

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 2019 年年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、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、公司负责人王忆会、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

经审计，公司2019年度实现归属母公司净利润604,780,282.12元，提取法定盈余公积金46,905,113.19元，截至2019年12月31日，公司合并报表未分配利润为1,832,617,487.23元。

经第七届董事会第三十一次临时会议暨2019年度会议审议通过，公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的可参与分配的股份为基数分配利润，公司通过集中竞价交易方式回购的股份不参与利润分配，具体实施分配方案时，实际派发现金红利金额根据股权登记日实际的股份回购情况确定。公司拟向可参与分配的全体股东每10股派发现金红利0.60元（含税）。截至2019年12月31日公司总股本2,054,009,302股，扣除公司目前回购专户的股份16,997,000股，以此计算合计拟派发现金红利122,220,738.12元（含税）。公司本次不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述（包括但不限于预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望）涉及各类已知或未知的不确定因素，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 九、 重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节 经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”之“（四）可能面对的风险”的相关内容。

## 十、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	9
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	22
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	35
第七节	优先股相关情况.....	39
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第九节	公司治理.....	52
第十节	公司债券相关情况.....	55
第十一节	财务报告.....	56
第十二节	备查文件目录.....	176

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通地产/公司/本公司/本集团	指	北京万通地产股份有限公司
报告期、本报告期	指	2019 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
金通港	指	北京金通港房地产开发有限公司
中金佳业	指	中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)
中融国富	指	中融国富投资管理有限公司
国富汇兴	指	国富汇兴(天津)投资管理合伙企业(有限合伙)
阳光正奇	指	北京阳光正奇投资管理有限公司
正奇尚诚	指	北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)
正奇尚信	指	北京正奇尚信投资中心(有限合伙)
正奇尚德	指	北京正奇尚德投资中心(有限合伙)
正奇尚惠	指	北京正奇尚惠投资中心(有限合伙)
正奇尚予	指	北京正奇尚予投资中心(有限合伙)
杭州邦信	指	杭州万通邦信置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
东方天津合伙	指	东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)
万通成长合伙	指	北京东方万通成长投资中心(有限合伙)
金万置	指	北京金万置管理咨询有限公司

## 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	王忆会

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	周茜莉	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	zhouqianli@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	北京市朝阳区针织路23号楼中国人寿金融中心12层
	签字会计师姓名	李勛、刘杰
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412
	签字的保荐代表人姓名	黄强、曹晋闻
	持续督导的期间	2016年8月5日至2019年12月31日 (截止2019年12月31日,因公司募集资金未全部使用完毕,保荐机构继续履行持续督导义务,直至相关事项全部完成。)

## 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	2019年	2018年	本期比上年同期 增减(%)	2017年
营业收入	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52	-69.74	3,294,957,299.48
归属于上市公司股东的净利润	604,780,282.12	327,274,290.61	84.79	356,142,317.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	181,019,593.32	89,903,930.93	101.35	351,578,579.51
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52	982,017,859.42
	2019年末	2018年末	本期末比上年 同期末增减(%)	2017年末
归属于上市公司股东的净资产	7,711,496,965.23	7,203,125,588.88	7.06	6,947,247,797.72

总资产	12,588,051,408.35	13,039,471,595.48	-3.46	13,359,993,217.29
期末总股本	2,054,009,302	2,054,009,302	-	2,054,009,302

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年	本期比上年同期增减(%)	2017年
基本每股收益(元/股)	0.2944	0.1593	84.81	0.1734
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.0881	0.0438	101.14	0.1712
加权平均净资产收益率(%)	8.11	4.64	增加3.47个百分点	5.26
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	2.43	1.27	增加1.16个百分点	5.19

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、2019 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	239,954,991.34	221,110,077.95	249,900,143.39	391,801,906.26
归属于上市公司股东的净利润	-18,880,164.83	237,193,381.92	21,582,082.56	364,884,982.47
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-20,186,526.51	-157,371,388.47	19,681,330.13	338,896,178.17
经营活动产生的现金流量净额	-190,802,333.51	-537,397,517.13	86,336,049.72	303,006,850.89

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	2019 年金额	附注 (如适用)	2018 年金额	2017 年金额

非流动资产处置损益	548,850,075.23		-332.50	-314,048.89
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	2,138,277.15	-		125,913.00
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				
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,687,580.00			
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	10,118,222.79		11,363,644.34	6,134,168.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目			230,300,840.73	
少数股东权益影响额	-554,348.67		-1,508,932.91	75,891.59
所得税影响额	-140,479,117.70		-2,784,859.98	-1,458,186.84
合计	423,760,688.80		237,370,359.68	4,563,737.84

### 十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	-	10,000,000.00	10,000,000.00	-
其他非流动金融资产	131,000,000.00	134,687,580.00	3,687,580.00	3,687,580.00
合计	131,000,000.00	144,687,580.00	13,687,580.00	3,687,580.00

### 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

#### 1. 主要业务与经营模式

公司经过多年的持续发展，目前已发展成为集房地产开发与销售、投资性物业运营、房地产金融等多个业务板块的上市公司。公司坚持以高标准助推高质量发展，持续提升产品质量和服务水平，以创新精神打造精品项目和品牌影响力。

**房地产开发与销售板块**，经营模式以公司自主开发、自主销售为主，主要通过销售房地产项目获取销售收入。公司开发销售的房地产项目主要位于北京、天津、杭州、成都等地，物业类型包括住宅、写字楼、酒店公寓、商铺等。公司具备房地产开发一级资质，拥有丰富的开发经验和专业的经营管理团队，致力于房地产项目的专业化开发、品牌化销售，深化产品、装修、景观的专业标准化程度并持续优化，打造绿色节能的房地产项目产品。

**投资性物业运营板块**，经营模式以公司自主建设、自持物业租赁为主，主要通过出租自持物业获取租赁收入。公司现持有的物业集中在北京、天津、上海三地，物业类型包括写字楼、酒店公寓、商铺等。公司以市场为导向，优化运营服务体系建设，采取有针对性的运营策略，提高物业运营管理水平，强化高端专业的品牌核心价值。

**房地产金融板块**，公司全资子公司中融国富主要从事资产管理业务，业务模式包括三类：一是私募股权投资，管理方式为主动管理；二是房地产顾问咨询，管理方式为协助客户管理；三是

房地产资产管理，管理方式为向客户提供物业运营及管理服务。中融国富具备成熟的投资团队、完善的管理体制、专业的投资及管理能力。

## 2. 行业情况说明

2019 年，中国坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，国民经济运行总体平稳。在中央明确“稳地价、稳房价、稳预期”的目标定调下，房地产政策继续坚持“房住不炒”的定位，不将房地产作为短期刺激经济的手段，着重实行“一城一策”的调控模式，房地产企业融资环境持续收紧，市场调控趋于常态化，进一步保持了政策的连续性、稳定性和有效性，房地产市场总体保持稳定运行。

2019 年，全国房地产销售较为平稳。根据国家统计局的数据，2019 年全国商品房销售面积 17.16 亿平方米，与 2018 年相比下降 0.1%；销售额平稳增长，为 15.97 万亿元，同比增长 6.5%，房地产调控效果显现。在持续的调控政策下，房地产企业的投资态度趋于谨慎。2019 年全国房地产开发投资 13.22 万亿元，同比增长 9.9%。但土地市场呈现降温的态势，2019 年房地产开发企业土地购置面积 2.58 亿平方米，同比下降 11.4%；土地成交价款 1.47 万亿元，同比下降 8.7%。

房地产行业市场竞争日益激烈，传统单一的房地产开发模式越来越不适应时代的变化，各大房地产企业也纷纷探寻转型升级发展之路，谋求新的发展方向与功能定位。

## 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

项目	期末	期初	变动金额	变动比率	变动原因说明
交易性金融资产	10,000,000.00	-	10,000,000.00	不适用	本期新增以出售为目的的金融资产投资所致
其他应收款	1,237,147,966.22	390,645,054.83	846,502,911.39	217%	子公司出合并范围所致
存货	2,965,758,534.87	4,297,195,247.34	-1,331,436,712.47	-31%	子公司出合并范围所致
其他流动资产	285,198,289.66	170,995,250.44	114,203,039.22	67%	预缴税金增加所致
商誉	252,455,809.30	482,085,475.81	-229,629,666.51	-48%	本期商誉减值所致
递延所得税资产	100,499,610.67	250,073,967.02	-149,574,356.35	-60%	本期应交税费减少所致
应付职工薪酬	120,114,601.71	90,175,153.50	29,939,448.21	33%	计提绩效所致
应交税费	375,267,722.68	1,122,282,270.66	-747,014,547.98	-67%	本期实际缴纳税金比上年同期增加所致
一年内到期的非流动负债	114,804,185.69	200,000,000.00	-85,195,814.31	-43%	本期偿还借款所致
递延所得税负债	74,454,630.89	110,156,709.21	-35,702,078.32	-32%	原来因收购的股权溢价产生的递延所得税负债减少所致

其中：境外资产 78,886,266.02（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 0.63%。

## 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

### 1. 立足核心区域的优质资产

公司房地产开发秉持立足京津冀、全力拓展长三角等核心区域的发展理念，公司多数项目布局于京津冀及长三角区域。深耕核心区域的核心城市是公司房地产业务的发展优势，特别是目前公司全部持有运营的物业均位于北京、天津、上海、杭州等核心城市，这是确保未来公司长期持续发展的基础。

## 2. 拥有较强的品牌影响力

公司开发了以住宅和商用物业为核心的业态体系，形成了以“新新家园”为代表的低密度住宅品牌和以“万通中心”为代表的商用物业品牌。公司成功打造了辨识度清晰、市场美誉度高的品牌形象，搭建起公司与客户的信任桥梁，持续为客户提供优质产品和服务。

## 3. 具备专业的运营能力

公司拥有逾二十年的商用物业开发、运营经验。北京万通中心自 2008 年至今已持续运营十余年，天津万通中心 2017 年挂牌成为天津航运金融中心，上海虹桥商务区的万通中心也已经全面投入运营。公司运营的“万通中心”各项目具有突出的区位优势和高端品质，均获得了美国 LEED 金级及以上认证或预认证，这是国际上通行的绿色建筑最高评价标准。公司完善的商用物业管控体系及运营能力得到业内外的高度认可。

# 第四节 经营情况讨论与分析

## 一、经营情况讨论与分析

2019 年，在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和复杂的行业形势，紧跟市场动态，坚持守正创新，在主营业务平稳发展的前提下激发公司活力，整合新的赋能资源，促进公司持续健康发展。

报告期内，公司引入了新的国际化战略投资者，全球领先的物流产业运营商——普洛斯集团的 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 成为公司持股 10% 的股东；公司完成了新的管理层调整，新的管理团队年轻化、国际化，具有整合国际国内新赋能资源及运营管理的综合能力；公司启动了用于员工激励的股份回购；公司调整了组织架构，优化了员工构成等。

报告期内，公司转让了所持正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠和正奇尚予 5 家合伙企业合伙之份额及公司持有的阳光正奇 70% 股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇 30% 股权；公司出售了全资子公司香河万通 70% 房地产业务。

公司主要业务分为房地产开发及销售、投资性物业运营、房地产金融三个板块。各业务板块经营情况如下：

### 1、房地产开发及销售

2019 年房地产行业依旧稳字当头，政策面上“房住不炒”仍为主线，强化地方政府稳定楼市的主体责任，随着各地因城、因区、因势施策，保障了房地产市场的整体稳定，全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓。2019 年度公司房地产项目合同销售面积 3.38 万平方米，合同销售金额 8.27 亿元，存货面积 22 万平方米，业务范围覆盖北京、天津、杭州、成都等一二线城市。房地产销售项目主要是天津万通新新逸墅住宅产品、杭州未来科技城综合产品、北京天竺新新家园住宅产品、杭州万通中心写字楼产品等项目。

## 2、投资性物业运营

2019 年受宏观经济调整、资本流动性收紧等因素影响，写字楼等商用物业空置率升高，租金面临回调压力；但得益于减税降费等政策实施，同时部分地方政府出台支持商业服务业发展、促进消费增长等措施，提高了商用物业的吸引力，核心区优质写字楼出租率和平均租金仍保持高位。截至 2019 年末，公司持有运营物业总面积 22.58 万平方米，租金收入 2.55 亿元。其中北京万通中心写字楼租金收入占 41%，出租率多年来稳定在 90%以上；此外，天津万通中心和上海虹桥万通中心两个写字楼项目以及北京新城国际的酒店公寓和底商项目贡献了部分收入。

## 3、房地产金融

近年来随着房地产行业不断变革，公司全资子公司中融国富紧抓房地产企业各类服务需求的市场机遇，积极开拓客户及业务量。报告期内，中融国富实现净利润 1.11 亿元，较上年增长 14.69%，中融国富超额完成了业绩承诺，业绩增长主要来自中融国富房地产资产顾问板块业绩提高。

## 二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 1,102,767,118.94 元，较上年减少 69.74%；实现归属于母公司所有者的净利润 604,780,282.12 元，同比增长 84.79%。截至 2019 年 12 月 31 日，归属于母公司股东权益合计 7,711,496,965.23 元，同比增长 7.06%。

### (一) 主营业务分析

#### 1. 利润表及量表相关科目变动分析表

单位:元币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52	-69.74
营业成本	532,477,808.85	2,403,526,984.37	-77.85
销售费用	111,726,612.56	121,791,875.89	-8.26
管理费用	161,415,444.80	130,488,728.40	23.70
研发费用	-	-	-
财务费用	139,604,385.78	181,746,341.55	-23.19
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52
投资活动产生的现金流量净额	1,386,869,271.67	197,076,057.06	603.72
筹资活动产生的现金流量净额	-400,843,629.48	-1,481,151,652.89	72.94

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

(1)营业收入较上年增减幅度较大主要系公司所属子公司本期达到结转收入时点的项目比上年同期减少。

(2)营业成本较上年增减幅度较大主要系公司所属子公司本期达到结转收入时点的项目比上年同期减少。

(3)经营活动产生的现金流量净额较上年增减幅度较大主要系公司销售回款较上年同期下降和支付的税费较上年同期增加所致。

(4)投资活动产生的现金流量净额较上年增减幅度较大主要系公司对外股权投资收回产生的现金流入较上年同期增加所致。

(5)筹资活动产生的现金流量净额较上年增减幅度较大主要系公司本期偿还借款较上年同期减少所致。

### (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	619,758,670.16	351,415,655.45	43.30	-80.67	-84.52	增加 14.12 个百分点
房屋租赁	255,150,175.49	134,591,544.12	47.25	6.62	34.72	减少 11 个百分点
资产管理	221,176,488.34	37,986,202.75	82.83	13.85	51.63	减少 4.27 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 (%)
商业地产	275,055,196.48	151,437,358.94	44.94	-33.11	-54.99	增加 26.76 个百分点
住宅	344,703,473.68	199,978,296.51	41.99	-87.67	-89.66	增加 11.19 个百分点
物业出租	255,150,175.49	134,591,544.12	47.25	6.62	34.72	减少 11.00 个百分点
基金管理	221,176,488.34	37,986,202.75	82.83	13.85	51.63	减少 4.27 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 (%)
北京区域(含香河)	453,781,862.81	96,216,141.14	78.80	-44.42	-59.96	增加 8.23 个百分点
天津区域	293,623,801.09	218,891,629.37	25.45	273.71	207.30	增加 16.11 个百分点
川渝地区	24,985,678.99	23,340,852.97	6.58	-33.92	-33.96	增加 0.05 个百分点
华东区域	323,693,991.10	185,544,778.84	42.68	-88.04	-90.94	增加 18.36 个百分点

### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

(1)房地产(包括商业地产和住宅)营业收入及成本较上年增减幅度较大主要系可销售面积减少;

(2)房屋租赁营业成本较上年增减幅度较大主要系上海及天津万通中心项目处于入市初期,前期运营成本较高;

(3)资产管理业务收入及成本增加主要来自中融国富资产管理业绩提高,成本增幅高于收入增幅主要由于报告期内阳光正奇出表所致;

(4)北京(含香河)、川渝、华东区域营业收入及成本较上年增减幅度较大主要系房地产可销售面积减少;

(5)北京区域(含香河)包含资产管理业务导致毛利率较高;

(6)天津区域营业收入及成本较上年增减幅度较大主要系新增项目在报告期内开盘、纳入结算所致。

## (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	351,415,655.45	66.00	2,270,378,682.42	94.46	-84.52	
房屋租赁	房屋租赁	134,591,544.12	25.28	99,903,268.77	4.16	34.72	
资产管理	资产管理	37,986,202.75	7.13	25,052,171.20	1.04	51.63	
其他	其他	8,484,406.53	1.59	8,192,861.98	0.34	3.56	

## (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 8,981.27 万元，占年度销售总额 8.14%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名供应商采购额 16,773.77 万元，占年度采购总额 31.50%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

## 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

	2019 年度	2018 年度	同比增减 (%)
销售费用	111,726,612.56	121,791,875.89	-8.26
管理费用	161,415,444.80	130,488,728.40	23.70
财务费用	139,604,385.78	181,746,341.55	-23.19

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

□适用 √不适用

## (2). 情况说明

□适用 √不适用

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

科目	2019 年度	2018 年度	同比增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19	-202.52
投资活动产生的现金流量净额	1,386,869,271.67	197,076,057.06	603.72
筹资活动产生的现金流量净额	-400,843,629.48	-1,481,151,652.89	72.94

**(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明**

√适用 □不适用

报告期内，公司向 GH Investment 1 Limited 转让公司所持正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠和正奇尚予 5 家合伙企业合伙之份额及公司持有的阳光正奇 70% 股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇 30% 股权，上述交易合计产生投资收益 37,502 万元；公司溢价出售全资子公司香河万通 70% 房地产业务产生收益 87,282 万元；公司计提关于中融国富商誉相关资产组的减值准备金额 22,963 万元；公司对 2019 年度部分存货进行计提减值准备 21,717 万元。

**(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	2,404,528,420.03	19.10	1,910,498,546.60	14.65	25.86	
应收账款	25,788,993.28	0.20	22,943,808.31	0.18	12.40	
存货	2,965,758,534.87	23.56	4,297,195,247.34	32.96	-30.98	
长期应收款	23,416,960.20	0.19	23,416,960.20	0.18	-	
长期股权投资	772,044,268.61	6.13	801,418,955.63	6.15	-3.67	
投资性房地产	3,864,690,009.67	30.70	3,981,910,543.71	30.54	-2.94	
短期借款	-	-	-	-	-	
应付账款	779,600,980.52	6.19	894,053,254.51	6.86	-12.80	
预收款项	426,083,805.14	3.38	337,394,310.10	2.59	26.29	
一年内到期的非流动负债	114,804,185.69	0.91	200,000,000.00	1.53	-42.60	
其他流动负债	-	-	-	-	-	
长期借款	2,278,136,284.00	18.10	2,333,000,000.00	17.89	-2.35	
应付债券	-	-	-	-	-	

**2. 截至报告期末主要资产受限情况**

√适用 □不适用

单位：元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	28,126,457.85	详见第十一节财务报告附注(七)1
投资性房地产	3,632,686,412.94	用于抵押取得借款
合计	3,660,812,870.79	

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见第十一节财务报告附注(七)79。

**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

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第三节公司业务概要”中“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”及“第四节经营情况讨论与分析”中“三、公司关于公司未来发展的讨论与分析”之“（一）行业格局和趋势”的相关内容。

**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

**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	竣工	41,065	126,489	126,489	0	126,489	182,637	2,608
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	1,801
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	181,482	340
4	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	249,450	0
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,435	967
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	88,537	85
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	0	160,824	130,429	16,464
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	207,893	5
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,436	0
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	0	93,790	161,520	40
11	上海虹桥	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	竣工	12,194	52,040	80,903	0	80,903	191,222	372
12	杭州	杭州未来科技城	综合	竣工	63,375	196,169	280,658	0	280,658	207,623	7,539
13	杭州	杭州万通中心	写字楼商贸	竣工	17,522	94,618	141,235	0	141,235	159,206	79
14	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	102,019	0
15	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	53,979	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	114,067	81,509
2	北京市顺义区天竺	天竺新新家园	住宅	296,006	292,397
3	天津开发区	万通华府	住宅	135,983	135,753
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	407,398	402,860
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592	126,592
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441	114,104
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	100,457	69,589
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	248,935	248,724

9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172	383,172
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,846	63,729
11	成都金牛区金府路 88 号	金牛新都会	综合	162,408	156,242
12	成都青羊区过街楼街 17 号	红墙国际	综合	64,788	63,476
13	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515	129,112

报告期内，公司共计合同销售金额 82,676.97 万元，合同销售面积 33,756.86 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	35,349	10,481	否	
2	北京	新城国际	酒店公寓+底商	15,739	4,174	否	
3	天津	天津万通中心	写字楼	93,790	4,897	否	
4	上海	上海万通中心	写字楼	80,903	5,937	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
238,877.26	6.09	-

#### 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

报告期内，公司长期股权投资余额为 7.72 亿元。具体内容请详见 第十一节 财务报告 七、合并财务报表项目注释 16、长期股权投资。

报告期内，公司作为有限合伙人，拟出资 1 亿元人民币认购珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）份额，资金来源为公司自有资金。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《北京万通地产股份有限公司关于认缴股权投资基金份额的公告》（公告编号：2019-061）。

公司于 2019 年 12 月 31 日签署《珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙合同》，并于 2020 年 1 月 22 日根据提款通知书支付首期实缴资本 4000 万元以及出资溢价 448 万元。

##### (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

公司于2019年12月20日召开第七届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于使用自有资金认购私募证券投资基金的议案》，同意使用公司自有流动资金人民币1000万元认购瀚木三号私募证券投资基金。具体内容详见公司于2019年12月23日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《北京万通地产股份有限公司委托理财公告》（公告编号：2019-056）

**(六) 重大资产和股权出售**

适用 不适用

**1、金通港项目**

2019年3月6日，公司与GH Investment 1 Limited签署了正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠、正奇尚予5家合伙企业之《份额转让协议》及有限合伙协议之《补充协议》，及公司持有的阳光正奇70%股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇30%股权、公司持有的金通港1%股权之《股权转让协议》。具体内容详见公司于2019年3月8日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于出售资产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-011）。

截至目前，前述公告中拟转让的份额和股权已完成情况为：公司持有的5家正奇合伙的全部有限合伙份额于2019年5月完成过户；公司持有占阳光正奇注册资本70%的股权及中融国富持有占阳光正奇注册资本30%的股权于2019年11月完成转让过户。公司持有的占项目公司注册资本1%的股权，因附有其他股东放弃优先购买权等其他生效条件未达成，尚未完成交易。

**2、香河万通项目**

2019年3月28日公司与北京茂新企业管理有限公司（以下简称“北京茂新”）就万通地产100%持有的香河万通签署了《香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议》，将香河万通70%的股权转让给北京茂新。具体内容详见公司于2019年3月29日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于出售资产的公告》（公告编号：2019-022）。

后经各方友好协商，于2019年9月27日签署《关于〈香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议〉权利与义务概括转移之协议书》，将《股权转让协议》（包括协议附件及其他与《股权转让协议》相关协议）中北京茂新享有的权利、义务全部转让给牡丹江世茂新城房地产开发有限公司。该事项已经公司2019年第五次临时股东大会审议通过。具体内容详见公司于2019年9月28日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的

《万通地产关于签署《关于〈香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议〉权利与义务概括转移之协议书》的公告》（公告编号：2019-050）。

报告期内，按照上述协议内容，公司完成了香河万通70%股权的转让，截至报告期末公司仍持有香河万通30%股权，香河万通由公司全资子公司变为联营公司。

### （七） 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	业务性质	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	净利润(元)
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	853,481,183.77	128,628,230.27	226,151,053.35	36,365,020.13
中融国富投资管理有限公司	资产管理	100,000,000.00	251,882,225.69	147,114,934.38	221,268,394.58	110,918,726.92
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,174,001,417.62	582,491,874.02	200,339,836.14	44,093,998.29
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	945,523,407.16	81,450,083.74	104,809,458.32	20,396,098.60
杭州万通时尚置业有限公司	房地产开发	350,000,000.00	473,977,668.47	318,471,470.69	65,238,430.79	-201,071,179.73
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,982,478,451.83	-65,041,335.89	59,670,774.88	-81,810,490.85
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	1,477,843,612.28	704,065,258.33	48,966,287.55	-86,272,872.74

### （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

2020年受新型冠状病毒感染的肺炎疫情影响，中国经济短期下行压力明显增加，国内消费需求疲软，房地产行业面临较大挑战。但由于中国政府及时加大宏观政策调节和实施力度，以及中国经济具有超强的发展韧性，新冠肺炎疫情所造成的经济短期波动会逐渐减弱并回归到经济发展的一般趋势，国内经济稳中向好、长期向好的基本趋势不会改变。

稳定依然是下一阶段房地产调控政策的主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，“因城施策”将根据市场情况灵活调整。住宅市场方面，商品房销售回归居民自住需求，预期会更趋理性；随着城镇化进程的不断推进，改善型需求的持续释放对市场规模仍有较大支撑。商业地产方面，伴随中国高质量发展的不断推进，商业地产被赋予新的时代使命，在消费升级的大趋势下，商用物业功能将不断完善，新业态、新经济模式将层叠出现。总体来看，疫情对房地产市场尤其是对一季度的房地产市场将造成一定影响，但房地产行业后期发展仍有较大潜力，行业整体将实现平稳健康发展。

房地产市场未来分化也将更为明显，具有较强竞争力的核心城市仍将持续吸引人才、资金等要素流入，核心地区的房地产市场预计未来仍会保持稳中向好的走势；各城市群的房地产市场因受人才吸引、政策支持、规划优化程度等因素影响，根据需求支撑力度的不同预计会出现一定程度的分化。随着房地产行业增速换挡，房地产行业转型升级、服务于人民美好生活的诉求日益强烈。为适应新的发展需求，房地产企业逐渐从单纯的开发商向城市运营商、服务商延伸，从传统的房地产开发向新产品、新业态探索。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

立足公司原有优势，充分整合、发挥股东的各项背景资源优势，以改革为基础、赋能为手段，引领创新为方向、稳中求胜为前提的发展理念，年轻并国际化的团队为运营主力，打造新万通在新时代经济下的新一轮创造性发展格局，以期实现“新万通，新赋能，新发展”。

展望 2020 年，为把握时代发展契机，新万通将以原有地产业务为载体，积极探索业务创新，积极打通股东现有各项产业资源，以全球化视角，整合全球优质资源，在新消费、新科技和新文化等产业地产领域积极进行布局，打造“新万通”的核心竞争力，真正实现对地产业务的新赋能，打造面向未来的“新城市科技生活服务商”，让新万通成为“缔造美好生活的服务者”，实现万通的新发展格局。

### 1、公司以新型房地产经营与运营为主营业务，积极布局赋能新发展的优势产业资源。

基于国家对房地产行业的政策调控及推进房地产长效机制的建设，结合国内房地产市场发展趋势及房地产金融环境变化趋势，公司房地产板块经营战略向房地产行业细分和专业化升级方向进一步发展。房地产传统业务将谨慎投资，坚持创新性和可持续发展性。

(1) 整理提升已持有的各类优势资产，实现北京、上海、天津、杭州等自持优质资产保值的同时，优化更合理的租售结构，进行功能等升级改造，提升综合运营及管理服务水平，贯彻高质量发展的文化理念，实现资产及收益的升值。

(2) 整合利用股东优势资源，积极开拓新地产业务发展机会。

### 2、地产新赋能发展板块，将积极结合现代消费升级、智慧管理、文化体育等产业为地产业务新赋能，投资布局引进、嫁接国际国内具有独特优势的产业资源，为地产业务提供优质的内容、技术、理念，同时地产业务为新产业提供落地资源及持续运营支持，两者互为依托、互相赋能，以期实现“新万通，新赋能，新发展”。

### 3、房地产金融业务方面，将在继续发挥以往成功的管理模式的基础上，努力创新新的业务模式和发展空间，激发团队的积极性，发挥股东的优势资源，创造与合作方及客户共赢的持续发展的新局面。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2020年，公司将紧扣发展战略，不断提升公司整体竞争力，努力开创公司事业新局面。具体将做好以下几方面工作：

**1、房地产业务方面**，坚持聚焦深耕北京、天津、上海、杭州、成都等一二线城市，盘活现有存量资产，夯实主业。秉持“以产促城，产城融合”的发展理念，围绕智慧管理、现代科技、文化体育等产业方向寻求业务协同，构建产业综合运营服务体系，推动区域产业结构升级，实现多方共赢。

**2、创新业务方面**，公司将充分利用现有资源，紧密把握时代发展脉搏，围绕将万通打造成为“新城市科技生活服务商”的战略目标，逐步尝试在新经济行业进行探索性布局，为房地产业务新赋能。

**3、资金管理方面**，公司将不断强化以财务指标为核心的经营管理理念，加强资金保障，优化财务结构。加强融资方式创新，加大对产业基金等创新融资的探索力度，为公司战略提供坚实的资金保障。

**4、组织能力打造方面**，配合公司战略实施，积极引入外部优秀人才，推动管理干部年轻化，加大内部轮岗力度。规划实施员工激励，实现员工、公司、股东三方共赢。

### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

#### 1. 政策风险

房地产市场面临的政策环境整体仍然偏紧，城市间调控差异度增大，限购限售限价等政策可能会对房地产市场造成抑制，政策的不确定性将对房地产企业的经营发展产生直接影响。

#### 2. 经营管理风险

公司根据发展需求积极探索业务开拓，尽管公司管理团队经验丰富，公司的经营管理、人力资源、风险控制和整合管控等依然面临更高的要求。

#### 3. 新冠肺炎疫情影响风险

突发新型冠状病毒感染的肺炎疫情预计将对房地产行业的生产和经营造成一定的暂时性影响，公司原有营销计划受到冲击，短期业绩承压。

在新冠肺炎疫情对经济发展各层面造成冲击的背景下，公司将紧跟国家政策，围绕战略规划，创新企业发展思路，拓展企业盈利模式，在制度建设、组织架构、运营管理、资金管理和内部控制等方面加强管控，积极应对各种机遇和风险。

**(五) 其他**

□适用 √不适用

**1、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

公司重视对投资者的合理投资回报，根据中国证券监督管理委员会《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）、《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）等规定，结合实际情况，公司分别于2012年和2015年经股东大会审议通过了对《公司章程》中利润分配相关条款的修订，从利润分配政策的基本原则、利润分配方式、现金分红的条件和比例、股票股利分配的条件、利润分配决策程序和机制以及利润分配政策的变更程序等方面完善了利润分配政策。

公司2018年度利润分配方案已经2019年3月25日召开的第七届董事会第十六次临时会议暨2018年度董事会会议及2019年6月13日召开的公司2018年年度股东大会审议通过，以截止2018年12月31日公司总股本2,054,009,302股为基数，向全体股东按每10股派发现金红利0.48元（含税），合计派发98,592,446.50元。本利润分配方案已于2019年7月24日发放。

经审计，公司2019年度实现归属母公司净利润604,780,282.12元，提取法定盈余公积金46,905,113.19元，截至2019年12月31日，公司合并报表未分配利润为1,832,617,487.23元。经第七届董事会第三十一次临时会议暨2019年度会议审议通过，公司2019年度拟以实施权益分派股权登记日登记的可参与分配的股份为基数分配利润，公司通过集中竞价交易方式回购的股份不参与利润分配，具体实施分配方案时，实际派发现金红利金额根据股权登记日实际的股份回购情况确定。公司拟向可参与分配的全体股东每10股派发现金红利0.60元（含税）。截至2019年12月31日公司总股本2,054,009,302股，扣除公司目前回购专户的股份16,997,000股，以此计算合计拟派发现金红利122,220,738.12元（含税）。公司本次不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案尚需提交公司股东大会审议。

**(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）	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	占合并报表中归属于上市公司普通

		税)			的净利润	股股东的净利润的比率 (%)
2019 年	0	0.60	0	122,220,738.12	604,780,282.12	20.21
2018 年	0	0.48	0	98,592,446.50	327,274,290.61	30.13
2017 年	0	0.27	0	55,458,251.15	356,142,317.35	15.57

公司 2019 年度拟以实施权益分派股权登记日登记的可参与分配的股份为基数分配利润，公司通过集中竞价交易方式回购的股份不参与利润分配，具体实施分配方案时，实际派发现金红利金额根据股权登记日实际的股份回购情况确定。

**(三) 以现金方式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

## 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
	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	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、规范性文件和万通地产的《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	长期有效	否	是	不适用	不适用

			万通地产承担相应的损害赔偿责任。						
	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	
与再融资相关的承诺	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	
与再融资相关的承诺	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	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。	长期有效	否	是	不适用	不适用	
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	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	
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	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产的《公	长期有效	否	是	不适用	不适用	

			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。					
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	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	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
其他承诺	其他	万通控股	万通控股在未来 12 个月内没有增持万通地产股份的计划，也没有在未来 12 个月内继续减持万通地产股份的计划。	2019.2.18 至 2020.2.17	是	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 没有在未来 12 个月内减持其通过此次交易所获得的万通地产股份的计划，GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 也没有在未来 12 个月内继续增持万通地产股份的计划。	2019.2.18 至 2020.2.17	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

公司于 2017 年收购北京中融鼎新投资管理有限公司（以下简称“中融鼎新”）公开挂牌转让的中融国富 80% 股权以及滕胜春先生以协议方式转让的中融国富 20% 股权，合计收购中融国富 100% 股权。为保证公司及全体股东的合法权益，转让方中融鼎新及滕胜春先生承诺：中融国富于补偿期限（2017 年、2018 年、2019 年）各年度合并报表归属于母公司股东的净利润分别不低于 54,289,297.08 元、62,063,493.25 元、72,728,685.22 元，合计 189,081,475.55 元。中融鼎新和滕胜春先生按其原在中融国富中的持股比例对中融国富承诺净利润与实际净利润的差额进行补偿。

中融国富 2017 年度、2018 年度、2019 年度实现归母净利润分别为 66,937,172.43 元、96,712,209.45 元及 110,914,307.98 元，合计 274,563,689.86 元。业绩承诺方超额完成了 2017-2019 年度业绩承诺，无须进行业绩补偿。

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**

适用  不适用

中融国富已完成业绩承诺。但由于在全球货币政策偏宽松整体环境下，房地产企业存在替换其以前年度融资或压缩新增融资规模的可能；房地产信托资金规模、业务模式监管趋严；同时受资管领域内外部竞争激烈以及突发新冠肺炎疫情等因素影响，中融国富预测未来经营利润明显低于形成商誉时的业绩表现，为公允反映公司截至 2019 年 12 月 31 日的财务状况，需计提相应的商誉减值准备。详见公司与本报告同日披露的《关于计提商誉减值准备的公告》。

**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

参见本报告“第十一节、五、41. 重要会计政策和会计估计的变更”之说明。

**(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	2,000,000
境内会计师事务所审计年限	4

(注：会计师事务所报酬 2,000,000 元包括财务报表及审计报告 1,500,000 元，内部控制审计 500,000 元)

单位：元币种：人民币

	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）	500,000

**聘任、解聘会计师事务所的情况说明**

√适用 □不适用

2019 年 3 月 25 日，公司董事会审议通过续聘德勤华永会计师事务所为公司 2019 年度财务审计、内部控制审计机构，并提请于 2019 年 6 月 13 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

### 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

公司于 2017 年 11 月 21 日召开第六届董事会及第六届监事会临时会议，审议通过了《万通地产第一期员工持股计划（草案）》及其摘要，并于 2017 年 12 月 7 日通过股东大会审议。之后，公司作为委托人代表本次员工持股计划与受托人华宝信托有限责任公司签订了《华宝信托-万通地产员工持股一期集合资金信托计划信托合同》，对信托计划的基本情况、信托计划资金的管理和运用、合同当事人的权利与义务等内容进行了详细说明和约定。具体内容详见公司在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）刊登的相关公告。

2018 年 1 月 2 日召开了公司第一期员工持股计划第一次持有人会议。会议审议通过了《关于设立公司第一期员工持股计划管理委员会的议案》、《关于选举公司第一期员工持股计划管理委员会委员的议案》、《关于授权公司第一期员工持股计划管理委员会办理本次员工持股计划相关事宜的议案》、《关于公司第一期员工持股计划实施的具体事项的议案》，公告编号：2018-001。

截至 2018 年 5 月 4 日，公司第一期员工持股计划已通过“华宝信托-万通地产员工持股一期集合资金信托计划”（以下简称“信托计划”）在二级市场完成本次员工持股计划股票的购买。信托计划在上海证券交易所二级市场交易系统累计买入公司股票 44,966,336 股，占公司总股本的 2.19%，成交金额合计为 193,959,143.96 元，成交均价为 4.3134 元/股。上述股票自 2018 年 5 月 5 日起，锁定期为 12 个月。

本次员工持股计划存续期 24 个月，原存续期于 2019 年 12 月 27 日届满。公司于 2019 年 11 月 25 日召开了第七届董事会第二十四次临时会议审议通过了《关于万通地产第一期员工持股计划存续期延长的议案》，同意将公司员工持股计划存续期延长 12 个月，即延长至 2020 年 12 月 27 日。截至本报告期末，公司员工持股计划认购的“华宝信托有限责任公司-华宝信托-万通地产员工持股一期集合资金信托”持有公司股份的数量为 20,966,336 股，持股比例为 1.02%。

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

2019年3月6日，公司与GH Investment 1 Limited签署了正奇尚诚、正奇尚信、正奇尚德、正奇尚惠、正奇尚予5家合伙企业之《份额转让协议》及有限合伙协议之《补充协议》，及公司持有的阳光正奇70%股权、公司全资子公司中融国富持有的阳光正奇30%股权、公司持有的金通港1%股权之《股权转让协议》。本《股权转让协议》签署前，由于 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 与万通控股签订股份转让协议，拟受让万通控股所持上市公司10%股份，将在未来12个月内持有上市公司5%以上股份，属于上市公司关联方，因此其同一实际控制人控制的企业GH Investment 1 Limited 与上市公司的交易构成关联交易。具体内容详见公司于2019年3月8日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于出售资产暨关联交易的公告》（公告编号：2019-011）。

截至目前，前述公告中拟转让的份额和股权已完成情况为：公司持有的5家正奇合伙的全部有限合伙份额于2019年5月完成过户；公司持有占阳光正奇注册资本70%的股权及中融国富持有占阳光正奇注册资本30%的股权于2019年11月完成转让过户。公司持有的占项目公司注册资本1%的股权，因附有其他股东放弃优先购买权等其他的生效条件未达成，尚未完成交易。

###### 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

**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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系

报告期内担保发生额合计(不包括对子公司的担保)	
报告期末担保余额合计(A)(不包括对子公司的担保)	
公司及其子公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	
报告期末对子公司担保余额合计(B)	650,000,000
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)	
担保总额(A+B)	650,000,000
担保总额占公司净资产的比例(%)	8.43
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)	650,000,000
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)	650,000,000
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

## (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
私募基金产品	自有流动资金	10,000,000	10,000,000	-

## 其他情况

□适用 √不适用

## (2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
浙江瀚木资产管理有限公司	私募基金产品	10,000,000	2019年12月25日	开放式	自有流动资金	详见附注1		浮动收益				是	是	

附注 1:

1. 权益类金融产品：在证券交易所上市交易的股票(包括主板、中小板、创业板、网上新股申购、网下新股申购)；
2. 固定收益类证券：国债、可转债、国债逆回购；
3. 公募基金：交易所场内交易的开放式公募基金（含分级基金）；
4. 现金类金融产品：现金、银行存款、货币市场基金；
5. 该基金证券经纪商作为资产管理人发行的现金管理类集合资产管理计划（仅限天天增、天添利）。

该基金禁止进行投资范围以外的投资。

如法律法规规定基金管理人需取得特定资质后方可投资某品种，则基金管理人须在获得相应资质后开展此项业务。

#### 其他情况

适用 不适用

#### (3) 委托理财减值准备

适用 不适用

### 2. 委托贷款情况

#### (1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

#### (2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

#### 其他情况

适用 不适用

#### (3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

### 3. 其他情况

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

### (一) 董事会审议通过以集中竞价交易方式回购公司股份的议案

公司于2019年12月27日召开第七届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，拟使用自有资金作为回购股份资金来源，以集中竞价交易方式回购公司部分股份，回购价格不超过6.58元/股，回购股份资金总额不低于人民币2.5

亿元且不超过人民币 5 亿元，回购期限为自董事会审议通过之日起 12 个月内。详见公司于 2019 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产关于以集中竞价交易方式回购公司股份的公告》（公告编号：2019-060）。

公司于 2020 年 4 月 21 日召开第七届董事会第三十次临时会议审议通过了《关于调整回购股份价格上限的议案》，公司回购股份价格上限由原方案的 6.58 元/股，调整为 9.76 元/股，方案的其他内容未调整。详见公司于 2020 年 4 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产关于调整回购股份价格上限的公告》（公告编号：2020-026）。

## 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

为加大与贫困地区产销对接，鼓励引导广大职工群众消费来自贫困地区贫困群众的产品和服务，以消费促进贫困群众增收，促进精准脱贫，万通地产天津公司积极响应中新天津生态城建设局《关于召开落实滨海新区消费扶贫工作动员部署会议的通知》要求，组建了专门的“扶贫产品小组”，秉持着参与扶贫助农是“人人皆愿为、人人皆可为、人人皆能为”的精神，为集团员工采购了具有当地特色的扶贫产品，共计 101,332.50 元。通过扶贫产品采购工作，在为员工发放优质的扶贫产品同时，亦为消费扶贫尽到上市公司的社会责任。

### （三）环境信息情况

#### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

#### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

#### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

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

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

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	732,558,141	732,558,141	0	0	非公开发行	2019-08-05
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	0	0	非公开发行	2019-08-05
合计	837,209,302	837,209,302	0	0	/	/

### 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

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

#### (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)	41,651
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	36,167

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	0	732,561,141	35.66		质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	-205,400,931	417,062,289	20.30		质押	161,315,769	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	205,400,931	205,400,931	10.00		无	0	境外法人
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	0	104,651,161	5.09		无	0	其他
华宝信托有限责任公司—华宝信托—万通地产员工持股一期集合资金信托	-24,000,000	20,966,336	1.02		无	0	其他
曹慧利	0	12,557,479	0.61		无	0	境内自然人
北京方顺科技有限公司	0	12,271,650	0.60		无	0	境内非国有法人
赵晓东	0	12,042,784	0.59		无	0	境内自然人
闪音琨	4,584,151	9,662,151	0.47		无	0	境内自然人
郑凤清	7,716,210	7,716,210	0.38		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				
嘉华东方控股（集团）有限公司	732,561,141	人民币普通股	732,561,141				
万通投资控股股份有限公司	417,062,289	人民币普通股	417,062,289				
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	205,400,931	人民币普通股	205,400,931				
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	人民币普通股	104,651,161				
华宝信托有限责任公司—华宝信托—万通地产员工持股一期集合资金信托	20,966,336	人民币普通股	20,966,336				
曹慧利	12,557,479	人民币普通股	12,557,479				
北京方顺科技有限公司	12,271,650	人民币普通股	12,271,650				
赵晓东	12,042,784	人民币普通股	12,042,784				
闪音琨	9,662,151	人民币普通股	9,662,151				
郑凤清	7,716,210	人民币普通股	7,716,210				
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。本公司未知悉上述其他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

## (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) 战略投资者因协议转让成为前 10 名股东

2019 年 2 月 18 日，公司第二大股东万通控股与 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited（以下简称“GLP”）签订了《股份转让协议》。万通控股拟通过转让所持股份为上市公司引进战略投资者，将持有的 205,400,931 股万通地产股份（占万通地产股份总数的 10%）以协议的方式转让给 GLP，股份转让价格为 4 元/股。

本次协议转让的股份过户登记手续已办理完成，并取得了中国证券登记结算有限责任公司出具的《过户登记确认书》，过户日期为 2019 年 5 月 29 日。本次股权转让后，万通地产控股股东和实际控制人均未发生变化，万通控股持有万通地产 417,062,289 股股份，持股比例降至 20.30%，仍为万通地产第二大股东；GLP 将持有万通地产 205,400,931 股，占上市公司总股本的 10.00%，成为万通地产第三大股东。

上述内容详见公司于 2019 年 2 月 19 日及 2019 年 6 月 3 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于股东签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》（公告编号：2019-007）、《万通地产关于豁免公司股东股份限售承诺的公告》（公告编号：2019-008）、《万通地产关于股东股份转让过户完成的公告》（公告编号：2019-034）

#### 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

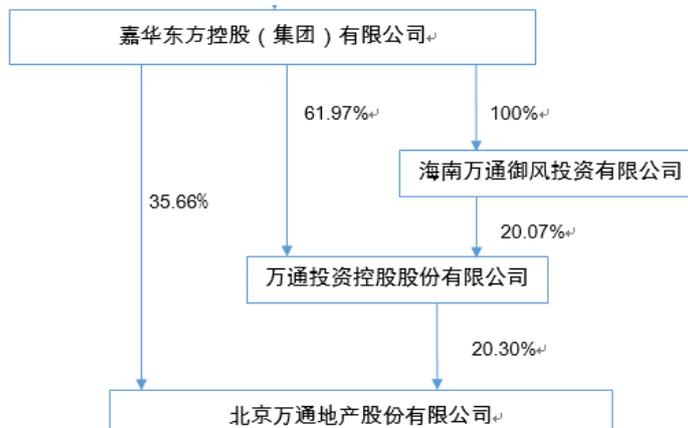
适用 不适用

##### 4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

## 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



## (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，万通投资控股股份有限公司董事长、总经理，北京万通地产股份有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无

## 3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

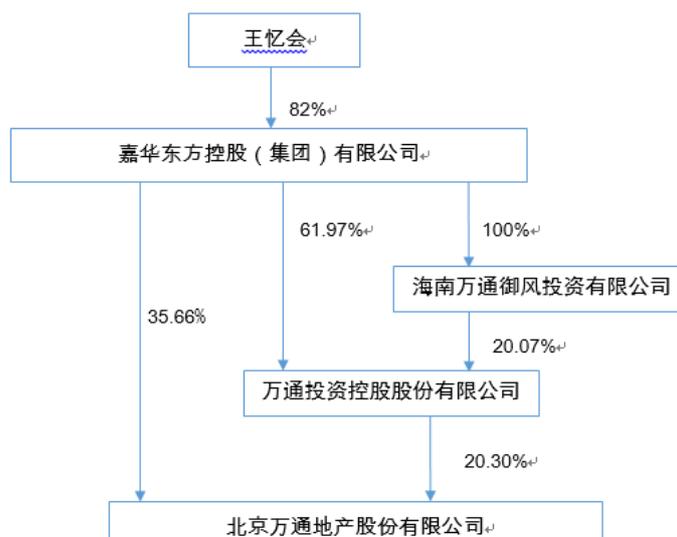
□适用 √不适用

## 4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

□适用 √不适用

## 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



#### 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

#### 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	王忆会	1993年6月26日	911100001025951645	1,438,327,914	投资控股；投资管理；投资咨询；资产管理；企业管理等
GLP Capital Investment 4(HK)Limited	李宏	2018年6月25日	2713587	USD100	投资
情况说明					

#### 六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

### 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王忆会	董事、董事长	男	66	2018-01-18 2020-01-14	2019-05-22 2021-01-17					1.67	是
李虹	董事、首席执行官(原) 副董事长	女	62	2014-08-08 2019-05-23	2019-05-22 2021-01-17					197.05	否
吴丹毛	董事	男	59	2020-01-14	2021-01-17					-	是
杨少锋	董事	男	43	2020-04-01	2021-01-17					-	否
孙华	董事	男	49	2018-01-18	2021-01-17					4.00	是
马健	董事	男	66	2014-08-08	2021-01-17					4.00	是
殷雄	独立董事	男	63	2014-08-08	2020-08-07					48.00	否
荣健	独立董事	女	51	2018-01-18	2021-01-17					48.00	否
李路路	独立董事	女	66	2018-01-18	2021-01-17					48.00	否
赵毅	监事主席	男	66	2014-08-08	2021-01-17	1,800	1,800			119.45	否
褚丹	监事	女	43	2016-07-11	2021-01-17					24.93	否
薛江莲	职工监事	女	40	2018-01-18	2021-01-17	5,000	5,000			44.65	否
张家静	首席执行官(总经理)	女	40	2019-12-27	2021-01-17					-	否
张子超	首席战略投资官、高级副总裁(常务副总经理)	男	35	2019-12-27	2021-01-17					-	否
王新革	副总经理	男	50	2019-08-23	2021-01-17	2,000	2,000			90.98	否
李洋	副总裁(副总经理)	男	41	2019-12-27	2021-01-17					-	否

白牧	首席客户官(副总经理)	男	55	2015-09-09	2021-01-17				161.24	否
石莹	首席财务官(财务总监)	女	43	2015-09-09	2021-01-17	133,000	133,000		140.70	否
周茜莉	董事会秘书	女	51	2020-01-15	2021-01-17				-	否
江泓毅	董事、副董事长(原) 董事长、首席执行官(原)	男	54	2018-01-18 2019-05-23	2019-05-22 2019-12-25				1,186.73	否
冯冠豪	董事(原)	男	56	2019-06-13	2019-12-25				2.33	是
涂立森	董事(原)	男	49	2014-08-08	2020-03-13				4.00	是
翟力	首席市场官副总经理(原)	男	53	2015-09-09	2019-07-05				76.62	否
王炜鹏	董事会秘书(原)	男	45	2016-09-14	2020-01-13				73.22	否
合计	/	/	/	/	/	141,800	141,800	/	2,275.57	/

姓名	主要工作经历
王忆会	1985年9月至1993年8月任职于中共中央党校；1998年至2004年担任北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长；2004年至今担任嘉华东方控股(集团)有限公司董事长；2017年至今担任万通投资控股股份有限公司董事长，并自2019年8月起任总经理；2018年1月至2019年5月、2020年至今担任北京万通地产股份有限公司董事、董事长。
李虹	毕业于白求恩医科大学，医学硕士。曾任中国人民解放军总医院主治医师。1990年后先后任职西安杨森制药有限公司医学部经理、澳大利亚太平洋药业有限公司驻中国首席代表、美国Digital Bridge Co.驻中国首席代表。2000年加入北京京伯房地产开发有限公司，先后任市场部经理、副总经理、常务副总经理。于2005年取得高级营销师(国家职业资格一级)资格。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；2014年8月至2019年5月任公司董事、首席执行官；2019年5月至今任公司副董事长。
吴丹毛	1961年出生，1980年至1984年就读于首都师范大学历史系，获学士学位；1984年起在首都师范大学历史系任教，后调入中央书记处农村研究室从事理论研究。90年代初担任发现杂志社主编，组织了中国企业集团国际化、九十年代的世界与中国论坛。现担任北京金博会投资公司董事长、万通投资控股股份有限公司董事、北京万通地产股份有限公司董事。
杨少锋	1977年12月出生，福州大学贸易系96经贸专业经济学学士学位，北大光华管理学院EMBA。2006-2019年分别担任中投联达(北京)投资有限公司董事长、平潭会同宏誉股权投资管理合伙企业(有限合伙)联合创始人。2013年当选工信部中国中小企业国际合作协会副会长，2017年受聘成为福州大学客座教授。国内著名财经评论家，曾担任新浪房产频道首席评论员，《中国经济周刊》、《中国新闻周刊》、《新民周刊》，央视《经济半小时》、《经济信息联播》、《对话》、《实话实说》，凤凰卫视《一虎一席谈》，东方卫视等媒体财经评论员。现任北京万通地产股份有限公司董事。
孙华	1993年至2004年，先后任职中国丝绸进出口总公司二级公司会计及财务经理、北京先锋置业股份有限公司财务部经理；2004年起至今担任嘉华东方控股(集团)有限公司副总经理；2010年至2014年担任万通投资控股股份有限公司董事会投资委员会委员、北京万通地产股份有限公司董事；2014年起至今担任万通投资控股股份有限公司董事；2017年至今担任北京万通地产股份有限公司董事。
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 年至今担任嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理；2017 年至今担任万通投资控股股份有限公司监事会主席；2014 年至今担任北京万通地产股份有限公司董事。
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。
荣健	中国国籍，无境外居留权、中国注册会计师，硕士学位。长期在国内大型会计师事务所从事会计审计服务工作，是国内早期从事注册会计师行业的资深专业人士。原为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）高级合伙人，现为立信会计师事务所（特殊普通合伙）权益合伙人，现任本公司独立董事。
李路路	现任教育部社会学类本科教学指导委员会主任委员，中国人民大学调查与数据中心副主任。曾任中国人民大学社会学系主任、社会与人口学院副院长，中国社会学会副会长。主要研究领域为：社会分层与社会活力，组织研究，社会现代化。独立与他人合作及主编出版学术著作近 10 部，独立和与他人合作发表学术论文百余篇。中国单位体制最早及系统的研究者之一，中国社会分层和社会流动研究领域结构中结构再生产理论的代表者之一，中国社会转型研究的主要参与者，中国大陆最早的系统社会调查项目“中国综合社会调查”（CGSS）的联合创始人。现任公司独立董事。
赵毅	1954 年出生，大学本科，高级工程师。1983 年毕业于北京航空学院分院，学士学位。1983 年在机械工业部基础产品司工作。1990 年任江苏省南通市机械局副局长。1994 年进入国航大厦开发建设项目，任办公室主任。1998 年任北京恒业房地产综合开发经营有限公司副总经理。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。2014 年 8 月至今任北京万通地产股份有限公司监事会主席。
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。2006 年 7 月至 2017 年 12 月就职于北京盛世兴和房地产经纪有限公司。现任公司监事。
薛江莲	1999 年 9 月至 2003 年 7 月就读于湖北大学会计学专业；2006 年 7 月至 2015 年 11 月，任职于北京盛世兴和房地产经纪有限公司/财务部/主管会计；2015 年 12 月至今，任职于北京万通地产股份有限公司/会计与财务控制部/副总监。现任公司职工代表监事。
张家静	北京大学 EMBA 金融硕士学位，英国剑桥哈默顿商学院经济学博士（在读），毕业于北京大学城市与环境学院。2010 年至 2019 年任嘉华东方控股（集团）有限公司城市运营项目管理中心总经理、主持创新型发展投资工作，领导和实施公司在城市科技、文化、体育领域中的投资、发展与运营，2014 年至 2017 年间，任中国人民大学文化艺术策划与推广研究所研究员。现任公司首席执行官（总经理）。
张子超	毕业于中国人民大学和美国康奈尔大学，2014 年至 2019 年就职于美国法拉龙资本，担任中国区私募投资业务负责人。现任公司首席战略投资官、高级副总裁（常务副总经理）。
王新革	1970 年出生，1993 年毕业于哈尔滨建筑工程学院工业与民用建筑专业，工学学士学位，国家一级注册结构工程师、中国证券基金从业资格。自 1993 年，就职于甲级设计院从事建筑设计及管理工作；2001 年就职于清华紫光（北京）房地产开发有限公司任副总经理兼项目总经理；2006 年就职于嘉华东方控股集团任总工程师；2009 年就职于香河万通房地产开发有限公司任总经理；2015 年起任万通地产首席执行官助理；2016 年起任北京金通港房地产开发有限公司总经理；2016 年起任上海万通新地置业有限公司董事长兼总经理。现任公司副总经理。
李洋	获得北京大学应用心理学硕士学位和中国地质大学（北京）资源产业经济专业博士学位，具有中国证券基金从业资格。曾任中国中东

	欧基金复星方董事及复星多家海外公司董事职位，并担任复星集团港澳地区副首席代表；2006年至2015年在中国旅游集团先后担任集团和二级公司中高级管理职务；2015年12月起担任复星集团重大项目与新兴产业集团董事总经理。现任公司副总裁（副总经理）。
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）
石莹	中国非执业注册会计师，高级经济师，毕业于首都经济贸易大学，获经济学学士学位、管理学硕士学位。曾就职于普华永道中天会计师事务所，任审计师；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。现任公司首席财务官（财务总监）。
周茜莉	生于1969年10月，本科学历，会计师。曾任凯恩集团有限公司总会计师、总审计师；浙江凯恩特种材料股份有限公司董事会秘书和副总经理；浙江凯恩投资有限公司副总经理。现任公司董事会秘书。
江泓毅	江泓毅先生毕业于北京大学国际政治系国际政治专业，获法学学士学位，并于英国剑桥大学丘吉尔学院和美国克利夫兰医院接受高级管理培训。2017年11月，江泓毅先生被美中政策基金会(USCPF)授予“杰出商业领袖奖”。江泓毅先生早期供职于全国政协办公厅；之后，曾先后在德国、美国、新加坡等外商投资合资企业的中国区、亚太区担任总经理；并于2013年10月至2019年5月，担任万通投资控股股份有限公司董事/副董事长兼总经理；2014年8月至2019年5月，担任北京万通地产股份有限公司董事长/副董事长；2019年5月至2019年12月，担任北京万通地产股份有限公司董事长兼首席执行官。江泓毅先生现任万通投资控股股份有限公司副董事长及美国中国总商会副会长。
冯冠豪	英国特许公认会计师公会及香港会计师公会资深会计师。冯冠豪先生拥有超过30年在企业投融资、跨境并购、上市重组，财务会计，公司行政管理等领域的丰富经验。曾担任毕马威中国区副主席、中国北方区、北京首席合伙人、行政管理委员会、董事会成员等重要职位。2010至2012期间，冯先生担任毕马威全球中国业务发展中心创始主席，在全球40个国家地区筹建中国业务办发展中心，帮助中国企业进行海外投资。于2015年在北京中关村创立了毕马威创新创业共享中心，为投资人、领军企业及初创企业提供专业服务，帮助创业企业健康成长。冯先生已于2017年10月1日正式退休离任毕马威，现担任中外企业家联合会和数家初创企业顾问。2019年6月至2019年12月任公司董事。
涂立森	涂立森先生，2003年毕业于英国鲁顿大学，获工商管理硕士学位，1997年获得南开大学经济学学士学位。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6月至2017年6月，任万通投资控股股份有限公司常务副总经理；2014年至2020年3月，任北京万通地产股份有限公司董事；2017年6月2020年3月，任万通投资控股股份有限公司高级副总经理。
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月至2019年7月任公司首席市场官（副总经理）
王炜鹏	毕业于清华大学经济管理学院，MBA，焦作人，曾在国企上市公司、央企总部、民企从事技术管理、项目管理、投资管理、投资并购等工作，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。2016年9月至2020年1月任公司董事会秘书。

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
王忆会	嘉华东方控股（集团）有限公司	董事长	2004年12月	
	万通投资控股股份有限公司	董事长	2017年3月	
	万通投资控股股份有限公司	总经理	2019年8月	
吴丹毛	万通投资控股股份有限公司	董事	2017年4月	
孙华	嘉华东方控股（集团）有限公司	副总经理	2004年12月	
	万通投资控股股份有限公司	董事	2014年9月	
	万通投资控股股份有限公司	高级副总经理	2017年6月	
马健	嘉华东方控股（集团）有限公司	副总经理	2006年1月	
	万通投资控股股份有限公司	监事会主席	2017年4月	
江泓毅	万通投资控股股份有限公司	副董事长	2019年5月	
涂立森	万通投资控股股份有限公司	高级副总经理	2017年6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
王忆会	万通艺商（北京）文化有限公司	执行董事	2019年6月	
	北京嘉华沅鑫科技有限公司	执行董事、经理	2016年3月	
	嘉华鑫投资有限公司	执行董事	2012年6月	
	盛达置地投资有限公司	董事长	2008年12月	
	北京星辰投资管理有限公司	董事	1992年9月	
	北京京伯房地产开发有限公司	董事	2017年11月	
	北京嘉华新源科技有限公司	董事长	2015年5月	

	北京汉基房地产开发有限责任公司	董事	1995 年 7 月	
吴丹毛	北京金博会投资有限公司	法人、经理	2013 年 8 月	
	北京正信金博投资管理有限公司	董事长	2013 年 11 月	
	金博行研（北京）资讯有限公司	执行董事	2020 年 1 月	
	香河县平安企业管理有限公司	法人、总经理	2009 年 9 月	
杨少锋	平潭会同宏誉股权投资管理合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人委派代表	2016 年 6 月	
	北京联达四方房地产经纪有限公司	总经理、执行董事	2006 年 9 月	
	中投联达（北京）投资有限公司	经理, 执行董事	2011 年 6 月	
	北京新沃盈通投资管理有限公司	经理, 执行董事	2001 年 2 月	
	海南安世投资有限公司	董事长	2011 年 8 月	
	平潭会同开元股权投资管理有限公司	监事	2016 年 6 月	
马健	新疆和田冠世农业科技发展有限公司	监事	2016 年 8 月	
	北京合力万盛国际体育发展有限公司	董事	2010 年 7 月	
	北京商务中心区通信科技有限公司	董事	2003 年 6 月	
	北京嘉华中核科技发展有限公司	董事长、经理	2010 年 5 月	
	北京嘉彩华塑科技有限责任公司	董事长	2009 年 3 月	
	北京和祥恒房地产开发有限公司	董事	2000 年 6 月	
	北京正信金博投资管理有限公司	董事	2013 年 11 月	
	北京金博会投资有限公司	董事	2009 年 6 月	
	晨峰股份有限公司	董事长	2014 年 4 月	
	北京乐孚装饰工程有限公司	董事长	2011 年 9 月	
孙华	天津宝瑞恒通企业管理咨询有限公司	董事长	2013 年 9 月	
	内蒙古嘉华矿业集团有限公司	执行董事、经理	2016 年 9 月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003 年 8 月	
	北京合力万盛国际体育发展有限公司	董事	2010 年 7 月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2019 年 3 月	
	北京和祥恒房地产开发有限公司	董事	2000 年 6 月	
	北京金博会投资有限公司	董事	2009 年 6 月	
	晨峰股份有限公司	董事	2014 年 4 月	
天津宝瑞恒通企业管理咨询有限公司	董事、总经理	2013 年 9 月		

	上海万茸投资发展有限公司	董事	2015 年 1 月	
	昆山万通正元股权投资基金管理有限公司	董事	2012 年 6 月	
	北京万通守正投资基金管理有限公司	董事	2014 年 11 月	
	天津万通新创工业资源投资有限公司	董事	2008 年 3 月	
殷雄	天元律师事务所	合伙人	2003 年 3 月	
荣健	华西证券股份有限公司	独立董事	2014 年 7 月	2020 年 7 月
李路路	中国人民大学	社会学系社会学教授	1997 年 7 月	
		调查与数据中心副主任	2011 年 7 月	
	教育部	社会学类专业本科教学指导委员会主任委员	2012 年 9 月	
赵毅	金星矿业有限责任公司	董事长	2011 年	
	北京嘉华新源科技有限公司	经理	2015 年	
	巴林左旗嘉华京品酒业有限公司	执行董事	2016 年	
	北京嘉彩华塑科技有限公司	董事	2009 年	
	北京乐孚装饰工程有限公司	董事	2011 年 9 月	
王新革	北京万置房地产开发有限公司	董事长	2015 年 6 月	
		董事	2019 年 10 月	
	天津万通时尚置业有限责任公司	董事	2014 年 12 月	
	天津泰达万通房地产开发有限公司	董事	2015 年 2 月	
	北京嘉华中核科技发展有限公司	董事	2010 年 5 月	
	北京嘉华新源科技有限公司	董事	2015 年 9 月	
北京乐孚装饰工程有限公司	董事	2011 年 9 月		
白牧	天津万通时尚置业有限责任公司	董事	2014 年 12 月	
		总经理	2015 年 6 月	
	北京万置房地产开发有限公司	董事、总经理	2017 年 4 月	
	天津泰达万通房地产开发有限公司	董事 经理	2015 年 2 月 2015 年 7 月	
北京和祥恒房地产开发有限公司	经理	2010 年 5 月		
石莹	香河万通房地产开发有限公司	监事	2019 年 4 月	
	天津万通时尚置业有限责任公司	董事	2015 年 12 月	
	杭州万通邦信置业有限公司	董事	2018 年 5 月	

	天津泰达万通房地产开发有限公司	董事	2016 年 12 月	
周茜莉	深圳市卓能新能源股份有限公司	董事	2017 年 6 月	2019 年 6 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或批复执行。
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、奖金发放议案或批复的规定确定董事、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 2275.57 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 2275.57 万元（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
王忆会	董事长	离任	工作原因
	董事长	选举	工作原因
李虹	副董事长	选举	工作原因
	首席执行官（总经理）	离任	工作原因
吴丹毛	董事	选举	工作原因
杨少锋	董事	选举	工作原因
张家静	首席执行官（总经理）	聘任	工作原因
张子超	首席战略投资官、高级副总裁 （常务副总经理）	聘任	工作原因
王新革	副总经理	聘任	工作原因
李洋	副总裁（副总经理）	聘任	工作原因

周茜莉	董事会秘书	聘任	工作原因
江泓毅	董事长	选举	工作原因
	首席执行官（总经理）	聘任	工作原因
	董事长	离任	工作原因
	首席执行官（总经理）	离任	工作原因
冯冠豪	董事	选举	工作原因
	董事	离任	工作原因
涂立森	董事	离任	工作原因
翟力	首席市场官（副总经理）	离任	工作原因
王炜鹏	董事会秘书	离任	工作原因

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明：

公司董事会于 2019 年 5 月 22 日收到王忆会先生、李虹女士和孙华先生的书面辞职报告。王忆会先生因工作原因不再担任公司董事，同时辞去董事长及董事会战略发展委员会主任委员职务；辞职后，王忆会先生仍为公司实际控制人。李虹女士因工作原因辞去首席执行官职务，仍为公司第七届董事会董事。孙华先生因工作原因辞去董事会审计与风险控制委员会委员职务，仍为公司第七届董事会董事。

公司于 2019 年 5 月 23 日召开第七届董事会第十九次临时会议，审议通过了《关于选举公司第七届董事会董事的议案》及《关于选举第七届董事会董事长、副董事长暨聘任公司首席执行官的议案》。选举冯冠豪先生为公司第七届董事会董事候选人，并担任公司董事会战略委员会委员及审计与风险控制委员会委员职务；选举原公司副董事长江泓毅先生为公司董事长，同时，聘任江泓毅先生为公司首席执行官（总经理）；选举李虹女士为公司副董事长。关于选举冯冠豪先生为公司第七届董事会董事的议案，已经公司 2018 年度股东大会审议通过。详见公司于 2019 年 5 月 24 日及 2019 年 6 月 14 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于董事会成员及高级管理人员变动的公告》（公告编号：2019-031）及《万通地产 2018 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-035）。

公司董事会于 2019 年 7 月 5 日收到高级管理人员翟力先生的书面辞职报告，翟力先生由于个人原因申请辞去公司首席市场官（副总经理）职务，辞职后不再担任公司任何职务。详见公司于 2019 年 7 月 6 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《万通地产关于公司高级管理人员辞职的公告》（公告编号：2019-037）。

公司第七届董事会第二十一临时会议于 2019 年 8 月 23 日审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，聘任王新革先生为公司副总经理。详见公司于 2019 年 8 月 24 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产关于聘任副总经理的公告》（公告编号：2019-046）。

董事会于 2019 年 12 月 25 日收到江泓毅先生、冯冠豪先生的书面辞职报告。江泓毅先生因工作原因不再担任公司董事，同时辞去董事长、总经理及董事会战略委员会副主任委员职务；冯冠豪先生因工作原因申请辞去公司董事一职，同时辞去相关董事会战略委员会委员及审计与风险控制委员会委员职务。

公司于 2019 年 12 月 27 日召开第七届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于选举王忆会先生为公司第七届董事会董事的议案》、《关于选举吴丹毛先生为公司第七届董事会董事的议案》及《关于聘任张家静女士为公司首席执行官（总经理）的议案》、《关于聘任张子超先生为公司首席战略投资官、高级副总裁（常务副总经理）的议案》、《关于聘任李洋先生为公司副总裁（副总经理）的议案》。关于选举王忆会先生、吴丹毛先生为公司第七届董事会董事的议案，已经公司 2020 年度第一次临时股东大会审议通过。详见公司于 2019 年 12 月 30 日及 2020 年 1 月 15 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产关于董事会成员及高级管理人员变动的公告》（公告编号：2019-058）及《万通地产 2020 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2020-004）。

董事会于 2020 年 1 月 13 日收到董事会秘书王炜鹏先生的辞职报告，王炜鹏先生申请辞去公司董事会秘书职务。2020 年 1 月 15 日，公司以通讯方式召开第七届董事会第二十七次临时会议，审议并通过了《关于选举王忆会先生为公司第七届董事会董事长的议案》、《关于聘任周茜莉女士为公司董事会秘书的议案》。详见公司于 2020 年 1 月 16 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产第七届董事会第二十七次临时会议决议公告》（公告编号：2020-005）及《万通地产关于董秘辞职及聘任董秘的公告》（公告编号：2020-006）。

董事会于 2020 年 3 月 13 日收到涂立森先生的书面辞职报告。涂立森先生因工作原因不再担任公司董事，同时辞去董事会审计与风险控制委员会委员职务。公司于 2020 年 3 月 16 日召开第七届董事会第二十九次临时会议，审议通过了《关于选举杨少锋先生为公司第七届董事会非独立董事的议案》，并经公司 2020 年第三次临时股东大会审议通过。详见公司于 2020 年 3 月 17 日及 2020 年 4 月 2 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所

所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的《万通地产关于董事辞任暨增补董事的公告》(公告编号: 2020-019) 及《万通地产 2020 年第三次临时股东大会决议公告》(公告编号: 2020-023)。

#### 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	91
主要子公司在职员工的数量	219
在职员工的数量合计	310
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	7
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	78
销售人员	92
技术人员	43
财务人员	48
行政人员	49
合计	310
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	43
本科	160
专科	95
其他	12
合计	310

### (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》、《关联交易管理制度》、《对外担保管理办法》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 1 次董事会定期会议及 13 次董事会临时会议，1 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 5 次临时股东大会；同时，公司董事会专门委员会也按照相关议事规则及其他相关法律法规的规定，配合公司董事会开展各项工作。报告期内，共召开审计与风险控制委员会会议 4 次，提名委员会会议 3 次，薪酬与考核委员会 2 次，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》、《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》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。

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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 1 月 11 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-002	2019 年 1 月 12 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 3 月 7 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-014	2019 年 3 月 8 日
2019 年第三次临时股东大会	2019 年 3 月 25 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-017	2019 年 3 月 26 日
2019 年第四次临时股东大会	2019 年 4 月 15 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-024	2019 年 4 月 16 日
2018 年度股东大会	2019 年 6 月 13 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-035	2019 年 6 月 14 日
2019 年第五次临时股东大会	2019 年 10 月 14 日	中国证券报、上海证券报、上海证券交易所网站 ( <a href="http://www.sse.com.cn">www.sse.com.cn</a> ), 公告编号: 2019-052	2019 年 10 月 15 日

股东大会情况说明

□适用 √不适用

## 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 出席股东大会的次数
		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	
王忆会	否	7	7	7	0	0	否	0
江泓毅	否	14	14	14	0	0	否	0
李虹	否	14	14	14	0	0	否	0
冯冠豪	否	7	7	7	0	0	否	0
孙华	否	14	14	14	0	0	否	0
涂立森	否	14	14	14	0	0	否	6
马健	否	14	14	14	0	0	否	1
殷雄	是	14	14	14	0	0	否	0
荣健	是	14	14	14	0	0	否	0
李路路	是	14	14	14	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	14
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	14
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、奖金发放议案或批复的规定确定董事、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。董事会下设审计与风险控制委员会，审计与风险控制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与风险控制委员会领导，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。

《2019 年度内部控制评价报告》详见公司于 2020 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 披露的报告。

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 2019 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 2019 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。

《2019 年度内部控制审计报告》详见公司于 2020 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站 <http://www.sse.com.cn> 披露的报告。

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(20)第 P0254 号

北京万通地产股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

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”)的财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万通地产 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于万通地产,并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

#### 商誉的减值

##### 1、事项描述

如财务报表附注(七)27 所示,截至 2019 年 12 月 31 日,万通地产因收购中融国富投资管理有限公司 100%股权形成的商誉金额为人民币 482,085,475.81 元,本年度计提的商誉减值准备金额为人民币 229,629,666.51 元,对财务报表整体具有重要性。如财务报表附注(五)29 及附注(五)42 所述,对于企业合并形成的商誉,万通地产管理层须至少在每年年度终了进行减值测试。管理层聘请了外部评估机构对上述商誉进行减值测试。在进行减值测试时,万通地产管理层需要预测相关资产组未来现金流量并合理确定恰当的折现率,这涉及管理层运用重大会计估计和判断。考虑上述因素,我们将上述商誉的减值识别为关键审计事项。

##### 2、审计应对

我们针对商誉的减值关键审计事项执行的主要审计程序包括：

- (1) 了解、评价和测试与商誉减值相关内部控制的有效性；
- (2) 了解和评价管理层减值测试方法的适当性及是否一贯应用；
- (3) 对外部评估机构的独立性、专业胜任能力以及客观性进行评估；
- (4) 通过对以前预测实际实现情况的追溯复核，以及与管理层讨论经审批的财务预算和商业计划，评价管理层预计未来现金流量所使用关键假设，包括预测年度及以后期间的增长率的合理性；
- (5) 利用内部估值专家的工作评价管理层采用的减值测试模型及折现率的合理性；
- (6) 与管理层讨论关键假设相关变动的可能性，以评估管理层如何处理增长率和折现率等关键假设的不确定性；
- (7) 执行重新计算程序，检查商誉减值测试模型的计算准确性。

#### 四、其他信息

万通地产管理层对其他信息负责。其他信息包括万通地产 2019 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

万通地产管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估万通地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算万通地产、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督万通地产的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

- (2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万通地产持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万通地产不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

就万通地产中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国•上海 (项目合伙人)

中国注册会计师：李勛

中国注册会计师：刘杰

2020 年 4 月 28 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	(七)1	2,404,528,420.03	1,910,498,546.60
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)2	10,000,000.00	-
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	25,788,993.28	22,943,808.31
应收款项融资			
预付款项	(七)7	390,179,540.43	414,146,998.86
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)8	1,237,147,966.22	390,645,054.83
其中: 应收利息			
应收股利		-	4,910,287.24
买入返售金融资产			
存货	(七)9	2,965,758,534.87	4,297,195,247.34
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)12	285,198,289.66	170,995,250.44
流动资产合计		7,318,601,744.49	7,206,424,906.38
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产		-	131,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	(七)15	23,416,960.20	23,416,960.20
长期股权投资	(七)16	772,044,268.61	801,418,955.63
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)18	134,687,580.00	-
投资性房地产	(七)19	3,864,690,009.67	3,981,910,543.71
固定资产	(七)20	116,231,745.26	155,921,223.34
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	(七)25	241,456.62	474,799.14
开发支出			
商誉	(七)27	252,455,809.30	482,085,475.81
长期待摊费用	(七)28	5,182,223.53	6,744,764.25
递延所得税资产	(七)29	100,499,610.67	250,073,967.02
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,269,449,663.86	5,833,046,689.10
资产总计		12,588,051,408.35	13,039,471,595.48
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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)35	779,600,980.52	894,053,254.51
预收款项	(七)36	426,083,805.14	337,394,310.10
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(七)37	120,114,601.71	90,175,153.50
应交税费	(七)38	375,267,722.68	1,122,282,270.66
其他应付款	(七)39	218,734,632.13	272,286,686.18
其中:应付利息		-	4,308,597.25
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)41	114,804,185.69	200,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,034,605,927.87	2,916,191,674.95
<b>非流动负债:</b>			
保险合同准备金			
长期借款	(七)43	2,278,136,284.00	2,333,000,000.00
应付债券			
其中:优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七)29	74,454,630.89	110,156,709.21
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,352,590,914.89	2,443,156,709.21

负债合计		4,387,196,842.76	5,359,348,384.16
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七)51	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)53	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60
减：库存股			
其他综合收益	(七)55	8,258,438.55	6,074,897.82
专项储备			
盈余公积	(七)57	291,482,947.85	244,577,834.66
一般风险准备			
未分配利润	(七)58	1,832,617,487.23	1,373,334,764.80
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		7,711,496,965.23	7,203,125,588.88
少数股东权益		489,357,600.36	476,997,622.44
所有者权益（或股东权益） 合计		8,200,854,565.59	7,680,123,211.32
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		12,588,051,408.35	13,039,471,595.48

法定代表人：王忆会 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

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(十七)6. (1)	1,318,138,258.88	668,508,016.96
交易性金融资产		10,000,000.00	-
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		-	386.65
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(十七)2	3,603,274,155.96	3,002,874,492.38
其中：应收利息		-	
应收股利			4,910,287.24
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,678,078.21	4,900,326.03
流动资产合计		4,937,090,493.05	3,676,283,222.02
<b>非流动资产：</b>			

债权投资			
可供出售金融资产		-	125,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)3	4,055,048,591.39	5,877,173,635.26
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十七)6.(2)	128,687,580.00	-
投资性房地产			
固定资产		1,311,430.43	1,021,484.30
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		207,795.02	415,948.82
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		4,185,255,396.84	6,003,611,068.38
资产总计		9,122,345,889.89	9,679,894,290.40
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
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	1,223,222.56
预收款项			
应付职工薪酬		20,521,416.19	25,850,747.17
应交税费		2,107,133.33	793,803.03
其他应付款		2,068,408,262.78	2,992,399,348.03
其中：应付利息		-	-
应付股利		-	-
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,092,260,034.86	3,020,267,120.79
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

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			
负债合计		2,092,260,034.86	3,020,267,120.79
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七)5	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		290,914,359.75	244,009,246.56
未分配利润		976,568,461.73	653,014,889.50
所有者权益（或股东权益）合计		7,030,085,855.03	6,659,627,169.61
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,122,345,889.89	9,679,894,290.40

法定代表人：王忆会 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

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入	(七)59	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52
其中：营业收入	(七)59	1,102,767,118.94	3,644,769,338.52
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,236,608,288.17	3,293,815,790.96
其中：营业成本	(七)59	532,477,808.85	2,403,526,984.37
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(七)60	291,384,036.18	456,261,860.75
销售费用	(七)61	111,726,612.56	121,791,875.89
管理费用	(七)62	161,415,444.80	130,488,728.40
研发费用			
财务费用	(七)64	139,604,385.78	181,746,341.55
其中：利息费用		157,883,055.42	210,217,933.38

利息收入		18,607,453.27	28,710,889.07
加：其他收益	(七)65	2,138,277.15	-
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)66	1,251,217,839.32	222,577,790.12
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,378,184.76	-10,365,652.15
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七)68	3,687,580.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)69	-15,926,041.11	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)70	-446,803,461.30	-15,534,018.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)71	239,631.21	-332.50
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		660,712,656.04	557,996,986.31
加：营业外收入	(七)72	11,973,286.76	14,458,952.00
减：营业外支出	(七)73	1,855,063.97	1,609,238.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		670,830,878.83	570,846,699.83
减：所得税费用	(七)74	53,690,618.79	139,970,413.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		617,140,260.04	430,876,285.88
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		617,140,260.04	430,876,285.88
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		604,780,282.12	327,274,290.61
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		12,359,977.92	103,601,995.27
六、其他综合收益的税后净额	(七)55	2,183,540.73	6,370,213.54
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		2,183,540.73	6,370,213.54
1.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变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		2,183,540.73	6,370,213.54
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
（6）其他债权投资信用减值准备			
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额		2,183,540.73	6,370,213.54
（9）其他			
（二）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		619,323,800.77	437,246,499.42
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		606,963,822.85	333,644,504.15
（二）归属于少数股东的综合收益总额		12,359,977.92	103,601,995.27
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益(元/股)	(十八)2	0.29	0.16
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

定代表人：王忆会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

2019 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入		-	496,551.70
减：营业成本		1,005,835.51	-
税金及附加		1,118,948.00	40,575.30
销售费用			
管理费用		66,283,141.43	40,832,708.96
研发费用			
财务费用		-13,926,095.92	86,311,457.95
其中：利息费用		-	115,454,432.77
利息收入		11,207,645.95	21,197,642.24
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十七)5	749,858,674.99	664,503,467.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		27,939,036.58	202,220,405.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,687,580.00	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-2,821,914.43	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(十七)6.(3)	-229,629,666.51	-7,971,669.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）		215,406.06	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		466,828,251.09	529,843,607.13
加：营业外收入		2,252,880.83	
减：营业外支出		30,000.00	152,051.28
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		469,051,131.92	529,691,555.85
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		469,051,131.92	529,691,555.85
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		469,051,131.92	529,691,555.85
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）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变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			

7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		469,051,131.92	529,691,555.85
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王忆会 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  
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<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		1,399,067,834.48	1,586,942,928.48
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		2,138,277.15	-
收到其他与经营活动有关的现金	(七)76.(1)	282,673,373.79	471,710,155.19
经营活动现金流入小计		1,683,879,485.42	2,058,653,083.67
购买商品、接受劳务支付的现金		471,088,358.90	740,137,817.06
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		144,578,569.50	138,082,310.58
支付的各项税费		1,182,792,257.27	416,618,605.80
支付其他与经营活动有关的现金	(七)76.(2)	224,277,249.78	433,293,991.04
经营活动现金流出小计		2,022,736,435.45	1,728,132,724.48
经营活动产生的现金流量净额	(七)77.(1)	-338,856,950.03	330,520,359.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		856,840,091.28	108,589,548.57
取得投资收益收到的现金		6,910,287.24	4,128,670.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		346,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七)77.(3)	534,807,596.11	-
收到其他与投资活动有关的现金		2,388,053.66	391,336,767.06

投资活动现金流入小计		1,401,292,028.29	504,054,986.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,422,756.62	417,315.71
投资支付的现金		10,000,000.00	305,000,000.00
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		-	1,561,613.58
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		14,422,756.62	306,978,929.29
投资活动产生的现金流量净额		1,386,869,271.67	197,076,057.06
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	2,960,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	2,960,000.00
取得借款收到的现金		55,136,284.00	1,683,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		55,136,284.00	1,685,960,000.00
偿还债务支付的现金		199,363,686.08	2,730,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		256,616,227.40	437,111,652.89
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	169,238,545.74
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		455,979,913.48	3,167,111,652.89
筹资活动产生的现金流量净额		-400,843,629.48	-1,481,151,652.89
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		2,183,540.73	6,370,213.54
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		649,352,232.89	-947,185,023.10
加：期初现金及现金等价物余额	(七)77.(4)	1,727,049,729.29	2,674,234,752.39
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七)77.(4)	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29

法定代表人：王忆会 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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
<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		-	576,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,330,971,441.46	3,683,145,390.41
经营活动现金流入小计		2,330,971,441.46	3,683,721,390.41
购买商品、接受劳务支付的现金		1,036,010.57	-
支付给职工及为职工支付的现金		53,446,674.60	42,781,708.28
支付的各项税费		1,117,384.54	616,832.69
支付其他与经营活动有关的现金		3,930,175,412.76	3,003,955,288.15
经营活动现金流出小计		3,985,775,482.47	3,047,353,829.12
经营活动产生的现金流量净额	(十七)6.(4)	-1,654,804,041.01	636,367,561.29
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		856,840,091.28	100,000,000.00

取得投资收益收到的现金		137,310,402.30	621,266,478.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		300,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,416,943,846.01	-
收到其他与投资活动有关的现金		2,388,053.66	
投资活动现金流入小计		2,413,782,393.25	721,266,478.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		755,663.82	57,108.92
投资支付的现金		10,000,000.00	300,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	142,200,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		10,755,663.82	442,257,108.92
投资活动产生的现金流量净额		2,403,026,729.43	279,009,369.44
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金		-	1,520,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		98,592,446.50	169,458,251.15
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		98,592,446.50	1,689,458,251.15
筹资活动产生的现金流量净额		-98,592,446.50	-1,689,458,251.15
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		649,630,241.92	-774,081,320.42
加：期初现金及现金等价物余额	(十七)6.(4)	668,508,016.96	1,442,589,337.38
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(十七)6.(4)	1,318,138,258.88	668,508,016.96

法定代表人：王忆会 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**  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	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	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60		6,074,897.82		244,577,834.66		1,373,334,764.80	7,203,125,588.88	476,997,622.44	7,680,123,211.32
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	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60		6,074,897.82		244,577,834.66		1,373,334,764.80	7,203,125,588.88	476,997,622.44	7,680,123,211.32
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)							2,183,540.73		46,905,113.19		459,282,722.43	508,371,376.35	12,359,977.92	520,731,354.27
(一)综合收益总额							2,183,540.73				604,780,282.12	606,963,822.85	12,359,977.92	619,323,800.77
(二)所有者投入和减少资本														
1.所有者投入的普通股														
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								46,905,113.19		-145,497,559.69		-98,592,446.50		-98,592,446.50
1.提取盈余公积								46,905,113.19		-46,905,113.19				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)										-98,592,446.50		-98,592,446.50		-98,592,446.50



2019 年年度报告

三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)				-22,308,461.84		6,370,213.54		52,969,155.59		218,846,883.87		255,877,791.16	226,644,709.84	482,522,501.00
(一)综合收益总额						6,370,213.54				327,274,290.61		333,644,504.15	103,601,995.27	437,246,499.42
(二)所有者投入和减少资本				-22,308,461.84								-22,308,461.84	292,281,260.31	269,972,798.47
1.所有者投入的普通股													2,960,000.00	2,960,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本													267,012,798.47	267,012,798.47
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他				-22,308,461.84								-22,308,461.84	22,308,461.84	-
(三)利润分配								52,969,155.59	-108,427,406.74			-55,458,251.15	-169,238,545.74	-224,696,796.89
1.提取盈余公积								52,969,155.59	-52,969,155.59					
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配									-55,458,251.15			-55,458,251.15	-169,238,545.74	-224,696,796.89
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.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.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			3,525,128,789.60		6,074,897.82		244,577,834.66		1,373,334,764.80		7,203,125,588.88	476,997,622.44	7,680,123,211.32

法定代表人：王忆会 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  
2019 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	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	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								46,905,113.19	323,553,572.23	370,458,685.42	
（一）综合收益总额										469,051,131.92	469,051,131.92
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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								46,905,113.19	-145,497,559.69	-98,592,446.50	
1. 提取盈余公积								46,905,113.19	-46,905,113.19		
2. 对所有者（或股东）的分配									-98,592,446.50	-98,592,446.50	
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											

2019 年年度报告

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			290,914,359.75	976,568,461.73	7,030,085,855.03

项目	2018 年度										
	实收资本(或股本)	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	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				191,040,090.97	231,750,740.39	6,185,393,864.91
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				191,040,090.97	231,750,740.39	6,185,393,864.91
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)									52,969,155.59	421,264,149.11	474,233,304.70
(一) 综合收益总额										529,691,555.85	529,691,555.85
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
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									52,969,155.59	-108,427,406.74	-55,458,251.15
1. 提取盈余公积									52,969,155.59	-52,969,155.59	
2. 对所有者(或股东)的分配										-55,458,251.15	-55,458,251.15
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											

2019 年年度报告

6. 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				244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61

法定代表人：王忆会 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。经中国证券监督管理委员会批准,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,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。

2017年1月，嘉华控股通过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等27家公司和自然人持有的万通控股的股份，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。收购完成后，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。

2017年度及2018年度，嘉华控股收购及转让了万通控股的部分股权，截止2018年12月31日，嘉华控股直接和间接持有万通控股85.39%(2017年12月31日：51.27%)股权，嘉华控股仍为万通控股的控股股东，嘉华控股直接及间接持有本公司65.96%的股权，为本公司的控股股东。

2019年5月29日，本公司第二大股东万通控股将持有的205,400,931股本公司股份(占本公司股份总数的10%)以协议的方式转让给GLP Capital Investment 4(HK)Limited(以下简称“GLP”)。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化，万通控股持有本公司417,062,289股股份，持股比例降至20.30%，仍为本公司第二大股东；GLP持有本公司205,400,931股，占上市公司总股本的10.00%，成为本公司第三大股东。

于2019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资产管理服务等。

本公司的合并及公司财务报表于2020年4月28日已经本公司董事会批准。

## 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附注(九)“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子公司，详细情况参见附注(八)“合并范围的变更”

## 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2019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(附注(五)15)、收入的确认时点(附注(五)36)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(五)42。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

### 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。

#### 5.1 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。

#### 5.2 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。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

## 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(五)“20. 按权益法核算的长期股权投资”。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(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, 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; 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; 年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润; 年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示。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。对于以常规方式购买或出售金融资产的, 在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债, 或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于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, 相关的交易费用直接计入当期损益; 对于其他类别的金融资产和金融负债, 相关交易费用计入初始确认金额。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率, 是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量, 折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时, 在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量, 但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

### 10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本集团的此类金融资产主要包括银行存款、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

#### 10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

#### 10.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

### 10.2 金融资产减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、不属于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预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融

工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

### 10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (2) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (3) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (4) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (5) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### 10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

### 10.2.3 预期信用损失的确定

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

#### 10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

#### 10.3 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，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，针对分类为以摊余成本计量的金融资产，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价的差额计入当期损益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

#### 10.4 金融负债和权益工具的分类

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。

##### 10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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。本集团的金融负债均为其他金融负债，主要包括应付账款、其他应付款和长期借款。

###### 10.4.1.1 其他金融负债

其他金融负债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。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

###### 10.4.1.1.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于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或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

#### 10.4.2 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(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，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。

#### 10.4.3 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。

#### 10.5 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，且该种法定权利是当前可执行的，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。

### 11. 应收票据

#### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

### 12. 应收账款

#### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收账款采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

### 13. 应收款项融资

适用 不适用

### 14. 其他应收款

#### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

### 15. 存货

适用 不适用

#### 15.1 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。

### 15.2 发出存货的计价方法

存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 15.3 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。

### 15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

### 15.5 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

## 16. 持有待售资产

适用 不适用

## 17. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 18. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

## 19. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对长期应收款采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

## 20. 长期股权投资

适用 不适用

### 20.1 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。

## 20.2 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。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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。

## 20.3 后续计量及损益确认方法

### 20.3.1 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。

### 20.3.2 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。

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。

#### 20.4 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。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### 21. 投资性房地产

#### (1). 如果采用成本计量模式的：

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。本集团在有确凿证据表明作为存货的房地产开发产品改为出租时，存货以转换前的账面价值转换为投资性房地产。

对投资性房地产的预计使用寿命、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。

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。

### 22. 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：

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	5-10	2.25-4.75
运输工具	年限平均法	4-5	5-10	18-23.75
其他设备	年限平均法	3-5	5-10	18-31.67

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。

### (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

当固定资产处置时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。

## 23. 在建工程

适用 不适用

## 24. 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。

## 25. 生物资产

适用 不适用

## 26. 油气资产

适用 不适用

## 27. 使用权资产

适用 不适用

## 28. 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。

期末，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

## 29. 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。

如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提减值准备，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。

## 30. 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。

## 31. 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**32. 租赁负债** 适用  不适用**33. 预计负债** 适用  不适用**34. 股份支付** 适用  不适用**35. 优先股、永续债等其他金融工具** 适用  不适用**36. 收入**√适用  不适用**36.1 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；

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。

**36.2 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。

### 36.3 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。

## **37. 政府补助**

√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。

### 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的财政补贴款及奖励基金等，由于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。

与收益相关的政府补助，用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

## **38. 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。

### 38.1 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。

### 38.2 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。

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。

### 38.3 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。

## **39. 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。

#### 39.1 经营租赁的会计处理方法

##### 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

**(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

**40. 其他重要的会计政策和会计估计**

适用 不适用

**41. 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

会计政策变更的内容和原因					审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)	
于 2019 年 1 月 1 日, 本集团采用新金融工具准则的影响详见下表:					公司 董事 会	无	
人民币元							
项目	按原准则列示的 账面价值 2018 年 12 月 31 日	执行新金融工具准则影响					按新金融工具准则 列示的账面价值 2019 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量				
		自原分类为可供出售 金融资产转入(注 1)	预期信用 损失	从成本计量变为 公允价值计量			
应收账款	22,943,808.31	-	-	-			22,943,808.31
其他应收款	390,645,054.83	-	-	-	390,645,054.83		
长期应收款	23,416,960.20	-	-	-	23,416,960.20		
可供出售金融资产	131,000,000.00	-131,000,000.00	-	-			
其他非流动金融资产		131,000,000.00	-	-	131,000,000.00		
<p>从可供出售金融资产项目转入其他非流动金融资产项目</p> <p>于 2019 年 1 月 1 日, 人民币 131,000,000.00 元的可供出售金融资产被重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, 并计入其他非流动金融资产项目。该金融资产为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, 以前期间根据原金融工具准则按照成本计量。</p>							

其他说明

**(1) 新金融工具准则的影响:**

本集团自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》(以下简称“新金融工具准则”)。本集团变更后的与金融工具相关的会计政策详见附注(五)10。

在金融资产分类与计量方面, 新金融工具准则要求金融资产基于其合同现金流量特征及企业管理该等资产的业务模式分类为“以摊余成本计量的金融资产”、“以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产”和“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”三大类别。取消了原金融工具准则中贷款和应收款项、持有至到期投资和可供出售金融资产等分类。权益工具投资一般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, 也允许企业将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产, 但该指定不可撤销, 且在处置时不得将原计入其他综合收益的累计公允价值变动额结转计入当期损益。

在减值方面, 新金融工具准则有关减值的要求适用于以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和财务担保合同。新金融工具准则要求采用预期信用损失模型确认信用损失准备, 以替代原先的已发生信用损失模型。新减值模型要求采用三阶段模型, 依据相关项目自初始确认后信用风险是否发生显著增加, 信用损失准备按 12 个月内预期信用损失或者整个存续期的预期信用损失进行计提。本集团对由收入准则规范的交易形成的应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

于 2019 年 1 月 1 日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的, 本集团按照新金融工具准则的要求进行衔接调整。涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则要求不一致的, 本

集团不进行调整。金融工具原账面价值和新金融工具准则执行日的新账面价值之间的差额，计入 2019 年 1 月 1 日的留存收益。

于 2019 年 1 月 1 日，本集团对分类为以摊余成本计量的金融资产项目根据原金融工具准则确认的损失准备与根据新金融工具准则确认的信用损失准备的调节情况详见下表：

人民币元

项目	按原准则确认的 减值准备	重新计量 预期损失准备	按新金融工具准则 确认的减值准备
应收账款信用损失准备	1,623,457.54	-	1,623,457.54
其他应收款信用损失准备	58,077,982.74	-	58,077,982.74
合计	59,701,440.28	-	59,701,440.28

于 2019 年 1 月 1 日，本公司采用新金融工具准则对本公司资产负债表的影响详见下表：

人民币元

项目	按原准则列示的 账面价值 2018 年 12 月 31 日	执行新金融工具准则影响			按新金融工具准则 列示的账面价值 2019 年 1 月 1 日
		重分类	重新计量		
		自原分类为可供出售 金融资产转入	预期 信用 损失	从成本计量 变为公允价 值计量	
应收账款	386.65	-	-	-	386.65
其他应收款	3,002,874,492.38	-	-	-	3,002,874,492.38
可供出售金融资产	125,000,000.00	-125,000,000.00	-	-	
其他非流动金融资产		125,000,000.00	-	-	125,000,000.00

于 2019 年 1 月 1 日，本公司对分类为以摊余成本计量的金融资产项目根据原金融工具准则确认的损失准备与根据新金融工具准则确认的信用损失准备的调节情况详见下表：

人民币元

项目	按原准则确认的 减值准备	重新计量 预期损失准备	按新金融工具准则 确认的减值准备
应收账款信用损失准备	20.35	-	20.35
其他应收款信用损失准备	79,808,914.37	-	79,808,914.37
合计	79,808,934.72	-	79,808,934.72

## (2) 财务报表列报格式

本集团按财政部颁布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6 号,以下简称“财会 6 号文件”)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会(2019)16 号,以下简称“财会 16 号文件”)编制 2019 年度财务报表。上述文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订,将“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”和“应收账款”两个项目,将“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”和“应付账款”两个项目,同时明确或修订了“一年内到期的非流动资产”、“递延收益”、“其他权益工具”、“研发费用”、“财务费用”项目下的“利息收入”、“其他收益”、“资产处置收益”、“营业外收入”和“营业外支出”行目的列报内容,调整了“资产减值损失”项目的列示位置,明确了“其他权益工具持有者投入资本”项目的列报内容。对于上述列报项目的变更,本集团对上年比较数据进行了追溯调整。

## (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

## (3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,910,498,546.60	1,910,498,546.60	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
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	22,943,808.31	22,943,808.31	
应收款项融资			
预付款项	414,146,998.86	414,146,998.86	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	390,645,054.83	390,645,054.83	
其中: 应收利息			
应收股利	4,910,287.24	4,910,287.24	
买入返售金融资产			
存货	4,297,195,247.34	4,297,195,247.34	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	170,995,250.44	170,995,250.44	
流动资产合计	7,206,424,906.38	7,206,424,906.38	
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	131,000,000.00		-131,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	23,416,960.20	23,416,960.20	
长期股权投资	801,418,955.63	801,418,955.63	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		131,000,000.00	131,000,000.00
投资性房地产	3,981,910,543.71	3,981,910,543.71	
固定资产	155,921,223.34	155,921,223.34	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	474,799.14	474,799.14	
开发支出			
商誉	482,085,475.81	482,085,475.81	

长期待摊费用	6,744,764.25	6,744,764.25	
递延所得税资产	250,073,967.02	250,073,967.02	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,833,046,689.10	5,833,046,689.10	
资产总计	13,039,471,595.48	13,039,471,595.48	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	894,053,254.51	894,053,254.51	
预收款项	337,394,310.10	337,394,310.10	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	90,175,153.50	90,175,153.50	
应交税费	1,122,282,270.66	1,122,282,270.66	
其他应付款	272,286,686.18	272,286,686.18	
其中：应付利息	4,308,597.25	4,308,597.25	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	200,000,000.00	200,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	2,916,191,674.95	2,916,191,674.95	
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	2,333,000,000.00	2,333,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	110,156,709.21	110,156,709.21	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,443,156,709.21	2,443,156,709.21	
负债合计	5,359,348,384.16	5,359,348,384.16	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60	
减：库存股			
其他综合收益	6,074,897.82	6,074,897.82	
专项储备			
盈余公积	244,577,834.66	244,577,834.66	
一般风险准备			
未分配利润	1,373,334,764.80	1,373,334,764.80	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,203,125,588.88	7,203,125,588.88	
少数股东权益	476,997,622.44	476,997,622.44	
所有者权益（或股东权益）合计	7,680,123,211.32	7,680,123,211.32	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	13,039,471,595.48	13,039,471,595.48	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行新金融工具会计准则，据此核算会计科目进行了调整。

#### 母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	668,508,016.96	668,508,016.96	
交易性金融资产			
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	386.65	386.65	
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,002,874,492.38	3,002,874,492.38	
其中：应收利息			
应收股利	4,910,287.24	4,910,287.24	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	4,900,326.03	4,900,326.03	
流动资产合计	3,676,283,222.02	3,676,283,222.02	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
可供出售金融资产	125,000,000.00		-125,000,000.00
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,877,173,635.26	5,877,173,635.26	

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		125,000,000.00	125,000,000.00
投资性房地产			
固定资产	1,021,484.30	1,021,484.30	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	415,948.82	415,948.82	
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	6,003,611,068.38	6,003,611,068.38	
资产总计	9,679,894,290.40	9,679,894,290.40	
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
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	1,223,222.56	
预收款项			
应付职工薪酬	25,850,747.17	25,850,747.17	
应交税费	793,803.03	793,803.03	
其他应付款	2,992,399,348.03	2,992,399,348.03	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	3,020,267,120.79	3,020,267,120.79	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
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			
负债合计	3,020,267,120.79	3,020,267,120.79	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,708,593,731.55	3,708,593,731.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	244,009,246.56	244,009,246.56	
未分配利润	653,014,889.50	653,014,889.50	
所有者权益（或股东权益）合计	6,659,627,169.61	6,659,627,169.61	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,679,894,290.40	9,679,894,290.40	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司自 2019 年 1 月 1 日执行新金融工具会计准则，据此核算会计科目进行了调整。

#### (4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√适用 □不适用

本集团于 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，执行影响参见附注（五）41（1）“新金融工具准则的影响”

#### 42. 其他

√适用 □不适用

##### 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

##### 运用会计政策过程中所作的重要判断

本集团在运用会计政策过程中作出了以下重要判断，并对财务报表中确认的金额产生了重大影响：

##### 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 30%-80%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

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

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。本集团收入确认会计政策详见附注(五)36。

#### 会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

##### 房地产开发成本

房地产开发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。

因与施工方结算时点晚于项目竣工验收时点，本集团在确认拟转入开发产品成本时需要对开发项目已发生的成本作出估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和原估计成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

##### 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，其中包括对建造标准及所处地区具有可比性之物业进行现行市价分析，并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。

##### 商誉减值准备

本集团根据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的可收回金额为判断基础确认减值准备。当包含分摊的商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值时需要确认减值准备。在进行减值测试时，本集团需要预测相关资产组未来现金流并合理确定恰当的折现率，这涉及本集团运用重大会计估计和判断，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的商誉的账面价值。

##### 税项

本集团房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，部分交易和事项的最终税务处理存在不确定性。在计提土地增值税及所得税等税金时，本集团需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

## 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)	3%、5%、6%、9%、10%、13%
消费税		
营业税		
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%
教育费附加	应交流转税	3%
土地增值税(注)	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： 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	269,285.84	518,739.66
银行存款	2,403,424,678.69	1,746,198,174.11
其他货币资金	834,455.50	163,781,632.83
合计	2,404,528,420.03	1,910,498,546.60
其中：存放在境外的款项总额	78,886,266.02	77,909,545.76

其他说明：

于 2019 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计人民币 28,126,457.85 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 183,448,817.31 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 834,455.50 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 12,295,742.79 元)。
- (2) 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 2019 年 12 月 31 日，本集团账面共有人民币 27,292,002.35 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 19,667,184.48 元)的银行存款根据上述规定预计无法于近期内申请使用，于现金流量表中将其作为受限资金列示。
- (3) 本年末无计入其他货币资金的农民工保证金(2018 年 12 月 31 日：人民币 151,485,890.04 元)。

**2、交易性金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,000,000.00	-
其中：		
私募基金投资	10,000,000.00	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	10,000,000.00	-

其他说明：

√适用 □不适用

详见附注（十一）公允价值的披露。

**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

**(5). 按坏账计提方法分类披露**

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(6). 坏账准备的情况**

□适用 √不适用

## (7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 5、应收账款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	25,508,832.66
1 至 2 年	2,851,610.76
2 至 3 年	1,706,011.19
3 年以上	389,434.74
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	30,455,889.35

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	4,348,377.24	14.28	4,348,377.24	100.00	-	1,267,627.10	5.16	1,267,627.10	100.00	-
其中：										
自然人	3,080,750.14	10.12	3,080,750.14	100.00	-					
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	4.16	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	5.16	1,267,627.10	100.00	-
按组合计提坏账准备	26,107,512.11	85.72	318,518.83	1.22	25,788,993.28	23,299,638.75	94.84	355,830.44	1.53	22,943,808.31
其中：										
房地产租赁组合	25,718,077.37	84.44	201,403.31	0.78	25,516,674.06	16,462,153.12	67.01	19,471.73	0.12	16,442,681.39
房地产销售组合	389,434.74	1.28	117,115.52	30.07	272,319.22	6,837,485.63	27.83	336,358.71	4.92	6,501,126.92
合计	30,455,889.35	/	4,666,896.07	/	25,788,993.28	24,567,265.85	/	1,623,457.54	/	22,943,808.31

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人	3,080,750.14	3,080,750.14	100.00	注 1
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	注 2
合计	4,348,377.24	4,348,377.24	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注 1：于 2019 年 12 月 31 日，本集团应收自然人房屋租金总额人民币 3,080,750.14 元，因承租人个人债务纠纷，本集团预计该应收款项难以收回，因此本年度已对其全额计提减值准备。

注 2：于 2019 年 12 月 31 日，本集团应收成都欧城酒店管理有限公司房屋租金总额人民币 1,267,627.10 元，因承租方经营业务不善，本集团预计该应收款项难以收回，因此已全额计提减值准备。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：房地产销售组合

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房地产租赁组合	25,718,077.37	201,403.31	0.78
房地产销售组合	389,434.74	117,115.52	30.07
合计	26,107,512.11	-318,518.83	1.22

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√适用 □不适用

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他在单项资产的基础上确定其信用损失，对他应收账款及在组合减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
2019 年 1 月 1 日余额	355,830.44	1,267,627.10	1,623,457.54
2019 年 1 月 1 日应收账款 账面余额在本期			
--转入已发生信用减值	-164,128.03	164,128.03	-
本年计提	97,256.94	3,118,432.62	3,215,689.56
本年转回	-172,251.03	-	-172,251.03
2019 年 12 月 31 日余额	116,708.32	4,550,187.75	4,666,896.07

### (3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
应收账款	1,623,457.54	3,215,689.56	-172,251.03			4,666,896.07
合计	1,623,457.54	3,215,689.56	-172,251.03			4,666,896.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

## (4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

## (5). 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	计提的信用损失准备 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	25,047,453.56	-4,348,377.24	82.24

## (6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

## (7). 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、 应收款项融资

□适用 √不适用

## 7、 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	1,299,543.47	0.33	5,717,907.13	1.38
1 至 2 年	5,585,153.00	1.43	25,783,247.77	6.23
2 至 3 年	649,000.00	0.17	2,319,731.69	0.56
3 年以上	382,645,843.96	98.07	380,326,112.27	91.83
合计	390,179,540.43	100.00	414,146,998.86	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	289,831,620.79	74.28

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(十二)6、(1)。

**8、其他应收款****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利		4,910,287.24
其他应收款	1,237,147,966.22	385,734,767.59
合计	1,237,147,966.22	390,645,054.83

其他说明：

□适用 √不适用

**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

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**应收股利****(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙) (以下简称“东方天津合伙”)	-	4,910,287.24
合计	-	4,910,287.24

**(2). 重要的账龄超过1年的应收股利**

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备计提情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,115,271,820.10
1 至 2 年	54,710,769.58
2 至 3 年	1,129,536.77
3 年以上	136,996,425.09
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,308,108,551.54

## (2). 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	12,152,248.54	222,032,892.69
应收其他公司往来款	226,548,105.84	96,063,065.95
应收关联公司往来款	1,056,925,852.41	109,577,686.72
代扣代缴项目	11,618,304.75	14,449,835.20
备用金	864,040.00	1,689,269.77
合计	1,308,108,551.54	443,812,750.33

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	5,248,457.65	-	52,829,525.09	58,077,982.74
2019年1月1日余额在本期	-600,366.78	-	600,366.78	-
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-600,366.78	-	600,366.78	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,052,425.11	-	12,752,781.44	15,805,206.55
本期转回	-2,922,603.97	-	-	-2,922,603.97
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	4,777,912.01	-	66,182,673.31	70,960,585.32

年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

人民币元

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款总额	信用损失准备	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1
VantoneCapitalPte.Ltd.(以下简称“VantoneCapital”)	55,831,437.19	38,219,191.79	68.45	注2
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注3
合计	72,312,170.70	54,699,925.30	75.64	

注1：于2019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，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此已于以前年度全额计提减值准备。

注2：于2019年12月31日，应收关联方VantoneCapital余额为人民币55,831,437.19元，本集团根据预计未来款项收回情况，截至本年末已累计计提减值准备人民币38,219,191.79元。

注3：于2019年12月31日，因自然人客户银行按揭贷款还款违约，本集团为其垫付银行贷款余额人民币6,471,546.51元。该自然人涉及多笔债务违约诉讼，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此已于以前年度全额计提减值准备人民币6,471,546.51元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	57,539,361.69	13,079,125.65	-1,747,452.15	-	600,366.78	69,471,401.97
按组合计提信用损失准备	538,621.05	2,726,080.90	-1,175,151.82	-	-600,366.78	1,489,183.35
合计	58,077,982.74	15,805,206.55	-2,922,603.97	-	-	70,960,585.32

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

#### (6). 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
单位一	关联方	971,780,965.61	1 年以内	74.29	-
单位二	第三方	136,170,000.00	1 年以内	10.41	-
单位三	关联方	55,831,437.19	3 年以上	4.27	-38,219,191.79
单位四	第三方	34,949,043.06	1 至 2 年, 2 至 3 年, 3 年以上	2.67	-
单位五	关联方	29,313,449.61	1 年以内, 1 至 2 年, 3 年以上	2.24	-
合计	/	1,228,044,895.47	/	93.88	-38,219,191.79

其他说明:

- (1) 2019 年, 本集团处置全资子公司香河万通 70% 的股权。单位一系经处置后香河万通由全资子公司变为联营单位, 本集团对香河万通在处置前形成的其他应收款不再进行内部抵消, 因此形成对香河万通的往来款余额。
- (2) 2019 年, 本集团处置全资子公司香河万通 70% 的股权。单位二系尚未向收购方收回的香河万通股权对价款形成的往来款余额。
- (3) 单位三款项系应收联营企业 Vantone Capital Pte. Ltd 账面余额为人民币 5,583.14 万元。该应收款项的形成是由万通地产之子公司 Vantone Investment 向联营公司 Vantone Capital 累计提供美元 803 万元借款所致, 本金未发生变化, 余额变动为汇率变动所致。
- (4) 单位四款项系为本集团应收工程款, 至报告披露日已全部收回。
- (5) 单位五款项系本集团应收金通港股东借款, 由本集团作为股东方向项目公司提供资金支持形成余额, 至报告披露日已收回 2793 万元。
- (6) 截至报告期末, 本集团 2018 年年末应收收购星恒电源股份有限公司股权支付的保证金余额 2 亿元已全额收回。

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用  不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用  不适用

(9). 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

信用损失准备计提情况:

项目	2019 年 12 月 31 日			
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
按单项计提信用损失准备的其他应收款	1,215,405,152.96	-	83,794,918.71	1,299,200,071.67
按组合计提信用损失准备的其他应收款(注)	8,908,479.87	-	-	8,908,479.87
账面总额	1,224,313,632.83	-	83,794,918.71	1,308,108,551.54

信用损失准备	4,777,912.01	-	66,182,673.31	70,960,585.32
账面价值	1,219,535,720.82	-	17,612,245.40	1,237,147,966.22

注：对于按组合计提信用风险准备的其他应收款主要为押金保证金等款项，该等款项具有相同信用风险特征，本集团在组合的基础上确认信用损失。

### 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转出或转入	转销或核销	
按单项计提信用损失准备	57,539,361.69	13,079,125.65	-1,747,452.15	600,366.78	-	69,471,401.97
按组合计提信用损失准备	538,621.05	2,726,080.90	-1,175,151.82	(600,366.78)	-	1,489,183.35
合计	58,077,982.74	15,805,206.55	-2,922,603.97	-	-	70,960,585.32

年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注(十二)6、(1)。

## 9、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	-	-	-	1,225,401,412.71	-	1,225,401,412.71
房地产开发产品	3,258,952,679.55	293,194,144.68	2,965,758,534.87	3,150,596,057.87	78,802,223.24	3,071,793,834.63
合计	3,258,952,679.55	293,194,144.68	2,965,758,534.87	4,375,997,470.58	78,802,223.24	4,297,195,247.34

### (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	
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						
房地产开发产品	78,802,223.24	217,173,794.79		2,781,873.35		293,194,144.68
合计	78,802,223.24	217,173,794.79		2,781,873.35		293,194,144.68

本集团参考目前市场价格状况和项目实际销售情况，公司存货项目期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。公司对2019年度部分存货进行计提减值准备21,717万元。其中：杭

州万通中心计提减值 15,940 万元，天津区域的万通上游国际项目、万通华府项目及万通金府国际项目计提减值 4,471，成都区域的成都金牛新都会项目及成都红墙国际项目计提减值 1,306 万元。

**(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 2019 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 89,981,219.72 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 225,951,052.92 元)。2019 年度，本集团无资本化的借款费用(2018 年度：无)。

**(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	竣工时间	预计总投资额(千元)	年末余额	年初余额
香河运河国际生态城	2013年5月	2020年9月	1,640,343.00	-	837,900,476.61
天津万通新新逸墅二期	2013年11月	2019年12月	678,847.60	-	387,500,936.10
合计			2,319,190.60	-	1,225,401,412.71

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
				本年减少	其中：转入投资性房地产	其中：处置子公司减少	
杭州万通中心	2014年9月	658,299,990.22	3,171,639.55	-55,352,681.35	-	-	606,118,948.42
北京天竺新新家园	2015年12月	161,898,514.25	-	-24,751,388.21	-	-	137,147,126.04
天津万通新新逸墅	2015年11月	9,533,977.75	659,908,658.44	-138,836,609.59	-	-	530,606,026.60
天津万通金府国际	2014年11月	195,951,903.48	2,833,635.91	-9,072,404.72	-	-	189,713,134.67
香河运河国际生态城	2014年9月	202,273,402.05	-	-202,273,402.05	-	-200,012,907.39	-
天津万通华府	2015年11月	19,668,340.25	-	-323,411.56	-	-	19,344,928.69
成都金牛新都会	2013年9月	53,245,247.79	-	-23,448,636.30	-	-	29,796,611.49
天津新城·国际	2010年9月	40,922,201.39	-	-1,288,374.17	-	-	39,633,827.22
天津上游国际	2011年10月	45,617,863.07	-	-16,372,951.13	-	-	29,244,911.94
北京新城·国际	2008年3月	140,615,131.63	13,108,673.45	-1,799,742.48	-	-	151,924,062.60
怀柔万通新新家园	2017年12月	574,404,721.55	10,231,694.42	-8,228,019.15	-	-	576,408,396.82
成都红墙国际	2012年10月	10,929,487.15	-	-	-	-	10,929,487.15
北京万通中心地下车库	2009年1月	18,008,520.00	-	-18,008,520.00	-18,008,520.00	-	-
新新小镇	2008年8月	13,810,879.00	-	-	-	-	13,810,879.00
新新小镇·逸墅	2013年12月	5,328,726.35	-	-	-	-	5,328,726.35
杭州万通时尚公馆	2017年12月	1,000,087,151.94	-	-81,141,539.38	-	-	918,945,612.56
合计		3,150,596,057.87	689,254,301.77	-580,897,680.09	-18,008,520.00	-200,012,907.39	3,258,952,679.55

注1：2019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房地产开发成本和随着项目工程结算而调整的成本、转入投资性房地产、以及因处置子公司而减少的项目。

**10、持有待售资产**

□适用 √不适用

**11、一年内到期的非流动资产**

□适用 √不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

□适用 √不适用

**12、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	285,198,289.66	170,995,250.44
合计	285,198,289.66	170,995,250.44

**13、债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

**14、其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

## 15、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							
应收物业维修基金保证金	23,416,960.20	-	23,416,960.20	23,416,960.20	-	23,416,960.20	
合计	23,416,960.20	-	23,416,960.20	23,416,960.20	-	23,416,960.20	/

### (2). 坏账准备计提情况

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

### (4). 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

## 16、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											
正奇尚诚(注 1)	20,978,575.28	-	-21,300,782.70	322,207.42	-	-	-	-	-	-	-
正奇尚信(注 1)	20,894,418.94	-	-21,215,335.72	320,916.78	-	-	-	-	-	-	-
正奇尚德(注 1)	20,683,889.10	-	-21,001,572.99	317,683.89	-	-	-	-	-	-	-
正奇尚惠(注 1)	21,021,939.31	-	-21,343,577.08	321,637.77	-	-	-	-	-	-	-
正奇尚予(注 1)	188,751,638.30	-	-190,875,519.66	2,123,881.36	-	-	-	-	-	-	-
东方万通(天津)股权投资 基金管理有限公司	4,205,129.50	-	-	25,379.43	-	-	-	-	-	4,230,508.93	-
万通成长合伙(注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方天津合伙(注 2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	276,535,590.43	-	-275,736,788.15	3,431,706.65	-	-	-	-	-	4,230,508.93	-
二、联营企业											
金通港	19,330,017.45	-	-	-1,414,684.35	-	-	-	-	-	17,915,333.10	-
金万置	367,862.95	-	-	1,545.69	-	-	-	-	-	369,408.64	-
中金佳业	505,185,484.80	-	-	78,238.77	-	-	-	-	-	505,263,723.57	-
VantoneCapital(注 3)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香河万通(注 4)	不适用	-	-	-718,622.00	-	45,000,000.00	-	-	199,983,916.37	244,265,294.37	-
小计	524,883,365.20	-	-	-2,053,521.89	-	45,000,000.00	-	-	199,983,916.37	767,813,759.68	-
合计	801,418,955.63	-	-275,736,788.15	1,378,184.76	-	45,000,000.00	-	-	199,983,916.37	772,044,268.61	-

## 其他说明

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注九(2)。

注 1：2019 年度，本公司处置了持有的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)五家合伙企业的股权。

注 2: 万通成长合伙和东方天津合伙为本公司之合营企业, 本公司分别持有其 49.81%及 44.78%股权, 该等合伙企业唯一投资项目均为对杭州万通邦信置业有限公司(以下简称“杭州邦信”)的投资。本公司对杭州邦信的投资包括通过结构化主体万通成长合伙和东方天津合伙间接持有部分, 因将杭州邦信纳入合并范围, 本公司对该等合伙企业的投资金额作为对杭州邦信的投资进行了合并抵销。

注 3: 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。本集团本年度应分担而未确认的 VantoneCapital 的综合损失总额为人民币 1,452,515.07 元(2018 年度: 人民币 1,027,107.69 元), 并相应记入累计未确认的投资损失。于 2019 年 12 月 31 日, 累计未确认的投资损失额为人民币 7,616,800.51 元(2018 年 12 月 31 日: 人民币 6,164,285.44 元)。

注 4: 于 2019 年度, 本公司处置了子公司香河万通 70%的股权, 处置完成后, 本公司仅持有香河万通 30%剩余股权, 丧失控制权, 但仍然对香河万通具有重大影响, 因此将香河万通作为联营企业核算。

**17、其他权益工具投资****(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

**(2). 非交易性权益工具投资的情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**18、其他非流动金融资产**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	134,687,580.00	131,000,000.00
合计	134,687,580.00	131,000,000.00

注：于 2019 年 1 月 1 日，人民币 131,000,000.00 元的可供出售金融资产被重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，并计入其他非流动金融资产项目。

其他说明：

√适用 □不适用

权益工具投资详见附注（十一）公允价值的披露

**19、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	4,301,809,490.97			4,301,809,490.97
2. 本期增加金额	21,728,625.00			21,728,625.00
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
(4) 开发产品转入	18,008,520.00			18,008,520.00
(5) 其他	3,720,105.00			3,720,105.00
3. 本期减少金额	51,062,060.47			51,062,060.47
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 转入开发产品	48,915,777.98			48,915,777.98
(4) 其他	2,146,282.49			2,146,282.49
4. 期末余额	4,272,476,055.50			4,272,476,055.50
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	319,898,947.26			319,898,947.26
2. 本期增加金额	123,694,203.10			123,694,203.10
(1) 计提或摊销	123,694,203.10			123,694,203.10

3. 本期减少金额	35,807,104.53		35,807,104.53
(1) 处置			
(2) 其他转出			
(3) 转入开发产品	35,807,104.53		35,807,104.53
4. 期末余额	407,786,045.83		407,786,045.83
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	3,864,690,009.67		3,864,690,009.67
2. 期初账面价值	3,981,910,543.71		3,981,910,543.71

**(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

- (1) 于 2019 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(七)79。
- (2) 于 2019 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(2018 年 12 月 31 日：无)。

**20、固定资产**

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	116,231,745.26	155,921,223.34
固定资产清理		
合计	116,231,745.26	155,921,223.34

其他说明：

□适用 √不适用

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	167,381,035.39		15,300,498.91	16,863,301.09	199,544,835.39
2. 本期增加金额	3,126,094.55		530,336.28	374,757.79	4,031,188.62
(1) 购置	-		530,336.28	374,757.79	905,094.07
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他	3,126,094.55		-	-	3,126,094.55
3. 本期减少金额	42,881,668.89		1,837,270.48	2,128,383.89	46,847,323.26
(1) 处置或报废	-		1,600,520.48	6,650.00	1,607,170.48
(2) 处置子公司减少	42,881,668.89		236,750.00	2,121,733.89	45,240,152.78
4. 期末余额	127,625,461.05		13,993,564.71	15,109,674.99	156,728,700.75
二、累计折旧					
1. 期初余额	15,078,377.61		12,966,687.41	15,578,547.03	43,623,612.05
2. 本期增加金额	6,532,474.16		371,481.57	477,554.73	7,381,510.46
(1) 计提	6,532,474.16		371,481.57	477,554.73	7,381,510.46
3. 本期减少金额	7,046,870.44		1,721,624.61	1,739,671.97	10,508,167.02
(1) 处置或报废	-		1,520,494.46	6,317.50	1,526,811.96
(2) 处置子公司减少	7,046,870.44		201,130.15	1,733,354.47	8,981,355.06
4. 期末余额	14,563,981.33		11,616,544.37	14,316,429.79	40,496,955.49
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	113,061,479.72		2,377,020.34	793,245.20	116,231,745.26
2. 期初账面价值	152,302,657.78		2,333,811.50	1,284,754.06	155,921,223.34

## (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

### 固定资产清理

适用 不适用

## 21、 在建工程

### 项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 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

### 工程物资

#### (1). 工程物资情况

适用 不适用

## 22、 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

## 23、 油气资产

适用 不适用

## 24、使用权资产

□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	办公软件	商标 使用 权	合计
一、账面原值						
1. 期初余额				3,174,344.67	1.00	3,174,345.67
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				138,536.00		138,536.00
(1) 处置						
(2) 因处置子公司而减少				138,536.00		138,536.00
4. 期末余额				3,035,808.67	1.00	3,035,809.67
二、累计摊销						
1. 期初余额				2,699,546.53		2,699,546.53
2. 本期增加金额				218,648.76		218,648.76
(1) 计提				218,648.76		218,648.76
3. 本期减少金额				123,842.24		123,842.24
(1) 处置						
(2) 因处置子公司而减少				123,842.24		123,842.24
4. 期末余额				2,794,353.05		2,794,353.05
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				241,455.62	1.00	241,456.62
2. 期初账面价值				474,798.14	1.00	474,799.14

## (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
中融国富	482,085,475.81	-				482,085,475.81
合计	517,229,603.60	-				517,229,603.60

## (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(注1)	-35,144,127.79					-35,144,127.79
中融国富(注2)		-229,629,666.51				-229,629,666.51
合计	-35,144,127.79	-229,629,666.51				-264,773,794.30

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

关于中融国富商誉相关资产组(CGU)的各项资产,包括流动资产、其他非流动金融资产、固定资产、商誉、递延所得税资产和流动负债。

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数(例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等,如适用)及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

注 1: 本集团在 2001 年度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, 因预期资产组的可收回金额低于其账面价值, 故对该商誉全额计提减值准备。

注 2: 本年末, 根据减值测试结果, 本集团对中融国富投资管理有限公司资产组计提商誉减值准备人民币 229,629,666.51 元。上述资产组减值的主要因素系受资产管理行业政策的影响, 该资产组预计后续年度业务规模及盈利无法达到预期。

中融国富的可回收金额按照该资产组预计未来现金流量现值确定。未来现金流量基于本集团批准的中融国富 2020 年至 2024 年的财务预算确定, 并采用税前 18.73%(2018 年 12 月 31 日: 18.10%) 的折现率。该资产组超过 5 年的现金流量采用稳定的永续现金流。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有: 基于该资产组过去的业绩、行业的发展趋势和本集团对市场发展的预期估计预计营业收入、毛利率、费用、折旧摊销和长期资产投资增加。

### (5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

截至 2019 年 12 月 31 日, 收购中融国富形成商誉及其所在资产组未来可回收现金流减少, 因此本集团对中融国富投资管理有限公司资产组计提商誉减值准备人民币 229,629,666.51 元。

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
办公室装修	528,436.17	-	105,687.36		422,748.81
人防设施	900,000.00	-	150,000.00		750,000.00
住宅维修基金	3,870,298.92	-	860,066.40		3,010,232.52
其他	1,446,029.16	391,568.00	838,354.96		999,242.20
合计	6,744,764.25	391,568.00	1,954,108.72		5,182,223.53

## 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	122,655,485.25	30,663,871.31	6,936,163.32	1,734,040.87
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	-	-	21,280,184.48	5,320,046.12
预提成本及费用	299,198,728.48	74,799,682.12	947,589,834.92	236,897,458.73
预收房款	27,239,120.50	6,809,780.12	6,233,270.37	1,558,317.58
应付职工薪酬	64,378,937.93	16,094,734.48	18,256,414.88	4,564,103.72
其他	2,015,660.38	503,915.10	-	-
合计	515,487,932.54	128,871,983.13	1,000,295,867.97	250,073,967.02

## (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	382,300,649.04	95,575,162.26	411,610,939.28	102,902,734.82
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
资本化利息	29,007,364.36	7,251,841.09	29,015,897.56	7,253,974.39
合计	411,308,013.40	102,827,003.35	440,626,836.84	110,156,709.21

## (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	28,372,372.46	100,499,610.67	-	250,073,967.02
递延所得税负债	28,372,372.46	74,454,630.89	-	110,156,709.21

## (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	594,287,946.96	147,175,996.24
可抵扣亏损	737,340,897.33	1,056,749,937.28
合计	1,331,628,844.29	1,203,925,933.52

## (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
2019 年度	-	112,540,074.47	
2020 年度	5,759,716.16	142,735,846.03	
2021 年度	31,317,085.98	337,381,843.40	
2022 年度	187,020,196.77	214,928,195.70	
2023 年度	223,399,677.70	249,163,977.68	
2024 年度	289,844,220.72	-	
合计	737,340,897.33	1,056,749,937.28	/

其他说明：

适用 不适用

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。

### 30、其他非流动资产

适用 不适用

### 31、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (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

### 32、交易性金融负债

适用 不适用

### 33、衍生金融负债

适用 不适用

### 34、应付票据

#### (1). 应付票据列示

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	758,760,627.91	868,600,992.82
其他	20,840,352.61	25,452,261.69
合计	779,600,980.52	894,053,254.51

#### (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
项目工程款	413,891,374.65	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	413,891,374.65	/

其他说明

适用 不适用

### 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
预收售楼款	401,231,887.52	311,017,815.30
预收租金	23,787,545.00	24,301,960.03
预收管理费	1,064,372.62	2,074,534.77
合计	426,083,805.14	337,394,310.10

主要预收售楼款列示如下：

人民币元

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
天津万通金府国际	518,000.00	1,729,418.00	2014年11月	现房销售
天津万通华府	4,106,140.86	4,106,140.86	2015年11月	现房销售
香河运河国际生态城	-	3,922,878.47	2014年9月	现房销售
北京天竺新新家园	21,751,083.30	1,730,813.75	2015年12月	现房销售
成都金牛新都会	1,525,682.00	20,445,402.00	2013年9月	现房销售
天津万通新新逸墅	117,450,915.97	12,328,588.00	2019年11月	现房销售
杭州万通中心	-	30,226,888.65	2014年9月	现房销售
杭州万通时尚公馆	41,875,514.00	22,386,713.00	2017年12月	现房销售
怀柔万通新新家园	212,156,449.72	212,156,449.72	2017年12月	现房销售
其他物业开发项目	1,848,101.67	1,984,522.85	均已竣工	
合计	401,231,887.52	311,017,815.30		

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

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
房款	236,000,550.62	主要为未达到交付或视同交付条件，而未达到结转时点
合计	236,000,550.62	/

#### (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

### 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	86,909,572.80	163,325,734.83	133,452,228.44	116,783,079.19
二、离职后福利-设定提存计划	416,191.95	9,664,045.57	9,598,103.75	482,133.77
三、辞退福利	2,849,388.75	3,040,267.51	3,040,267.51	2,849,388.75

四、一年内到期的其他福利				
合计	90,175,153.50	176,030,047.91	146,090,599.70	120,114,601.71

**(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	74,800,112.71	144,320,960.59	115,867,889.15	103,253,184.15
二、职工福利费	90,836.80	3,691,261.27	3,782,098.07	-
三、社会保险费	241,128.64	6,463,809.94	6,392,776.21	312,162.37
其中：医疗保险费	215,093.57	5,836,075.81	5,774,721.06	276,448.32
工伤保险费	9,384.54	209,576.80	207,166.58	11,794.76
生育保险费	16,650.53	418,157.33	410,888.57	23,919.29
四、住房公积金	320,971.41	6,646,719.25	6,619,407.60	348,283.06
五、工会经费和职工教育经费	11,431,497.42	2,164,429.33	751,502.96	12,844,423.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
七、其他	25,025.82	38,554.45	38,554.45	25,025.82
合计	86,909,572.80	163,325,734.83	133,452,228.44	116,783,079.19

**(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	393,469.37	9,271,616.59	9,209,642.59	455,443.37
2、失业保险费	22,722.58	392,428.98	388,461.16	26,690.40
3、企业年金缴费				
合计	416,191.95	9,664,045.57	9,598,103.75	482,133.77

注：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16%（根据相关政策规定2019年5月前为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9,271,616.59元及人民币392,428.98元（2018年度：人民币10,292,488.97元及人民币391,871.40元）。于2019年12月31日，本集团尚有人民币455,443.37元及人民币26,690.40元（2018年12月31日：人民币393,469.37元及人民币22,722.58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

**38、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	4,879,548.12	14,789,773.44
消费税		

营业税		
企业所得税	50,264,093.42	143,316,582.21
个人所得税		
城市维护建设税	766,568.94	700,029.60
教育费附加	267,055.74	209,857.82
土地增值税	304,434,176.92	954,661,214.70
其他	14,656,279.54	8,604,812.89
合计	375,267,722.68	1,122,282,270.66

### 39、其他应付款

#### 项目列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	-	4,308,597.25
应付股利	-	-
其他应付款	218,734,632.13	267,978,088.93
合计	218,734,632.13	272,286,686.18

其他说明：

适用  不适用

#### 应付利息

##### (1). 分类列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		4,308,597.25
企业债券利息		
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计		4,308,597.25

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

根据财政部颁布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2019)6号)，将其他应付款中分期付息到期还本的长期借款利息2019年12月31日余额4,167,871.77元重分类至一年内到期的非流动负债。

#### 应付股利

##### (1). 分类列示

适用  不适用

**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
收取的定金、押金、保证金	85,187,648.55	113,007,223.35
代扣、代收款项	15,696,593.76	35,774,870.69
应付关联方往来款	72,626,655.04	72,626,655.04
应付非关联方往来款	37,685,758.02	31,320,897.21
其他	7,537,976.76	15,248,442.64
合计	218,734,632.13	267,978,088.93

**(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、租赁产生房屋押金等	183,381,197.96	由于尚未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。
合计	183,381,197.96	/

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十二)6、(2)。

**40、持有待售负债**

□适用 √不适用

**41、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	114,804,185.69	200,000,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	114,804,185.69	200,000,000.00

其他说明：

1 年内到期的长期借款详见附注（七）43。

**42、其他流动负债**

其他流动负债情况

□适用 √不适用

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

#### 43、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	2,392,940,469.69	2,533,000,000.00
抵押借款		
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-114,804,185.69	-200,000,000.00
合计	2,278,136,284.00	2,333,000,000.00

长期借款分类的说明：

于2019年12月31日，抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款，抵押资产情况详见附注(七)79。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。此外，年末抵押借款余额中人民币6.50亿元由本公司提供连带责任担保，详见附注(十七)6、(5)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于2019年12月31日，长期借款的执行利率区间4.9%至6.9%(2018年12月31日：4.9%至6.9%)。

#### 44、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (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

##### (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

**45、 租赁负债**

适用 不适用

**46、 长期应付款**

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**长期应付款**

(1). 按款项性质列示长期应付款

适用 不适用

**专项应付款**

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

**47、 长期应付职工薪酬**

适用 不适用

**48、 预计负债**

适用 不适用

**49、 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

**50、 其他非流动负债**

适用 不适用

**51、 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	2,054,009,302.00						2,054,009,302.00

其他说明:

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 2,054,009,302.00 元, 实收股本为人民币 2,054,009,302.00 元, 每股面值人民币 1.00 元。

## 52、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

## 53、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)	3,518,771,121.44			3,518,771,121.44
其他资本公积	6,357,668.16			6,357,668.16
合计	3,525,128,789.60			3,525,128,789.60

## 54、库存股

适用 不适用

## 55、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					税后归属于少数股东	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: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减: 所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中: 重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								

其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	6,074,897.82	2,183,540.73			2,183,540.73		8,258,438.55
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	6,074,897.82	2,183,540.73			2,183,540.73		8,258,438.55
其他综合收益合计	6,074,897.82	2,183,540.73			2,183,540.73		8,258,438.55

## 56、专项储备

适用 不适用

## 57、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	244,577,834.66	46,905,113.19	-	291,482,947.85
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	244,577,834.66	46,905,113.19	-	291,482,947.85

### 盈余公积说明：

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。

## 58、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	1,373,334,764.80	1,154,487,880.93
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	1,373,334,764.80	1,154,487,880.93
加：本期归属于母公司所有者的净利润	604,780,282.12	327,274,290.61
减：提取法定盈余公积	46,905,113.19	52,969,155.59
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	98,592,446.50	55,458,251.15
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,832,617,487.23	1,373,334,764.80

其他说明：

(1) 提取法定盈余公积

截至 2019 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 387,808,802.54 元(2018 年 12 月 31 日：人民币 377,967,355.16 元)。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2019 年 6 月 13 日，本公司通过 2018 年年度股东大会决议，同意向股东分配 2018 年度现金股利人民币 98,592,446.50 元，现金股利已于 2019 年 7 月 18 日支付。

59、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,096,085,333.99	523,993,402.32	3,639,457,492.86	2,395,334,122.39
其他业务	6,681,784.95	8,484,406.53	5,311,845.66	8,192,861.98
合计	1,102,767,118.94	532,477,808.85	3,644,769,338.52	2,403,526,984.37

主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	619,758,670.16	351,415,655.45	3,205,883,546.01	2,270,378,682.42
房屋租赁	255,150,175.49	134,591,544.12	239,301,900.07	99,903,268.77
资产管理	221,176,488.34	37,986,202.75	194,272,046.78	25,052,171.20
合计	1,096,085,333.99	523,993,402.32	3,639,457,492.86	2,395,334,122.39

主营业务(分地区)

人民币元

项目名称	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京区域(含香河)	453,781,862.81	96,216,141.14	816,420,937.97	240,275,601.09
天津区域	293,623,801.09	218,891,629.37	78,569,188.37	71,231,277.60
川渝地区	24,985,678.99	23,340,852.97	37,814,071.22	35,344,033.16
华东区域	323,693,991.10	185,544,778.84	2,706,653,295.30	2,048,483,210.54
合计	1,096,085,333.99	523,993,402.32	3,639,457,492.86	2,395,334,122.39

60、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	72,220.49	15,066,464.12
城市维护建设税	3,234,685.88	11,863,658.02
教育费附加	2,432,298.24	8,935,635.20
资源税		
房产税	51,852,275.93	38,988,732.80

土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	228,936,114.72	376,422,217.49
其他	4,856,440.92	4,985,153.12
合计	291,384,036.18	456,261,860.75

**61、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	18,092,408.77	23,555,576.67
物业管理及租赁费	33,263,502.47	25,572,996.63
市场营销费用	3,643,696.16	3,145,483.86
办公费用	13,543,789.90	17,246,002.92
中介服务费	37,392,707.80	46,006,490.97
折旧与摊销	98,166.94	351,491.64
其他	5,692,340.52	5,913,833.20
合计	111,726,612.56	121,791,875.89

**62、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	117,502,636.72	87,803,247.18
办公费用	13,310,678.89	16,408,054.72
中介服务费	13,490,260.36	14,098,914.74
物业租赁费	2,183,414.40	2,376,595.32
折旧与摊销	8,478,508.50	4,838,528.01
基金管理费	4,840,666.22	4,854,765.05
其他	1,609,279.71	108,623.38
合计	161,415,444.80	130,488,728.40

**63、研发费用**

□适用 √不适用

**64、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	157,883,055.42	210,217,933.38
减：已资本化的利息费用	-	-
净利息支出		
减：利息收入	-18,607,453.27	-28,710,889.07
汇兑损益及其他	328,783.63	239,297.24
合计	139,604,385.78	181,746,341.55

**65、其他收益**

√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
计入当期损益的政府补助	2,138,277.15	-
合计	2,138,277.15	-

**66、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	1,378,184.76	-10,365,652.15
处置长期股权投资产生的投资收益	1,047,855,738.19	-830,039.29
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益	-	2,000,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,000,000.00	-
原持有的合营企业股权投资按照公允价值重新计量产生的收益	-	229,644,810.84
基金投资收益	-	2,128,670.72
剩余股权按照公允价值重新计量产生的收益	199,983,916.37	
合计	1,251,217,839.32	222,577,790.12

其他说明：

本集团投资收益的汇回不存在重大限制。

**67、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**68、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

交易性金融资产		
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	3,687,580.00	-
合计	3,687,580.00	-

**69、信用减值损失**

√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
其他应收款坏账损失		
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
其他应收款信用损失	12,882,602.58	
应收账款信用损失	3,043,438.53	
合计	15,926,041.11	

**70、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		15,534,018.87
二、存货跌价损失	217,173,794.79	
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	229,629,666.51	
十四、其他		
合计	446,803,461.30	15,534,018.87

**71、资产处置收益**

√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
处置固定资产收益(损失)	239,631.21	-332.50
合计	239,631.21	-332.50

**72、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			
其中：固定资产处置利得			
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	9,380,768.14	7,124,488.32	9,380,768.14
无法支付的款项	592.21	4,086,290.97	592.21
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	-	1,486,069.18	
其他	2,591,926.41	1,762,103.53	2,591,926.41
合计	11,973,286.76	14,458,952.00	11,973,286.76

计入当期损益的政府补助

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**73、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			
其中：固定资产处置损失			
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	30,000.00	-	30,000.00
违约金及赔偿金	183,044.00	775,920.05	183,044.00
滞纳金	793,150.63	731,055.27	793,150.63
其他	848,869.34	102,263.16	848,869.34
合计	1,855,063.97	1,609,238.48	1,855,063.97

**74、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	150,328,056.48	252,994,739.78
递延所得税费用	-96,637,437.69	-113,024,325.83
合计	53,690,618.79	139,970,413.95

## (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	670,830,878.83
按法定/适用税率计算的所得税费用	167,707,719.71
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	-182,512,839.82
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,344,575.09
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-125,994,799.88
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	112,473,456.02
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	72,461,055.18
其他	1,211,452.49
所得税费用	53,690,618.79

其他说明：

□适用 √不适用

## 75、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注（七）55。

## 76、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	96,770,274.30	268,822,811.80
收回受限资金	155,322,359.46	165,289,862.47
银行存款利息收入	18,607,453.27	28,710,889.07
违约金	9,380,768.14	7,124,488.32
其他	2,592,518.62	1,762,103.53
合计	282,673,373.79	471,710,155.19

## (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	45,634,634.05	267,146,493.21
销售推广和相关经营费用	93,536,036.85	97,884,807.58

行政办公和相关管理费用	35,513,771.58	37,846,953.21
代扣代缴款及押金保证金	46,923,850.62	28,567,201.32
营业外支出	1,855,063.97	1,609,238.48
手续费及其他	813,892.71	239,297.24
合计	224,277,249.78	433,293,991.04

**(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
取得子公司收到的现金净额	-	391,336,767.06
其他现金流入	2,388,053.66	-
合计	2,388,053.66	391,336,767.06

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

2018 年其他投资活动收到的现金 3.91 亿，为杭州邦信纳入合并报表范围后获得的现金净额；2019 年为收到的保证金利息。

**(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

**(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金**

□适用 √不适用

**77. 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	617,140,260.04	430,876,285.88
加：资产减值准备	462,729,502.41	15,534,018.87
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	131,075,713.56	92,796,520.95
使用权资产摊销		
无形资产摊销	218,648.76	230,373.05
长期待摊费用摊销	1,954,108.72	1,613,279.40
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)	-239,631.21	332.50
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)	-3,687,580.00	-
财务费用(收益以“-”号填列)	157,883,055.42	210,217,933.38
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,251,217,839.32	-222,577,790.12
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-89,307,731.83	-743,880.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-7,329,705.86	-112,280,445.26

存货的减少（增加以“-”号填列）	24,141,041.72	1,689,882,529.12
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-893,763,122.32	-42,354,315.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	356,223,970.42	-1,896,478,276.01
其他	155,322,359.46	163,803,793.29
经营活动产生的现金流量净额	-338,856,950.03	330,520,359.19
<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	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
减：现金的期初余额	1,727,049,729.29	2,674,234,752.39
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	649,352,232.89	-947,185,023.10

**(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	656,634,066.00
其中：香河万通	632,400,000.00
北京阳光正奇投资管理有限公司(以下简称“阳光正奇”)	24,234,066.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	121,826,469.89
其中：香河万通	120,438,828.41
阳光正奇	1,387,641.48
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	534,807,596.11

**(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	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
其中：库存现金	269,285.84	518,739.66
可随时用于支付的银行存款	2,376,132,676.34	1,726,530,989.63
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	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
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

#### 78、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

#### 79、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	28,126,457.85	附注(七)1
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	3,632,686,412.94	用于抵押取得借款
合计	3,660,812,870.79	/

其他说明：

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见附注(七)43。

#### 80、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	11,307,913.48	6.9762	78,886,266.02
欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

(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

### 81、套期

适用 不适用

### 82、政府补助

#### (1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费返还	2,138,277.15	其他收益	2,138,277.15

#### (2). 政府补助退回情况

适用 不适用

### 83、其他

适用 不适用

#### (1) 资产减值准备

人民币元

项目	2019年1月1日	本年增加	本年减少		2019年12月31日
			转回	转销	
一、信用损失准备	59,701,440.28	19,020,896.11	-3,094,855.00	-	75,627,481.39
其中：应收账款	1,623,457.54	3,215,689.56	-172,251.03	-	4,666,896.07
其他应收款	58,077,982.74	15,805,206.55	-2,922,603.97	-	70,960,585.32
二、存货跌价准备	78,802,223.24	217,173,794.79	-	-2,781,873.35	293,194,144.68
三、商誉减值准备	35,144,127.79	229,629,666.51	-	-	264,773,794.30
合计	173,647,791.31	465,824,357.41	-3,094,855.00	-2,781,873.35	633,595,420.37

## 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
香河万通(注 1)	768,570,000.00	70%	协议转让	2019 年 11 月 27 日	截至 2019 年 11 月 27 日止, 参与交易各方已完成交割, 本公司已实际上丧失了对香河万通的控制权。	672,837,323.68	30%	45,000,000.00	244,983,916.37	199,983,916.37	资产基础法	
阳光正奇(注 2)	24,234,066.00	100%	协议转让	2019 年 11 月 15 日	截至 2019 年 11 月 15 日止, 参与交易各方已完成交割, 本公司已实际上丧失了对阳光正奇的控制权。	-19,274,888.62	-	-	-	-	不适用	

其他说明:

√适用 □不适用

注 1: 本集团 2019 年处置了香河万通 70%的股权, 处置完成后, 本公司仅持有香河万通 30%股权, 对其形成重大影响, 作为联营企业按权益法核算, 详见附注(七)16。

注 2: 本集团 2019 年处置了子公司阳光正奇 100%股权, 处置完成后, 本公司丧失对其控制权, 不再将其纳入合并财务报表范围, 详见附注(七)16。

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

#### 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 2019 年 10 月注销子公司天津万通正奇投资管理有限公司。

#### 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
Vantone Investment(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
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
北京绿品雅筑装饰工程有限公司	北京	北京	建筑装饰	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
中融国晟(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
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	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
杭州邦信	杭州	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
云南万智投资有限公司	云南	云南	项目投资	100.00	-	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 2019 年 12 月 31 日现金余额折合计人民币 78,886,266.02 元(2018 年 12 月 31 日:人民币 77,909,545.76 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	5,523,530.56	-	105,439,318.40
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	-2,942,932.58	-	72,178,374.40
天津泰达万通房地产开发有限公司	35.00	-8,126,402.14	-	72,526,146.26
杭州邦信	40.65	17,924,509.54	-	236,786,899.75

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	270,508,120.88	16,216,162.68	286,724,283.56	23,125,987.56	-	23,125,987.56	244,657,941.29	32,297,756.17	276,955,697.46	27,166,227.85	-	27,166,227.85
天津万通时尚置业有限责任公司	458,551,732.67	1,348,401.77	459,900,134.44	58,909,165.54	-	58,909,165.54	485,686,700.08	865,242.36	486,551,942.44	69,211,348.09	-	69,211,348.09
天津泰达万通房地产开发有限公司	211,539,725.68	42,944.120	211,582,669.80	4,365,109.07	-	4,365,109.07	324,710,584.19	40,391.87	324,750,976.06	94,315,123.48	-	94,315,123.48
杭州邦信	1,090,571,220.97	83,430,196.65	1,174,001,417.62	532,204,208.14	59,305,335.46	591,509,543.60	1,202,969,736.37	29,409,960.53	1,232,379,696.90	629,844,522.32	64,137,298.85	693,981,821.17

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	44,527,904.90	13,808,826.39	13,808,826.39	16,703,334.39	55,201,733.00	23,900,360.79	23,900,360.79	19,175,402.11
天津万通时尚置业有限责任公司	1,215,314.28	-16,349,625.45	-16,349,625.45	-5,901,773.27	3,409,581.02	-15,985,541.16	-15,985,541.16	-1,945,652.62
天津泰达万通房地产开发有限公司	12,007,085.66	-23,218,291.85	-23,218,291.85	-3,565,441.05	10,953,509.79	3,187,759.54	3,187,759.54	-409,436.84
杭州邦信	200,339,836.14	44,093,998.29	44,093,998.29	-15,627,761.42	2,308,403,716.10	235,806,099.96	235,806,099.96	78,083,605.85

## (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

## 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、联营企业</b>						
VantoneCapital	新加坡	新加坡	投资管理	-	29.00	权益法
金通港(注)	北京	北京	房地产开发	1.00	8.37	权益法
香河万通	廊坊	廊坊	房地产开发	30.00	-	权益法

本集团对金通港的持股比例虽然低于20%，但本集团有权派驻董事，从而本集团能够对金通港施加重大影响，故将其作为联营企业核算。于2019年12月31日，本集团通过联营企业中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)间接持有金通港8.37%的投资(2018年12月31日：18.17%)。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (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	香河万通	金通港	VantoneCapital
流动资产	2,889,596,718.89	323,757,365.85	1,197,751,116.85	2,894,082,036.68	316,594,762.36
非流动资产	172,093.93	4,034,468.17	41,424,178.26	510,927.39	4,220,121.84
资产合计	2,889,768,812.82	327,791,834.02	1,239,175,295.11	2,894,592,964.07	320,814,884.20
流动负债	177,072,145.20	266,641,003.04	1,150,801,574.55	172,251,623.58	225,067,881.33
非流动负债	-	87,415,660.30	-	-	117,003,159.55
负债合计	177,072,145.20	354,056,663.34	1,150,801,574.55	172,251,623.58	342,071,040.88

少数股东权益	-	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,712,696,667.62	-26,264,829.32	88,373,720.56	2,722,341,340.49	-21,256,156.68
按持股比例计算的净资产份额	27,126,966.68	-7,616,800.51	26,512,116.17	27,223,413.40	-6,164,285.44
调整事项	-9,211,633.58	7,616,800.51	217,753,178.20	-7,893,395.95	6,164,285.44
--商誉					
--内部交易未实现利润					
--其他	-9,211,633.58	7,616,800.51	217,753,178.20	-7,893,395.95	6,164,285.44
对联营企业权益投资的账面价值	17,915,333.10	-	244,265,294.37	19,330,017.45	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	28,392,495.32	766,527.04	112,547.17	84,486,798.61
净利润	-9,644,672.87	-5,798,127.12	-2,395,404.80	-8,282,426.02	2,567,357.11
终止经营的净利润	-	-	-	-	-
其他综合收益		789,454.47			-6,109,107.74
综合收益总额	-9,644,672.87	-5,008,672.65	-2,395,404.80	-8,282,426.02	-3,541,750.63
本年度收到的来自联营企业的股利					

其他说明：

**按直接持股比例计算的净资产份额：**本集团以联营企业合并财务报表中归属于其母公司的金额为基础，按持股比例计算享有的份额。联营企业合并财务报表考虑了本集团取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值调整以及统一会计政策的影响。

**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。

**存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值：**于2019年12月31日及2018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	4,230,508.93	276,535,590.43
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	3,431,706.65	-9,236,619.79
--其他综合收益		
--综合收益总额	3,431,706.65	-9,236,619.79
联营企业：		
投资账面价值合计	505,633,132.21	505,553,347.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	79,784.46	-456,671.58

--其他综合收益		
--综合收益总额	79,784.46	-456,671.58

## 其他说明

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调整以及统一会计政策的影响。

不重要的合联营企业主要包括北京金万置管理咨询有限公司和中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)等,其中,中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)于2019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
Vantone Capital	6,164,285.44	1,452,515.07	7,616,800.51

## 其他说明

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。本集团本年度应分担而未确认的 Vantone Capital 的综合损失总额为人民币 1,452,515.07 元(2018 年度:人民币 1,027,107.69 元),并相应记入累计未确认的投资损失。于 2019 年 12 月 31 日,累计未确认的投资损失额为人民币 7,616,800.51 元(2018 年 12 月 31 日:人民币 6,164,285.44 元)。

## (7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

## (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、长期借款、应付利息、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(六)。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。

### (一) 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。

#### 1、市场风险

##### (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 2019 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。

##### (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)24)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。

##### (3) 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	2019 年		2018 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	-553,181.57	-553,181.57	-1,000,000.00	-1,000,000.00
长期借款	上升50个基点	-11,390,681.42	-11,390,681.42	-11,665,000.00	-11,665,000.00
一年内到期的其他非流动负债	下降50个基点	553,181.57	553,181.57	1,000,000.00	1,000,000.00
长期借款	下降50个基点	11,390,681.42	11,390,681.42	11,665,000.00	11,665,000.00

人民币元

#### 2、信用风险

2019 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) 本附注(十四)2中披露的财务担保合同金额。

本集团所面临的信用集中风险主要产生于银行存款(附注(七)1)、应收账款(附注(七)5)、其他应收款(附注(七)8)和长期应收款(附注(七)15)等,相关信用风险状况请分别参见有关附注。

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,相关信用风险自初始确认后未显著增加。

### 3、流动风险

管理流动风险时,本集团保持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

	年末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	779,600,980.52	-	-	-	779,600,980.52
其他应付款	218,734,632.13	-	-	-	218,734,632.13
长期借款	236,832,935.79	123,388,677.92	370,166,033.75	2,901,951,530.35	3,632,339,177.81
合计	1,235,168,548.44	123,388,677.92	370,166,033.75	2,901,951,530.35	4,630,674,790.46

人民币元

	年初余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	894,053,254.51	-	-	-	894,053,254.51
其他应付款	267,978,088.93	-	-	-	267,978,088.93
长期借款	343,304,692.25	127,057,000.00	381,171,000.00	3,086,039,894.44	3,937,572,586.69
合计	1,505,336,035.69	127,057,000.00	381,171,000.00	3,086,039,894.44	5,099,603,930.13

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2019年12月31日,尚未结清的担保金额为人民币291,922,185.35元(2018年12月31日:人民币692,446,002.82元),详见附注(十四)2,本集团承担的最大风险敞口为人民币291,922,185.35元(2018年12月31日:人民币692,446,002.82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

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产		10,000,000.00		10,000,000.00
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产			134,687,580.00	134,687,580.00
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>		10,000,000.00	134,687,580.00	144,687,580.00
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

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

估值技术：现金流折现法，重要参数：预期收益率

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

估值技术：市场比较法，重要参数：可比交易价格

人民币元

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	年末余额		
其他非流动金融资产	134,687,580.00	市场比较法	可比交易价格

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

人民币元

金融资产	年初余额	转入 第三层次	当年利得或损失总额		购买、发行、出售 和结算			年末余额
			计入其他 综合收益	当期转入 损益	购 买	出 售	结 算	
其他非流动金融资产	131,000,000.00	-	-	3,687,580.00	-	-	-	134,687,580.00

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	55.96	55.96

本企业的母公司情况的说明

截至 2019 年 12 月 31 日，嘉华控股直接持有本公司 35.66%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司 20.30%股权。

本企业最终控制方是王忆会

### 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

本公司的子公司情况详见附注(九)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

√适用 □不适用

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注(七)16 及附注(九)3。

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
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
金通港	联营企业
北京金万置管理咨询有限公司	联营企业
Vantone Capital	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	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
GH Investment 1 Limited	其他

其他说明

GH Investment 1 Limited 与持有本公司 5%以上股份的股东受同一最终控制方控制。

## 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

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
嘉华控股	财务顾问咨询	25,236,401.42	25,236,401.42

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
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

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				
拆出				
金通港	25,550,000.00	26/06/2018	25/06/2019	7.50%
		26/06/2019	25/06/2020	6.60%
	780,000.00	28/08/2018	27/08/2019	7.50%
		28/08/2019	27/08/2020	6.60%
合计	26,330,000.00			

上述拆出资金利率以双方协商确定，双方协商对该资金拆借款合同展期一年，到期日分别延长至2020年6月25日及2020年8月27日，执行年利率由7.50%变更为6.60%，本年度拆借利息为人民币3,361,361.35元(上年度：人民币1,722,656.26元)。

**(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	1,922.52	749.83

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、财务总监、主管各项事务的副总经理、董事会秘书，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

2019年度，本集团与GH Investment 1 Limited分别签署了合伙份额转让及股权转让协议。根据上述协议，本公司将持有的北京正奇尚诚投资中心(有限合伙)等五家合伙企业(见附注(七)16)份额、阳光正奇的股权合计作价人民币681,074,157.28元转让给GH Investment 1 Limited。由

于 GH Investment 1 Limited 与 GLP 受同一最终控制方 GLP China Holdings Limited 控制，因此上述交易构成本公司的关联交易。

## 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
其他应收款	VantoneCapital	55,831,437.19	-38,219,191.79	54,927,083.46	-36,348,791.58
	金通港	29,313,449.61	-	54,650,603.26	-
	香河万通(注)	971,780,965.61	-	不适用	不适用
合计		1,056,925,852.41	-38,219,191.79	109,577,686.72	-36,348,791.58
预付款项	万通控股	32,840,373.84	-	32,840,373.84	-
合计		32,840,373.84	-	32,840,373.84	-

注：于 2019 年，本集团处置子公司香河万通，其他应收款的年末余额为本公司对香河万通的往来款余额。

### (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	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
	万泉花园物业开发有限公司	66,213.18	66,213.18
	金通港	706,672.96	706,672.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
合计		72,626,655.04	72,626,655.04

## 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
北京合力万盛国际体育发展有限公司	611,154.00	1,833,462.00
合计	611,154.00	1,833,462.00

## 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(十四)1、对外投资承诺。

## 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：

人民币千元

	年末余额	年初余额
房地产开发项目支出	-	759,294

**(2) 经营租赁承诺**

至资产负债表日止，本集团无对外签订的不可撤销的经营租赁合约。

**(3) 对外投资承诺**

根据本集团合营企业东方天津合伙的合伙协议，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 2019 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(2018 年：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 2019 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 2019 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
------	---------

新新小镇	47,893,080.21
新新小镇·逸墅	14,373,713.52
怀柔万通新新家园	176,863,921.05
北京新城·国际	1,154,369.72
杭州万通中心	51,637,100.85
合计	291,922,185.35

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

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	122,220,738.12
经审议批准宣告发放的利润或股利	

**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) 新型冠状病毒肺炎疫情影响**

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于2020年1月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对包括湖北省在内的部分省市和部分行业的企业经营、以及整体经济运行造成一定影响，从而可能在一定程度上影响本集团的正常生产运行与对房地产销售及租赁，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。

本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

**(2) 回购股份用于员工激励**

2019年12月27日，本公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。本公司于2020年2月4日首次实施了股份回购，并于2020年2月5日披露了《万通地产关于以集中竞价交易方式首次回购股份暨回购股份进展的公告》。

截至报告日，公司已累计回购股份 16,997,000 股，占公司总股本的比例为 0.8275%，购买的最高价为 5.51 元/股、最低价为 4.60 元/股，已支付的总金额为 86,576,037.62 元（不含印花税、佣金等交易费用）。

本次回购股份不会对本公司的生产经营、财务状况和未来发展产生重大影响，不会导致本公司控制权发生变化。

### （3）股利分配

2020 年 4 月 28 日，公司拟召开第七届董事会第三十一次临时会议暨 2019 年度会议审议通过公司 2019 年度利润分配预案：以公司 2019 年 12 月 31 日总股本 2,054,009,302 股为基数，拟向全体股东每 10 股派发现金红利 0.60 元（含税），扣除公司目前回购专户的股份 16,997,000 股，以此计算合计拟分配现金红利 122,220,738.12 元（含税）。公司通过回购专用账户所持有公司股份 16,997,000 股，不参与本次利润分配。本年度不进行资本公积转增股本。

该议案尚需提交公司股东大会审议。

## 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

本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其主要资产位于中国境内。本集团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经营分部，本集团定期评价这些分部的

经营成果以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了两个报告分部，分别为：房地产业务分部、资产管理业务分部。

分部报告信息根据各分部向本集团报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

## (2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	房地产业务	资产管理业务	分部间抵销	合计
2019 年度				
分部营业收入	881,995,364.40	221,268,394.58	496,640.04	1,102,767,118.94
分部营业成本	494,491,606.10	37,986,202.75	-	532,477,808.85
分部利润	518,108,115.44	152,722,763.39	-	670,830,878.83
其中：投资收益	1,257,000,305.59	-5,782,466.27	-	1,251,217,839.32
资产减值损失	446,803,461.30		-	446,803,461.30
所得税费用	13,867,992.38	39,822,626.41	-	53,690,618.79
净利润	504,240,123.06	112,900,136.98	-	617,140,260.04
分部资产总额(注)	12,252,289,041.90	235,262,755.78	-	12,487,551,797.68
分部负债总额(注)	4,207,974,920.56	104,767,291.31	-	4,312,742,211.87
补充信息：			-	
折旧和摊销费用	133,210,204.32	38,266.72	-	133,248,471.04
利息收入	16,116,573.92	2,490,879.35	-	18,607,453.27
利息费用	157,876,558.78	6,496.64	-	157,883,055.42
当期确认的减值损失	462,729,502.41	-	-	462,729,502.41
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-1,378,184.76	-	-	-1,378,184.76
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	772,044,268.61	-	-	772,044,268.61
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	4,390,845,077.40	6,060,707.18	-	4,396,905,784.58

于 2019 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(2018 年度：无)。

注：分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。

## (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

## (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	-	-
当年资本化借款费用小计	-	
计入当年损益的借款费用	157,883,055.42	
当年借款费用合计	157,883,055.42	

## (2) 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其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 2019 年 12 月 31 日及 2018 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
资产负债比率	35%	41%

## 十七、 母公司财务报表主要项目注释

### 1、 应收账款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

#### (2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

#### (3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

#### (4). 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

(5). 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

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	4,910,287.24
其他应收款	3,603,274,155.96	2,997,964,205.14
合计	3,603,274,155.96	3,002,874,492.38

其他说明：

适用 不适用

### 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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 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

## (3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	1,969,131,667.31
1 至 2 年	645,066,517.03
2 至 3 年	1,236,512.01
3 年以上	1,070,469,901.76
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	3,685,904,598.11

## (2). 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
应收关联公司往来款	3,539,199,686.17	2,867,675,993.92
应收其他公司往来款	146,404,411.94	210,097,125.59
备用金	300,500.00	-
合计	3,685,904,598.11	3,077,773,119.51

## 信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2019 年 12 月 31 日			合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
按单项计提信用损失准备的其他应收款	3,504,895,737.03	-	179,042,507.56	3,683,938,244.59
按组合计提信用损失准备的其他应收款	1,966,353.52	-	-	1,966,353.52
账面余额	3,506,862,090.55	-	179,042,507.56	3,685,904,598.11
信用损失准备	87,934.59	-	82,542,507.56	82,630,442.15
账面价值	3,506,774,155.96	-	96,500,000.00	3,603,274,155.96

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	4,396.72		79,804,517.65	79,808,914.37
2019年1月1日余额在本期	4,396.72		79,804,517.65	79,808,914.37
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-4,396.72		4,396.72	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			2,821,527.78	2,821,527.78
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	-		82,630,442.15	82,630,442.15

年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

人民币元

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款	信用损失准备	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	(七)8
VantoneInvestment	169,033,320.56	-72,533,320.56	42.91	注
合计	179,042,507.56	-82,542,507.56	46.10	

注：于2019年12月31日，应收子公司VantoneInvestment余额为人民币169,033,320.56元，本集团根据预计未来款项收回情况，截至本年末已累计对其计提减值准备人民币72,533,320.56元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用**(4). 坏账准备的情况**适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	79,804,517.65	2,821,527.78	-	-	4,396.72	82,630,442.15
按组合计提信用损失准备	4,396.72	-	-	-	-4,396.72	-
合计	79,808,914.37	2,821,527.78	-	-	-	82,630,442.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
北京万通英睿投资管理有限公司	关联方	703,358,000.00	1年以内, 3年以上	19.08	-
昆山博远万智投资中心(有限公司)	关联方	420,000,000.00	1年以内	11.39	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	关联方	396,884,251.75	1年以内, 1至2年	10.77	-
上海万通新地置业有限公司	关联方	265,153,348.40	1年以内, 1至2年	7.19	-
北京万通龙山天地置业有限公司	关联方	196,175,527.79	1年以内	5.32	-
合计	/	1,981,571,127.94	/	53.75	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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

年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注(十七)6、(6)。

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	3,595,773,321.00	264,773,794.30	3,330,999,526.7	4,980,891,684.39	35,144,127.79	4,945,747,556.6
对联营、合营企业投资	724,049,064.69	-	724,049,064.69	931,426,078.66	-	931,426,078.66
合计	4,319,822,385.69	264,773,794.30	4,055,048,591.39	5,912,317,763.05	35,144,127.79	5,877,173,635.26

## (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	-	-
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	-	-
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	-	-

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		-	-	-	-	-	-	-	-
云南万智投资有限公司		-	-	-	-	-	-	-	-
中融国富投资管理有限公司	518,615,900.00	-	-	-	518,615,900.00	-229,629,666.51	-229,629,666.51	-	-
阳光正奇	12,390,842.39	-	-	12,390,842.39	-	-	-	-	-
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	-	124,200,000.00	-	-	-	-
合计	4,980,891,684.39	-	-	1,385,118,363.39	3,595,773,321.00	-229,629,666.51	-264,773,794.30	-	-

## (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											
正奇尚诚	18,287,775.28		18,609,982.70	322,207.42							
正奇尚信	18,214,418.94		18,535,335.72	320,916.78							-
正奇尚德	18,030,889.10		18,348,572.99	317,683.89							-
正奇尚惠	18,325,739.31		18,647,377.08	321,637.77							-
正奇尚予	186,281,638.30		188,405,519.66	2,123,881.36							-
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,298,651.21		-	25,379.43						4,324,030.64	
万通成长合伙	132,792,935.46		-	26,555,814.07						159,348,749.53	
东方天津合伙	10,310,665.86		-	5,037.75						10,315,703.61	
小计	406,542,713.46		262,546,788.15	29,992,558.47						173,988,483.78	
二、联营企业											
金通港	19,330,017.45			-1,414,684.35						17,915,333.10	
金万置	367,862.95			1,545.69						369,408.64	
中金佳业	505,185,484.80			78,238.77						505,263,723.57	
香河万通	-			-718,622.00		27,230,737.60				26,512,115.60	
小计	524,883,365.20			-2,053,521.89		27,230,737.60				550,060,580.91	

合计	931,426,078.66		262,546,788.15	27,939,036.58		27,230,737.60			724,049,064.69	
----	----------------	--	----------------	---------------	--	---------------	--	--	----------------	--

其他说明：  
无

**4、营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

□适用 √不适用

**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	130,400,115.06	460,283,062.27
权益法核算的长期股权投资收益	27,939,036.58	202,220,405.12
处置长期股权投资产生的投资收益	589,519,523.35	
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间取得的投资收益		2,000,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,000,000.00	
合计	749,858,674.99	664,503,467.39

**6、其他**

√适用 □不适用

**(1) 货币资金人民币元**

项目	年末余额	年初余额
库存现金：		
人民币	16,674.50	23,505.46
银行存款：		
人民币	1,318,121,584.38	668,484,511.50
其他货币资金：		
人民币	-	-
合计	1,318,138,258.88	668,508,016.96

于 2019 年 12 月 31 日，本公司无受到限制的货币资金 (2018 年 12 月 31 日：无)。

## (2) 其他非流动金融资产

项目	年末余额	年初余额
权益工具投资	128,687,580.00	125,000,000.00
合计	128,687,580.00	125,000,000.00

## (3) 资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-	7,971,669.75
长期股权投资减值损失	229,629,666.51	-
合计	229,629,666.51	7,971,669.75

## (4) 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	469,051,131.92	529,691,555.85
加: 资产减值准备	232,451,580.94	7,971,669.75
固定资产折旧	323,307.85	581,872.12
无形资产摊销	208,153.80	218,788.61
公允价值变动收益	-3,687,580.00	-
资产处置收益	-215,406.06	-
财务费用	-	115,454,432.77
投资收益	-749,858,674.99	-664,503,467.39
经营性应收项目的增加(减少)	-675,127,284.44	378,762,975.86
经营性应付项目的减少(增加)	-927,949,270.03	268,189,733.72
经营活动产生的现金流量净额	-1,654,804,041.01	636,367,561.29
<b>2. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金及现金等价物的年末余额	1,318,138,258.88	668,508,016.96
减: 现金及现金等价物的年初余额	668,508,016.96	1,442,589,337.38
现金及现金等价物净增加(减少)额	649,630,241.92	-774,081,320.42

## (5) 重大关联交易情况

提供劳务的关联方交易

人民币元

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
香河万通	租赁服务	-	496,551.70
合计		-	496,551.70

关联方担保情况

于2018年5月16日,本公司董事会第七届第三次临时会议审议批准了《关于公司为全资子公司天津和信发展有限公司拟向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款人民币8亿元提供连带责任保证担保的议案》,本公司为天津和信发展有限公司向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款提供连带责任保证担保,截至2019年12月31日,提供担保的贷款余额为人民币6.50亿元(2018年12月31日:人民币8.00亿元)。

## 资金拆借

公司统一管理与调度集团内资金。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 276,651.10 万元(上年度:人民币 301,395.23 万元)，本年度子公司偿还的资金为人民币 209,955.72 万元(上年度:人民币 339,424.06 万元)。

### (6) 关联方应收应付款项

#### 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	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他 应收款	杭州万通时尚置业有限公司	58,841,563.11	-	146,858,613.11	-
	北京万通英睿投资管理有限公司	703,358,000.00	-	703,338,000.00	-
	香河万通房地产开发有限公司	971,780,965.61	-	986,164,216.43	-
	天津中新生态城万通正奇实业有限公司	396,884,251.75	-	287,611,592.82	-
	天津和信发展有限公司	24,726,881.16	-	72,310,488.09	-
	VantoneInvestment	169,033,320.56	-72,533,320.56	166,295,330.65	-69,795,330.65
	北京万通龙山置业有限公司	173,780,242.15	-	171,793,985.65	-
	金通港	29,313,449.61	-	27,434,453.26	-
	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	-	537,672.45	-
	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	-
	上海万通新地置业有限公司	265,153,348.40	-	190,845,832.85	-
	北京正远慧奇投资管理有限公司	114,234,329.44	-	113,176,869.00	-
	昆山博远万智投资中心(有限公司)	420,000,000.00	-	-	-
	北京万通龙山天地置业有限公司	196,175,527.79	-	-	-
	天津万华置业有限公司	11,390,238.40	-	-	-
	天津富铭置业有限公司	2,000,000.00	-	-	-
杭州邦信	634,175.64	-	-	-	
北京广厦富城置业有限公司	32,543.80	-	-	-	
成都万通时尚置业有限公司	16,236.69	-	-	-	
合计		3,539,199,686.17	-72,533,320.56	2,867,675,993.92	-69,795,330.65
应收股利	东方天津合伙	-	-	4,910,287.24	-
合计		-	-	4,910,287.24	-

#### 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	65,087.60	811,996,055.21
	北京万通时尚置业有限公司	400,543,590.49	363,155,309.93
	北京万通龙山天地置业有限公司	314,142,018.95	315,341,787.95
	天津泰达万通房地产开发有限公司	187,149,570.28	261,293,850.84
	成都万通时尚置业有限公司	-	306,020,010.28
	天津万通时尚置业有限责任公司	353,261,886.53	169,205,046.01
	天津富铭置业有限公司	-	107,585,633.54
	北京万通正远置业有限公司	156,986,184.88	201,847,163.06
	天津生态城万拓置业有限公司	200,520,325.62	219,272,867.28
	天津万华置业有限公司	-	140,022,513.30
	天津万通宁远置业有限公司	-	20,000,000.00

	杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	昆山博远万智投资中心(有限合伙)	4,200,000.00	4,200,000.00
	北京睿通宁远投资中心(有限合伙)	3,880,000.00	3,900,000.00
	北京金通港房地产开发有限公司	77,947.00	77,947.00
	中融国富投资管理有限公司	-	41,360,000.00
	昆山万通英睿股权投资管理有限公司	4,440,435.87	-
	北京盈石正奇投资管理有限公司	415,231,231.56	-
合计		2,050,498,278.78	2,975,278,184.40

## 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	548,850,075.23	
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）	2,138,277.15	-
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	3,687,580.00	
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	10,118,222.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-140,479,117.70	
少数股东权益影响额	-554,348.67	
合计	423,760,688.80	

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

单位：元币种：人民币

项目	涉及金额	原因
香河万通	699,229,210.54	根据房地产行业经营的业务性质及特点，以及香河万通房地产项目开发的状态，公司认为该项处置交易中对应的香河万通存货中的开发产品和即将竣工的开发成本部分为正常的房地产销售业务，因此将该部分对应的投资收益界定为经常性损益。

## 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	8.11	0.2944	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	2.43	0.0881	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

## 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稿。
备查文件目录	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：王忆会

董事会批准报送日期：2020 年 4 月 30 日

### 修订信息

适用 不适用