远”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
天津生态城万拓置业有限公司(以下称“天津万拓”)	天津	天津	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得

Vantone Investment	新加坡	新加坡	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
杭州万慧时尚投资管理有限公司(以下称“杭州万慧时尚”)	杭州	杭州	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通商业运营管理有限公司(以下称“山东商业”)	山东	山东	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通中融房地产开发有限公司(以下称“山东中融”)	山东	山东	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
昆山英睿股权投资管理有限公司(以下称“昆山英睿”)	昆山	昆山	投资管理	100%	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通房地产开发有限公司(以下称“香河万通”)	香河	香河	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
香河万通物业服务有限公司	香河	香河	物业管理	-	100%	设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司(以下称“成都时尚”)	成都	成都	房地产开发	100%	-	设立、投资或其他方式取得
成都万新双创投资管理有限公司(以下称“成都万新双创”)	成都	成都	投资管理	60%	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司(以下称“新新文化”)	北京	北京	文化传媒	100%	-	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(以下称“新新教育”)	北京	北京	技术开发与咨询	100%	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富契约型基金	不适用	不适用	特定股权及债权投资	不适用	不适用	设立、投资或其他方式取得

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

本集团法律形式上直接持有天津和信股权比例为 51%，合作方为契约型基金结构化主体，根据交易实质及相关协议约定，合作方的股本投入实质为本集团的融资行为，本集团确认为相关金融负债，本集团对该类被投资单位的表决权比例为 100%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2). 重要的非全资子公司

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	40%	251,312	-	96,149,393
天津时尚	18%	160,796	-	90,737,353

泰达万通	35%	-615,180	-	83,054,085
------	-----	----------	---	------------

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

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

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

其他说明：

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

(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：

其他说明：

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

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

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	
合营企业 -						

北京阳光正奇(i)	北京	北京	投资管理	70%	-	权益法
杭州邦信(i)	杭州	杭州	房地产开发	10%	39.36%	权益法
联营企业 -						
Vantone Capital	新加坡	新加坡	投资管理	29%	-	权益法
金通港(ii)	北京	北京	房地产开发	1%	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。

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。

合营企业和联营企业发生的超额亏损

	年初累积未确认的损失	本年度未确认的收益	年末累积未确认的损失
Vantone Captial	-25,564,327	3,974,606	-21,589,721

(2). 重要合营企业的主要财务信息

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	
流动资产				
其中: 现金和现金等价物				
非流动资产				
资产合计				
流动负债				
非流动负债				
负债合计				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对合营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				

营业收入				
财务费用				
所得税费用				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自合营企业的股利				
其他说明				

(3). 重要联营企业的主要财务信息

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	
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				
少数股东权益				
归属于母公司股东权益				
按持股比例计算的净资产份额				
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润				
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

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		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		

其他说明

(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：

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

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	本期末未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

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：

6、其他

十、与金融工具相关的风险适用 不适用**十一、公允价值的披露**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**

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 (%)
万通控股	北京	房地产开发；技术转让及其他等	143,832.79	51.16	51.16

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是万通控股
其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

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

本企业重要合营企业和联营企业的基本情况及相关信息见附注六(2)。

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
杭州邦信	参股子公司
Vantone Capital	参股子公司
金通港	参股子公司

其他说明

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
万泉花园物业开发有限公司(以下称“万泉花园”)	母公司的控股子公司

一通万通商务服务(北京)有限公司(以下称“一通万通”)	母公司的控股子公司
四方万通投资控股有限公司(以下称“四方万通”)	母公司的控股子公司
万通国际开发股份有限公司(以下称“万通国际开发”)	其他
嘉华东方控股(集团)有限公司(以下称“嘉华控股”)	其他

其他说明

(i) 本公司拟向嘉华控股非公开发行股票，交易完成后嘉华控股将成为本公司的实际控制人。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

适用 不适用

本公司作为出租方：

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
万通国际开发股份有限公司	办公用房	824,973	824,973
一通万通商务服务(北京)有限公司	办公用房	2,754,630	2,754,630

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费

关联租赁情况说明

(4). 关联担保情况

适用 不适用

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

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

关联担保情况说明

质押

2015 年度，本集团的母公司万通控股以其持有的本公司100,000,000 股股权为本公司的子公司天津正奇实业取得325,000,000元短期借款作质押，于2016年6月30日该质押尚未解除。

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(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

(8). 其他关联交易**6、关联方应收应付款项**

适用 不适用

(1). 应收项目

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	23,218,824		22,806,338	
其他应收款 (附注四(3))	VantoneCapital	53,083,447		51,981,945	
其他应收款 (附注四(3))	杭州邦信	298,512		12,000,000	
其他应收款 (附注四(3))	金通港	30,021,987		29,790,766	
预付账款	万通控股	32,840,374		32,840,374	
长期应收款 (附注四(14))	杭州邦信	-		20,000,000	
其他应付款 (附注四(22))	嘉华控股	433,360,833		31,500,000	
其他应付款 (附注四(22))	一通万通	1,505,864		1,505,864	
其他应付款 (附注四(22))	万通国际开发	-		412,487	
其他应付款 (附注四(22))	万通控股	266,380		266,380	
其他应付款 (附注四(22))	万泉花园	126,831		126,831	
其他应付款 (附注四(22))	四方万通	2,255,882		91,082	

(2). 应付项目

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

7、关联方承诺

8、其他

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

5、 其他

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

2、 或有事项

适用 不适用

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

3、 其他

于 2016 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买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6月30日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目名称	按揭款担保余额
天竺新新家园	895,321,676
北京新城·国际	7,964,533
亚运新新家园	3,746,100
香河运河国际生态城	167,092,333
杭州万通中心	48,805,503
怀柔新新小镇	114,572,695
怀柔龙山逸墅	108,328,357
怀柔杨家园项目	97,570,000
	<u>1,443,401,197</u>

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
股票和债券的发行			
重要的对外投资			
重要的债务重组			
自然灾害			
外汇汇率重要变动			
非公开发行 A 股普通股股票	(a)		

本公司分别于 2015 年 7 月 3 及 2016 年 1 月 25 日召开第六届董事会第三及第四次会议，审议通过了本公司非公开发行股票议案。本次非公开发行募集资金总额不超过人民币 36 亿元，认购价格为人民币 4.30 元/股，发行数量不超过 837,209,303 股。于 2016 年 3 月 3 日，本次非公开发行股票事项申请已通过中国证券监督管理委员会的核准。于 2015 年 6 月 13 日本公司领取中国证监会《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 号文）核准批文。

于 2016 年 8 月 3 日根据普华永道出具的《普华永道中天验字(2016)第 338 号验资报告》，确认截至 2016 年 8 月 3 日止，扣除部分承销保荐费用(含增值税)人民币 38,280,000 元，本公司募集人民币 3,561,719,999 元；再扣除本次非公开发行申报会计师费、律师费、股权登记费、信息披露费等发行费用(含增值税)人民币 2,932,721 元及已预付保荐费人民币 2,000,000 元后，实际募集股款为人民币 3,556,787,278 元，其中增加股本人民币 837,209,302 元。

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

—

十六、 其他重要事项**1、 前期会计差错更正**

□适用 √不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 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

□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

—

8、 其他

—

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：**

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	48,169,550	100	1,268,161	3	46,901,389	48,169,550	100	1,268,161	3	46,901,389
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	48,169,550	/	1,268,161	/	46,901,389	48,169,550	/	1,268,161	/	46,901,389

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	22,806,338		
高风险组合	25,363,212	1,268,161	5
合计	48,169,550	1,268,161	3

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

(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_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____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：

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

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款：

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

其他说明:

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

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		10,009,187	100	0	10,009,187		10,009,187	100	0
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,252,538,461		4,397	5%	2,252,534,064	1,863,942,813		4,397	5%	1,863,938,416
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,262,547,648	/	10,013,584	/	2,252,534,064	1,873,952,000	/	10,013,584	/	1,863,938,416

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	10,009,187	10,009,187	100%	因该公司经营业务长期处于停滞状态,本集团认为该项其他应收款难以收回,因此全额计提坏账准备。
合计	10,009,187	10,009,187	/	/

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	2,252,450,527	-	-
高风险组合	87,934	4,397	5%
合计	2,252,538,461	4,397	-

确定该组合依据的说明：

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

(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_____元；本期收回或转回坏账准备金额_____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

(4)．其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

(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
香河万通	应收子公司款	881,033,538	一年以内	39%	-
北京英睿	应收子公司款	703,338,000	一年以内	31%	-
Vantone Investmen	应收子公司款	147,411,571	一年以内	7%	-
杭州时尚	应收子公司款	133,755,228	一年以内	6%	-
万通正远	应收子公司款	118,617,175	一年以内	5%	-
合计	/	1,984,155,512	/	88%	-

(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：

(8)．转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

其他说明：

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	35,144,128	4,290,540,814	5,086,004,397	35,144,128	5,050,860,269
对联营、合营企业投资	442,977,214		442,977,214	449,946,214		449,946,214
合计	4,768,662,156	35,144,128	4,733,518,028	5,535,950,611	35,144,128	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	89,249,229			89,249,229		35,144,128
广厦富城	477,250,000			477,250,000		
万通龙山	145,125,682			145,125,682		
天津时尚	166,985,673			166,985,673		
泰达万通	117,492,703			117,492,703		
富铭置业	374,971,598			374,971,598		
北京时尚	50,000,000			50,000,000		
香河万通	150,000,000			150,000,000		
成都时尚	365,205,923			365,205,923		
天津万拓	154,271,900			154,271,900		
天津和信	848,100,000			848,100,000		
万通龙山天地	200,000,000			200,000,000		
天津正奇	5,300,000			5,300,000		
北京英睿	100,000,000			100,000,000		
成都万新新创	12,000,000			12,000,000		
Vantone investment	5			5		
昆山英睿	5,000,000			5,000,000		
天津正奇实业	50,000,000			50,000,000		
北京正远慧奇	5,000,000			5,000,000		
万通正远	602,000,000			602,000,000		
万通杭哟	755,000,000		755,000,000			
杭州万慧时尚	10,000,000			10,000,000		
天津宁远	30,000,000			30,000,000		
杭州时尚	366,731,531			366,731,531		
天津佳成	19,455		19,455			
山东中融						
山东商业						
深圳万通英睿	5,300,000		5,300,000			
绿品雅筑	1,000,698			1,000,698		
新新文化						
合计	5,086,004,397		760,319,455	4,325,684,942		35,144,128

(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		
一、合营企业										
北京阳光正奇	28,137,529			745,931					28,883,460	
尚诚投资	19,980,071			-416,566					19,563,505	
尚信投资	19,899,916			-414,893					19,485,023	
尚德投资	19,699,488			-410,708					19,288,780	
尚惠投资	20,020,188			-416,294					19,603,894	
尚予投资	191,604,748			6,699					191,611,447	
杭州邦信	-			-					-	
东方万通投资	4,215,957			-15,340					4,200,617	
万通成长投资	111,496,632			-5,383,860					106,112,772	
东方万通合伙	9,005,014			-15					9,004,999	
小计	424,059,543			-6,305,046					417,754,497	
二、联营企业										
金通港	25,522,975			-665,257					24,857,718	
金万置	363,696			1,303					364,999	
小计	25,886,671			-663,954					25,222,717	
合计	449,946,214			-6,969,000					442,977,214	

其他说明：

根据公司章程及有限合伙协议的约定，被投资单位的董事会或类似机构制定的重大经营决策须经本集团与合作方一致同意后方可获批，因此，本公司将该类投资分类至合营投资。

4、营业收入和营业成本：

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				
合计				

其他说明：

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	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-6,969,000	-77,827
处置长期股权投资产生的投资收益	-235,824,107	-

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		
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	-242,793,107	-77,827

6、其他

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-42,454	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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	-1,414,113	
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	257,849,808	
所得税影响额	70,958	
少数股东权益影响额	194,322	
合计	256,658,521	

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。

单位：元 币种：人民币

项目	涉及金额	原因

2、净资产收益率及每股收益

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	8.67%	0.2177	0.2177
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.27%	0.0068	0.0068

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

第十一节 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、会计主管人员签名并盖章的财务报表。
	报告期内公司在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有文件的正本和公告稿

董事长：江泓毅

董事会批准报送日期：2016 年 8 月 30 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容