

公司代码：600246

公司简称：万通发展

# 北京万通新发展集团股份有限公司 2023 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性、准确性、完整性，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、安永华明会计师事务所（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）杜轶名声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2023 年度母公司实现净利润-21,478.37 万元，提取法定盈余公积金 0 元。2023 年初合并报表中未分配利润 154,288.33 万元，2023 年度归属上市公司股东的净利润-39,014.95 万元，截至 2023 年 12 月 31 日期末可供分配利润 115,273.39 万元。

鉴于公司 2023 年度归属上市公司股东的净利润为负的情况，综合考虑资本市场整体环境、行业现状和公司未来发展规划，为保障公司生产经营的资金需求以及战略目标的顺利实施，稳步推进公司高质量发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2023 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

### 六、 前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的前瞻性陈述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、 是否存在被控股股东及其他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、 是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、 重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细阐述可能面临（存在）的各种风险及应对措施，敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“六、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。

### 十一、 其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	9
第四节	公司治理.....	25
第五节	环境与社会责任.....	43
第六节	重要事项.....	44
第七节	股份变动及股东情况.....	53
第八节	优先股相关情况.....	59
第九节	债券相关情况.....	59
第十节	财务报告.....	60

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
	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。
	报告期内公司在《中国证券报》《上海证券报》及上海证券交易所网站公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

## 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		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
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
GLP	指	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte.Ltd.
Vantone Capital	指	Vantone Capital Pte.Ltd.
索尔思光电	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
万通信研院	指	北京万通信息技术研究院
万通盛安	指	北京万通盛安通信科学技术发展有限公司
成都知融	指	成都知融科技有限公司
大唐永盛	指	北京大唐永盛科技发展有限公司
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
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）
万通米贝	指	万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司
万庆娱乐	指	万庆娱乐策划（广州）有限公司
金万置	指	北京金万置管理咨询有限公司
万普私募	指	万普私募基金管理（北京）有限公司
蓝天使	指	蓝天使机场管理（北京）股份有限公司
湖北芯映	指	湖北芯映光电有限公司
太极通工	指	北京太极通工电子技术有限责任公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 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	北京万通新发展集团股份有限公司
公司的中文简称	万通发展
公司的外文名称	Vantone Neo Development Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Vantone NeoDev Group
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	吴狄杰	杨婕、谢娟
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	010-59071169	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	dongban@vantone.com	dongban@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
公司注册地址的历史变更情况	2011年7月6日，公司注册地址变更为： 北京市海淀区丹棱街16号海兴大厦B座8233房 2016年7月15日，公司注册地址变更为： 北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551
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

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报
公司披露年度报告的证券交易所网址	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	万通发展	600246	万通地产

### 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所(境内)	名称	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层
	签字会计师姓名	吴德明、尹东文

## 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	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
营业收入	487,177,935.61	422,149,265.25	15.40	813,288,073.74
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	486,149,746.56	400,281,849.15	21.45	812,019,998.41
归属于上市公司股东的净利润	-390,149,450.33	-323,107,310.52	-20.75	184,824,261.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-329,656,472.94	-263,053,558.18	-25.32	86,291,322.67
经营活动产生的现金流量净额	91,345,606.22	419,721,073.43	-78.24	55,693,015.80
	2023年末	2022年末	本期末比上年同期末增减(%)	2021年末
归属于上市公司股东的净资产	5,632,633,254.86	6,021,834,029.59	-6.46	7,018,810,447.92
总资产	8,831,416,267.27	9,519,063,246.59	-7.22	10,860,197,753.47

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	2023年	2022年	本期比上年同期增减(%)	2021年
基本每股收益(元/股)	-0.2085	-0.1706	-22.22	0.0946
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)	-0.1762	-0.1389	-26.85	0.0442
加权平均净资产收益率(%)	-6.70	-5.04	减少1.66个百分点	2.63
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-5.66	-4.10	减少1.56个百分点	1.23

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、2023 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	126,903,487.50	128,409,649.66	105,998,078.37	125,866,720.08
归属于上市公司股东的净利润	-27,197,354.82	-69,268,374.90	-72,610,652.73	-221,073,067.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,591,720.44	-49,315,259.16	-51,827,036.85	-193,922,456.49
经营活动产生的现金流量净额	957,354.17	31,625,976.45	21,634,001.01	37,128,274.59

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	2023 年金额	附注 (如适用)	2022 年金额	2021 年金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,241,212.49		-71,359.74	41,205,368.63
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,019,156.34		596,575.70	3,325,741.54
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-66,842,445.15		-88,073,263.90	82,622,658.03
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	654,597.74		-	-
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				
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				
非货币性资产交换损益				

债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
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				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
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	4,808,015.83		6,469,116.98	5,797,095.21
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		-	-810,942.67
减：所得税影响额	754,225.04		-21,750,315.92	33,292,630.19
少数股东权益影响额（税后）	619,289.60		725,137.30	314,352.13
合计	-60,492,977.39		-60,053,752.34	98,532,938.42

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

#### 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	11,514,975.05	11,811,148.09	296,173.04	296,173.04
其他非流动金融资产	370,296,434.19	309,244,665.31	-61,051,768.88	-51,644,228.81
合计	381,811,409.24	321,055,813.40	-60,755,595.84	-51,348,055.77

#### 十二、 其他

适用 不适用



## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2023 年国内外宏观经济环境呈现出机遇与挑战并存的局面，公司秉持创新发展理念，积极响应国家发展新质生产力的号召，稳步推进公司转型。一方面密切关注通信与数字科技行业的变化趋势，稳步推进转型工作；另一方面继续对传统房地产业务板块进行战略性收缩。报告期内，公司实现营业收入 48,717.79 万元，较上年同期收入增加 6,502.87 万元，同比上升 15.40%；实现归属于上市公司股东的净利润为-39,014.95 万元，较上年同期下降 6,704.21 万元，同比下降 20.75%。

报告期内，公司经营主要围绕经营性物业资产管理、房地产开发与销售、通信与数字科技三大板块开展工作。

#### （一）经营性物业资产管理

公司在北京、上海、天津、杭州等国家中心城市核心商务区持有甲级写字楼及配套商业等不动产资产，荣获国际通行的绿色建筑最高评价标准——美国 LEED 金级及以上认证或预认证，拥有较高的品牌知名度和影响力。这些优质的经营性物业所带来的稳定现金流及变现能力是确保未来公司转型发展的基石。

#### （二）房地产开发与销售

公司管理团队正在对传统房地产业务进行全面战略性收缩，加快对传统房地产开发业务的尾盘出清，确保为公司战略转型提供成规模的资金支持。

#### （三）通信与数字科技

报告期内，公司一方面拟通过重大资产重组方式收购全球知名光通信元器件供应商索尔思光电的控股权；另一方面，继续培育前期布局的卫星互联网 5G/6G 无线通信产业相关公司。在未来，公司将持续聚合通信与数字科技行业的关键资源、关键技术、关键团队，打通关键市场，推进战略转型取得成功。

### 二、报告期内公司所处行业情况

#### （一）房地产行业

2023 年中国房地产市场经历了一系列政策调整和市场变化，从需求端到供给端，政府出台诸如降首付、降利率、认房不认贷、三个不低于、一视同仁支持融资等众多利好优惠政策，以刺激房地产市场的活跃度，促进经济的恢复和增长。根据中指研究院的测算显示，随着房地产市场的逐步稳定，销售均价有望逐渐趋稳。部分库存量较小的核心城市，在市场恢复过程中，房价或面临一定上涨压力；而多数三四线城市房价或延续下行态势。虽然当前政策环境已接近 2014 年最宽松阶段，但在宏观经济恢复较为缓慢的背景下，购房者收入预期和置业信心修复仍需时间，而经营性物业资产管理市场的景气度恢复也有待整体宏观经济转暖。

#### （二）通信与数字科技

2023 年，由 ChatGPT 所引领的新一轮科技领域发展浪潮席卷全球，叠加低轨卫星互联网行业的迅猛发展，通信与数字科技产业涌现出新的发展机遇。习近平总书记指出：“数字经济发展速度之快、辐射范围之广、影响程度之深前所未有，正在成为重组全球要素资源、重塑全球经济结构、改变全球竞争格局的关键力量。”《数字中国建设整体布局规划》中明确，数字中国建设按照“2522”的整体框架进行布局，即夯实数字基础设施和数据资源体系“两大基础”，推进数字

技术与经济、政治、文化、社会、生态文明建设“五位一体”深度融合，强化数字技术创新体系和数字安全屏障“两大能力”，优化数字化发展国内国际“两个环境”。

AI 技术的广泛应用，对通信网络和传输技术提出了更高的性能要求。为了实现高效、稳定的 AI 计算与应用，需要大带宽、低时延、高可靠的通信网络来支撑。这将促使通信行业在 5G/6G 等新一代网络技术上持续创新和升级，以满足 AI 算力设施对通信网络的高性能需求。光通信以其高容量、高速率、广距离、抗干扰等特点，迎合了数据流量爆发式增长对信息传播的通信要求，成为目前全球主流的通信方式，大规模的数据处理需求也为光通信行业带来了新一轮发展机遇。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

#### （一）经营性物业资产管理

公司经过数十年的积累，在运营甲级写字楼及配套商业等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力。报告期内，公司实现合同出租总面积 13.29 万平方米，实现合同租金收入总金额 21,200.13 万元。公司持续提升自持经营性物业的服务力和竞争力，持续获取优质物业租赁业务收入，为通信与数字科技等新业务转型发展助力。

#### （二）房地产开发与销售

公司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、商铺等。报告期内，公司房地产项目合同销售面积 1.62 万平方米、合同销售金额 24,626.13 万元，主要包括北京万通怀柔新新家园产品、杭州万通中心写字楼产品、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、天津金府国际公寓产品等销售项目。

#### （三）通信与数字科技

公司在通信与数字科技投入方面，依托万通信研院多位院士级科学家的产业科技规划指导，一方面聚合优势技术和产业能力，一方面在重要资源上积极布局。

##### 1、以重大资产重组方式推进战略转型

公司拟通过重大资产重组方式收购索尔思光电，这是公司在既定的通信与数字科技转型战略的指导方向上做出的主业转型投资决策。索尔思光电是一家全球领先的光通信元器件供应商，主要产品包括光模块、光芯片、光器件和光组件，其拥有完整的研发、制造、销售部门，进行全球化布局，解决方案和产品被广泛应用于数据中心与电信通信场景。

##### 2、控股子公司成都知融在产品、研发、市场上均有较好成绩

成都知融于 2023 年二季度启动全新一代 Ku 频段波束成形产品导入，其中包括全新的基于 Tdd 模式的收发一体芯片、星载芯片等，2023 年四季度完成了星载产品低噪声放大器、双通道低噪声放大器等多款产品的设计流片工作，相关产品在 2024 年开始陆续推向市场。2023 年下半年成功完成 Ka 频段新一代 Tx/Rx 产品设计并投放市场，经客户测试反馈，是目前国产芯片少有的接收双波束产品，综合性能优异得到客户认可。

### 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

#### （一）立足核心区域的优质资产

公司目前持有的经营性物业均是位于北京、上海、天津、杭州等区域中心城市的优质资产，其带来的稳定现金流及变现能力是确保未来公司转型发展的基石。

## （二）拥有较强的品牌影响力

“万通”具有一定的市场美誉度及用户忠诚度，良好的口碑及信誉搭建起了公司与客户间的信任桥梁，为未来持续向客户提供优质的产品与服务打下了坚实的基础。

## （三）完善的股东产业资源布局

公司依托股东及战略合作伙伴在通信与数字科技等领域的资源进行积极布局，为公司在关键资源、关键技术、关键团队的聚合上持续发力，瞄准关键市场，为全面转型发展作好了准备。

## （四）科技转型必要的智力资源支持

万通信研院是特邀了多位在公司转型相关领域有卓越表现的院士级科学家特设立的科学研究院。万通信研院参与制定公司在相关领域的中长期规划、年度建设规划，组织 5G 新兴技术与应用场景融合创新的基础理论、重大政策、前沿技术等课题研究，为公司寻找关键资源、关键技术、关键团队提供前瞻性、高水平的咨询建议和保障。目前，公司拥有来自美国麻省理工、北京大学、人民大学等国际名校的众多博士、硕士及本科人才，组成专业化顶尖管理团队，在公司转型运营管理方面有较强的综合性专业能力和资源优势，以及丰富的资产盘活、赋能升级、激活焕新等管理经验。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 48,717.79 万元，较上年同期上升 15.40%；实现归属于上市公司股东的净利润为-39,014.95 万元，较上年同期下降 20.75%。

### （一）主营业务分析

#### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	487,177,935.61	422,149,265.25	15.40
营业成本	336,617,329.06	257,278,583.25	30.84
销售费用	42,328,712.22	47,073,645.26	-10.08
管理费用	121,902,876.10	143,770,570.25	-15.21
财务费用	68,988,133.05	81,557,726.08	-15.41
税金及附加	72,500,011.26	172,821,037.64	-58.05
投资收益/(损失)	65,233,471.79	-1,366,883.18	4,872.42
信用减值损失	-116,465,150.36	-12,355,246.34	842.64
资产减值损失	-91,780,812.99	-16,954,529.30	441.34
经营活动产生的现金流量净额	91,345,606.22	419,721,073.43	-78.24
投资活动产生的现金流量净额	-253,628,293.95	-222,423,513.03	-14.03
筹资活动产生的现金流量净额	-233,790,685.65	-1,052,810,335.06	77.79

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

(1) 营业成本变动原因说明：主要原因是公司加大传统地产项目清盘力度，同时在相关宏观政策利好刺激下，房地产销售收入较上年有所上升，成本随收入变化趋势同向增加所致；

(2) 税金及附加变动原因说明：主要原因是随着土地增值税清算工作逐步完成，本期部分项目计提土地增值税金额较上年同期减少所致；

(3) 投资损失/收益变动原因说明：主要原因是本期部分合联营企业净利润较上年同期增加所致；

(4) 信用减值损失变动原因说明：主要原因是本期部分应收款项回收情况不达预期，预期信用损失准备金额较上年同期增加所致；

(5) 资产减值损失变动原因说明：主要原因是本期计提长期股权投资减值准备而上年同期未发生此类事项，且本期部分项目计提存货减值准备金额较上年同期增加所致；

(6) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是上年同期收回大额预付款项而本期未发生此类事项所致；

(7) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期支付投资相关款项较上年同期增加所致；

(8) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期更换部分长期借款，还款金额对应调整，且上年同期公司发生股票回购而本期未发生此类事项所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	269,154,129.63	196,743,400.11	26.90	42.94	89.37	减少 17.92 个百分点
房屋租赁	212,001,342.85	136,594,259.51	35.57	3.48	0.58	增加 1.86 个百分点
其他	2,760,192.08	1,112,101.32	59.71	-40.53	-11.87	减少 13.10 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	80,634,441.02	59,247,222.94	26.52	285.88	262.46	增加 4.74 个百分点
住宅	188,519,688.61	137,496,177.17	27.07	12.62	57.05	减少 20.63 个百分点
物业出租	212,001,342.85	136,594,259.51	35.57	3.48	0.58	增加 1.86 个百分点
其他	2,760,192.08	1,112,101.32	59.71	-40.53	-11.87	减少 13.10 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 (%)
北京地区	144,331,236.82	68,416,892.63	52.60	-19.94	9.94	减少 12.88 个百分点
天津地区	138,922,051.34	128,805,529.37	7.28	27.71	31.27	减少 2.51 个百分点
川渝地区	6,210,555.81	1,741,739.65	71.96	157.02	7.19	增加 39.21 个百分点
华东地区	194,451,820.59	135,485,599.29	30.32	82.84	71.54	增加 4.58 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

(1) 房地产销售（包括商业地产和住宅）营业收入及成本较上年增加主要系在相关宏观政策利好刺激下，本期销售面积较上年增加，同时公司加大传统地产项目清盘力度，价格有所下调所致；

(2) 其他营业收入及成本较上年减少，主要系本年其他板块业务中版权收入较上年同期减少所致；

(3) 北京地区营业收入较上年减少，主要系北京区域清盘力度较上年同期有所增加，销售面积随之增加所致；

(4) 天津地区营业收入较上年增加，主要系积压需求于本年释放及促销效果陆续显现，销售面积较上年同期增加所致；

(5) 华东地区营业收入较上年增加，主要系受到杭州市部分区域取消限购政策影响，积压需求在本年得到释放、降价促销效果也有所显现，销售面积较上年同期增加所致；

(6) 川渝地区营业收入较上年增加，主要系加大尾盘清盘力度，销售面积较上年同期增加所致。

## (2). 产销量情况分析表

□适用 √不适用

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 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
主营业务成本-房地产销售	土地成本、建筑成本等	196,743,400.11	58.45	103,893,087.71	40.38	89.37	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	136,594,259.51	40.58	135,806,595.91	52.79	0.58	
主营业务成本-其他版块	晶圆、切割和封装检测成本	1,112,101.32	0.33	1,261,847.39	0.49	-11.87	
其他业务成本	其他	2,167,568.12	0.64	16,317,052.24	6.34	-86.72	
分产品情况							
分产品	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
主营业务成本-房地产销售-商业地产	土地成本、建筑成本等	59,247,222.94	17.60	16,345,908.44	6.35	262.46	
主营业务成本-房地产销售-住宅	土地成本、建筑成本等	137,496,177.17	40.85	87,547,179.27	34.03	57.05	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	136,594,259.51	40.58	135,806,595.91	52.79	0.58	
主营业务成本-其他版块	晶圆、切割和封装检测成本	1,112,101.32	0.33	1,261,847.39	0.49	-11.87	
其他业务成本	其他	2,167,568.12	0.64	16,317,052.24	6.34	-86.72	

## 成本分析其他情况说明

(1) 主营业务成本-房地产销售（包括商业地产和住宅）业务：本期成本金额较上年同期变动原因主要系成本随收入同向增加所致；

(2) 其他业务成本：本期金额较上年同期变动的的原因主要系上年同期确认万通龙山一级开发管理费收入及相关成本，本期无此类事项所致。

## (5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

□适用 √不适用

## (6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 √不适用

## (7). 主要销售客户及主要供应商情况

## A. 公司主要销售客户情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 3,937.23 万元，占年度销售总额 15.99%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 1,411.64 万元，占年度销售总额 5.73%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

## B. 公司主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名供应商采购额 627.55 万元，占年度采购总额 19.54%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

□适用 √不适用

## 3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	2023 年度	2022 年度	同比增减 (%)
销售费用	42,328,712.22	47,073,645.26	-10.08
管理费用	121,902,876.10	143,770,570.25	-15.21
研发费用	8,259,662.10	3,027,507.95	172.82
财务费用	68,988,133.05	81,557,726.08	-15.41

## 4. 研发投入

## (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	8,259,662.10
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	8,259,662.10
研发投入总额占营业收入比例 (%)	1.70
研发投入资本化的比重 (%)	-

## (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	12
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	4.86
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	-
硕士研究生	5
本科	7

专科	-
高中及以下	-
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	8
30-40岁(含30岁,不含40岁)	3
40-50岁(含40岁,不含50岁)	1
50-60岁(含50岁,不含60岁)	-
60岁及以上	-

## (3). 情况说明

适用 不适用

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

适用 不适用

## 5. 现金流

适用 不适用

单位：元

	本期金额	上期金额	同比增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	91,345,606.22	419,721,073.43	-78.24
投资活动产生的现金流量净额	-253,628,293.95	-222,423,513.03	-14.03
筹资活动产生的现金流量净额	-233,790,685.65	-1,052,810,335.06	77.79

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

## (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

## 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上期期末变动比例(%)	情况说明
预付账款	3,936,953.25	0.04	579,420.26	0.01	579.46	注1
长期应收款	-	-	11,304,892.16	0.12	-100.00	注2
使用权资产	1,472,464.87	0.02	313,053.72	0.00	370.36	注3
长期待摊费用	4,187,803.71	0.05	6,059,721.12	0.06	-30.89	注4
其他非流动资产	289,064,892.16	3.27	-	-	100.00	注5
合同负债	119,994,790.12	1.36	173,372,661.71	1.82	-30.79	注6
应付职工薪酬	30,563,725.53	0.35	57,156,309.79	0.60	-46.53	注7
一年内到期的非流动负债	74,731,395.57	0.85	262,614,882.94	2.76	-71.54	注8
租赁负债	824,799.54	0.01	-	-	100.00	注9

其他说明

- 注 1：变化原因系本期预付材料款较上年同期增加所致；  
 注 2：变化原因系本期将长期应收款重分类至其他非流动资产所致；  
 注 3：变化原因系本期新租入资产所致；  
 注 4：变化原因系本期正常摊销所致；  
 注 5：变化原因系本期支付投资相关款项，上年同期未发生此类事项所致；  
 注 6：变化原因系本期达到结转条件的合同负债较上年同期有所增加所致；  
 注 7：变化原因系本期公司员工人数较上年同期减少所致；  
 注 8：变化原因系本期调整部分长期借款还款进度所致；  
 注 9：变化原因系本期新租入资产，上年同期未发生此类事项所致。

## 2. 境外资产情况

适用 不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 772.30（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.00001%。

### (2) 境外资产占比较高的相关说明

适用 不适用

## 3. 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	39,660,248.97	详见第十节财务报告附注（七）1
应收账款	49,994,774.80	用于质押取得借款
投资性房地产	3,179,312,960.79	用于抵押取得借款
合计	3,268,967,984.56	

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）45。

## 4. 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“第三节管理层讨论与分析”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	-	126,489	182,637	912
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	-	330,535	320,228	593
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	-	167,615	181,482	12
4	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	-	478,989	249,450	-
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	-	179,566	120,395	23
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	-	157,046	88,502	135
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	-	160,824	130,240	168
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	-	357,578	207,893	-
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	-	442,677	186,436	-
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	-	93,790	161,520	120
11	上海	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	竣工	12,194	52,040	79,930	-	79,930	191,222	-
12	杭州	杭州未来科技城	综合	竣工	63,375	196,169	280,658	-	280,658	207,623	417
13	杭州	杭州万通中心	写字楼商贸	竣工	17,522	94,618	141,235	-	141,235	159,206	1
14	成都	金牛新都会	综合	竣工	19,043	144,709	179,272	-	179,272	102,019	-
15	成都	红墙国际	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	-	69,941	53,979	-

## 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转 面积(平方米)
1	北京怀柔区	万通怀柔新新家园	住宅	114,072.89	2,130.87	2,130.87	4,151.54	27,125.25
2	北京顺义区	天竺新新家园	住宅	296,006.94	461.76	461.76	1,505.04	13.38
3	天津开发区	万通华府	住宅	136,184.79	-	-	70.57	-
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	410,266.89	262.58	262.58	202.56	2,589.37
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592.00	-	-	-	-
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441.00	1,758.96	1,928.28	1,341.37	8,433.32
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	102,752.13	4,829.32	5,129.75	8,008.71	3,195.29
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	277,173.94	211.09	211.09	259.90	-
9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172.00	-	-	70.05	-
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,845.80	2,948.61	2,531.45	4,618.75	6,758.04
11	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515.56	2,394.55	2,362.14	5,979.58	45,996.97
12	成都金牛区	金牛新都会	综合	162,407.64	568.53	568.53	145.45	70.57
13	成都青羊区	红墙国际	综合	64,787.76	364.98	364.98	199.59	87.31
14	其他	其他(龙山)	综合	57,693.00	299.75	299.75	362.30	73.60

报告期内，公司共计实现销售金额 24,626.13 万元，销售面积 16,231.00 平方米，实现结转收入金额 26,915.41 万元，结转面积 16,251.18 平方米，报告期末待结转面积 94,343.10 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	权益比例	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	写字楼商业	35,349	8,414.64	100%	否	/
2	天津	天津万通中心	写字楼商业	93,790	3,938.65	100%	否	/
3	上海	上海万通中心	写字楼商业	79,930	6,278.94	100%	否	/
4	杭州	杭州未来科技城 A 座	写字楼	38,521	2,567.90	50%	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
182,439.99	4.98	-

## 6. 其他说明

□适用 √不适用

## (五) 投资状况分析

## 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 9.98 亿元，详见第十节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司交易性金融资产余额为 0.12 亿元，详见第十节财务报告附注（七）2。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 3.09 亿元，详见第十节财务报告附注（七）19。

## 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

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	154,620,382.05	-27,339,458.22			10,000,000.00	-	-1,913,150.69	135,367,773.14
股权投资	137,846,822.27	-			-	-	-	137,846,822.27
股票	84,124,204.92	-39,782,986.93			-	-	-	44,341,217.99
其他	5,220,000.00	-			-	-1,720,000.00	-	3,500,000.00
合计	381,811,409.24	-67,122,445.15			10,000,000.00	-1,720,000.00	-1,913,150.69	321,055,813.40

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK0020	商汤-W	97,348,426.74	自有资金	84,124,204.92	-39,782,986.93					44,341,217.99	其他非流动金融资产
合计	/	/	97,348,426.74	/	84,124,204.92	-39,782,986.93					44,341,217.99	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	项目	类型	初始投资成本	资金来源	出资情况	公允价值 2023年12月31日
1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	30,000,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	30,032,063.78
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	94,480,000.00	自有资金	10,000,000.00	96,024,561.27
3	瀚木三号私募证券投资基金	私募证券投资基金	10,000,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	9,311,148.09
合计	/	/	134,480,000.00	/	10,000,000.00	135,367,773.14

衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

##### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

##### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本(元)	总资产	净资产	营业收入	净利润
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	93,544,001.27	30,735,556.20	80,130,916.30	1,825,058.48
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,085,968,236.09	594,095,155.46	82,736,842.14	5,736,753.64
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	910,563,985.64	62,600,056.24	84,599,163.75	12,740,811.06
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,741,970,316.75	-328,810,301.18	63,447,864.80	-53,293,079.14
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	706,581,321.01	-40,043,784.91	40,739,095.51	-54,866,064.53
北京万通正远置业有限公司	房地产开发	200,000,000.00	647,922,127.36	516,717,130.89	41,515,408.30	-18,278,997.88

##### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 六、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

#### 1、房地产行业

2023年10月，中央金融工作会议强调，要促进金融与房地产良性循环，健全房地产企业主体监管制度和资金监管，完善房地产金融宏观审慎管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，因城施策用好政策工具箱，更好支持刚性和改善性住房需求，加快保障性住房等“三大工程”建设，构建房地产发展新模式。

此后，中央和各地住房监管部门密集出台政策，以求引导住房需求较快释放，房企风险得以有效控制并扩大房地产投资。2024 年 1 月 12 日，住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。2024 年 1 月 24 日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，明确 2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。2024 年 1 月 26 日，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

在政策的大力支持下，预计将对 2024 年稳投资起到重要作用，同时也会对销售恢复、稳定预期起到积极作用。若经济持续恢复、置业意愿改善，叠加城中村改造如期推进，销售规模或可实现小幅增长。在销售市场修复缓慢影响下，全国新开工、投资下行态势或难改。

## 2、通信与数字科技板块

### （1）5G/6G 和卫星通信

新时代背景下，我国高度重视信息化和数字经济的发展，积极推动 5G 规模化应用，并前瞻布局 6G 技术研发，同时深化 AI 与卫星通信的融合创新，努力将这些前沿技术更好地融合在一起，共同推动经济社会的发展。

5G 作为当前数字化浪潮的引领者，其高速率、低时延的特性已广泛应用于各个领域，为智慧城市、工业互联网发展等提供了强大的网络支撑。6G 作为未来通信技术的重要发展方向，将在 5G 的基础上实现更高速率、更低时延、更大连接数的突破，进一步拓展通信技术的应用边界。而 AI 技术的快速发展为 5G 和 6G 提供了强大的算力支持，通过 AI 算法的优化，我们可以实现对 5G 和 6G 网络资源的智能调度和管理，提高网络资源的利用效率和服务质量，同时还可以帮助分析和预测网络流量模式，为网络规划和优化提供有力支持。

卫星通信作为实现全球覆盖的重要手段，与 5G、6G 和 AI 的融合将带来革命性的变化。通过卫星通信，我们可以将 5G 和 6G 网络延伸到偏远地区，实现真正的全球互联。而 AI 技术的应用则可以提高卫星通信的传输效率和稳定性，降低通信成本，推动卫星通信的商业化应用。

为了更好地融合这些技术，我国正积极推动产学研用深度融合，加强跨领域合作，共同研发新技术、新产品和新应用，随着这些技术的深度融合和应用，我们将迎来一个更加智能、互联、高效的世界。未来要进一步加强在 5G/6G、AI 和卫星通信领域的研发投入和人才培养，推动技术创新和产业升级。同时，还需要加强政策引导和市场培育，为这些技术的融合应用创造更加良好的环境。只有这样，我们才能充分发挥这些技术的潜力，共同推动信息化和数字经济的繁荣发展。

### （2）光通信和光模块

光通信和光模块行业作为全球通信技术进步的重要支柱，近年来，在数据中心快速扩张、5G 网络广泛部署以及云计算普及的推动下，正迎来崭新的发展机遇。

随着 AI、ChatGPT 等人工智能技术的迅猛发展，光通信和光模块行业更是获得了前所未有的发展动力。AI、ChatGPT 不仅推动了数据处理能力的提升，还促进了通信技术的智能化和自动化。光通信行业，作为数据传输的基石，正积极与 AI、ChatGPT 等技术融合，为各行各业提供更高效、更智能的通信解决方案。

光通信行业经过多年的发展，已经构建起一条完整且成熟的产业链，涵盖了从光芯片到光器件再到光设备等多个关键环节。在市场竞争加剧的背景下，企业积极寻求差异化发展路径，通过技术创新和产品优化来提升竞争力。光模块作为光通信的核心组件，其性能和质量直接关系到整个通信系统的稳定性和效率。在 AI、ChatGPT 的助力下，光模块行业正加速研发出更智能、更高效的产品，以满足市场对于高速、大容量数据传输的迫切需求，为光通信行业的发展提供了有力支撑。

国家政策的大力扶持也为光通信行业的发展注入了强大动力，随着数字化、网络化、智能化进程不断加速，光通信技术的需求持续增长。5G、云计算、大数据等新兴技术的迅猛发展以及传统通信网络的升级改造，都为光通信行业带来了广阔的市场空间。同时，光通信技术在工业互联网、智能制造等新兴领域的应用也在不断拓展，为行业发展注入了新的动力。

然而，光通信行业在迎来发展机遇的同时也面临着一些挑战，技术的复杂性和高成本仍然是制约行业发展的关键因素。尽管光通信技术具有诸多优势，但其研发和生产成本相对较高，在一定程度上限制了其在某些领域的应用。此外，随着市场竞争日益激烈，企业需要不断提升自身的技术创新能力和市场开拓能力，以应对市场的快速变化。

展望未来，光通信行业将继续保持蓬勃发展的态势。随着技术的不断创新和市场的不断拓展，光通信行业将在全球通信技术发展中发挥更加重要的作用。同时，企业也需要加强合作与交流，共同应对挑战，推动光通信行业持续健康发展，而 AI、ChatGPT 等人工智能技术的融入，更将为光通信行业带来更加广阔的发展前景和无限可能。

## (二) 公司发展战略

适用  不适用

公司积极响应国家“十四五”规划提出的“数字经济发展规划”指导方针，以数字科技为动力促进产业升级，以可持续发展为目标，以市场化运营为根本，稳步推进整体战略转型。以取得通信关键资源为核心，以布局先进通信技术为抓手，与相关产业头部力量合作，不断聚合通信与数字科技领域相关的关键资源、关键技术、关键团队，推进以数字科技为驱动力的战略转型，为公司在未来能够分享 AI 时代下的 5G/6G 通信产业的产业红利打下坚实基础。

## (三) 经营计划

适用  不适用

### 1、以重大资产重组方式推进战略转型

公司拟通过重大资产重组方式收购索尔思光电，这是公司在既定的通信与数字科技转型战略的指导方向上做出的主业转型投资决策。索尔思光电是一家全球领先的光通信元器件供应商，主要产品包括光模块、光芯片、光器件和光组件，其拥有完整的研发、制造、销售部门，进行全球化布局，解决方案和产品被广泛应用于数据中心与电信通信场景。

### 2、持续对传统房地产业务进行战略性收缩

2024 年，公司将继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，加速推进传统地产开发业务的尾盘销售，确保为公司重大资产重组提供成规模的资金支持。

### 3、进一步夯实通信与数字科技板块市场竞争力

2024 年，公司将围绕成都知融、太极通工、万通盛安的业务，进一步聚合通信科技战略转型所需要的关键资源、关键伙伴、关键技术、关键团队，积极开拓通信领域关键市场。

#### (四) 可能面对的风险

适用  不适用

##### 1、宏观经济风险

当前，全世界范围内面临经济增速缓慢、贸易增长量小且日趋碎片化、不确定性不稳定性风险不断攀升等问题与挑战。各种形式的保护主义明显抬头，内病外治、转嫁矛盾等现象同样令人担忧。2024 年中国经济仍将面临一系列的困难和挑战，主要是有效需求不足、部分行业产能过剩、社会预期偏弱、风险隐患仍然较多，国内大循环存在堵点，外部环境的复杂性、严峻性、不确定性上升。尽管政策大力支持，房地产市场需求依旧不振。

应对措施：公司将紧跟国家发展战略，进一步加强对宏观经济环境和房地产行业的研究，聚焦战略转型，构建企业创新机制，为实现跨越经济周期和行业周期的高质量发展夯实基础。

##### 2、市场风险

2024 年房地产市场将继续面临考验，主要挑战来自于需求的持续减少和市场的三大矛盾：购房需求受房价下行预期抑制，空置住房转为供应加剧房价下滑，以及行业复苏需要通过房价调整或库存显著降低。本轮房地产市场信心不足是前所未有的，尽管住房支持政策再度加码，且监管部门对此决心不小，但整体数据表现尚未有明显起色，市场风险持续存在。

应对措施：公司将继续对传统房地产业务进行战略性收缩，将密切关注存量项目的市场环境评估。公司将加强专业化管理，提高现金回笼比率，防范市场风险。

##### 3、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。

应对措施：公司致力于加强内部选拔培养与市场化人才引进相结合，选聘职业经理人，全面推行经理层成员任期制契约化管理，推进高素质专业化领导人员队伍建设，加速人才储备，强化基础人才队伍建设。

##### 4、转型不及预期的风险

近年来，受政策调控、产业升级等因素影响，传统地产行业发展速度放缓。地产公司跨界发展的动作频出，一方面是为了开辟新的利润增长点，另一方面也是为了降低对单一地产业务过于依赖，而转型过程中不可避免地会存在诸多风险。能在谨慎有效的对外探索和尽力避免跨界并购等转型手段可能带来的高估值、高商誉等问题间取得平衡，是当下地产行业转型能否达到预期的关键。

应对措施：公司将充分借鉴市场并购转型的典型案列，稳步推进正在进行的对索尔思光电的重大资产重组。在转型过程中，公司将充分评估风险，不断完善防控措施，尽量避免上述风险，保障公司的整体利益和全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### (五) 其他

适用  不适用

七、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



## 第四节 公司治理

### 一、 公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规的规定，不断优化完善公司法人治理结构，建立健全内部控制体系，提高规范运作水平，进一步明确并发挥“三会一层”的职责与作用，充分维护公司及全体股东的利益。公司治理实际情况符合中国证监会关于上市公司治理规范性文件的要求。

#### （一）股东和股东大会

公司严格按照《公司法》《上市公司股东大会规则》《公司章程》《股东大会议事规则》等有关规定召集、召开股东大会，报告期内，公司共召开两次股东大会，均采用现场与网络投票相结合的形式，确保股东充分行使自己的权利，聘请律师对股东大会的合规、合法性进行监督审查并出具法律意见书，切实维护和保障全体股东特别是中小股东的合法权益。

#### （二）董事和董事会

公司董事会由9名董事组成（其中独立董事3名），董事会人员结构和任职资格符合法律法规和公司章程的规定。报告期内，公司共召开十次董事会，会议召集、召开、表决程序和形成的决议合法、有效。公司董事能够按照《公司章程》《董事会议事规则》等制度的规定，认真负责地履行各自职责，积极参加监管机构相关培训，确保董事会各项决策的科学性与合理性。公司董事会下设审计与风险控制委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会4个专门委员会。除战略委员会以外，其他专门委员会中独立董事占多数且担任主任委员，审计与风险控制委员会主任委员为会计专业人士。独立董事在董事会的各项决策中，提供了专业技能和管理经验上的支持，为董事会的决策提供了科学专业的意见，在提高董事会决策效率、降低公司经营风险等方面发挥重要作用。

#### （三）监事和监事会

公司监事会由3名监事组成（其中职工代表监事1名），监事会人员结构和任职资格符合法律法规和公司章程的规定。报告期内，公司共召开三次监事会，会议召集、召开、表决程序和形成的决议合法、有效。公司监事本着对全体股东负责的态度，严格按照《公司章程》《监事会议事规则》等制度的规定，独立行使监督职能，对公司规范运作、财务状况以及董事、高级管理人员履行职责的合法性、合规性等方面进行监督，切实维护了公司及全体股东的利益。

#### （四）控股股东和上市公司

报告期内，公司控股股东及其一致行动人严格规范自身行为，依法行使股东权利并履行股东义务，严格遵守相关法律法规，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，不存在损害公司和其他股东合法权益行为。公司与控股股东及其一致行动人在资产、人员、财务、机构、业务等方面相互独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

#### （五）信息披露管理

公司根据《上市公司信息披露管理办法》《公司章程》《信息披露管理制度》的相关规定，切实履行上市公司信息披露义务，在符合中国证监会规定条件的媒体上真实、准确、完整、及时、

公平的披露有关信息。同时，不断提高信息披露的针对性、有效性和可读性，提升信息披露质量，充分保障投资者的合法权益。

#### （六）投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理工作，严格落实《投资者关系管理制度》，通过公司网站、邮箱等渠道以及召开股东大会、业绩说明会等形式与投资者进行交流，并安排专人接听投资者电话、回复上证 e 互动平台的问题。公司通过上述方式增进投资者对公司的了解，听取投资者对公司经营发展的意见和建议，切实维护投资者的合法权益。

#### （七）内幕信息知情人管理

公司严格按照《内幕信息知情人登记制度》的规定，规范开展内幕信息知情人管理工作，严格控制内幕信息知情范围，组织、督促相关知情人员履行保密义务并确认登记信息，根据监管规定完成信息保密、登记备案等工作，确保信息披露的公平性。同时，公司通过不定期组织内部培训、违规案例警示、增进工作沟通等方式，强化董监高和员工的合规意识，有效防范内幕交易。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

### 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

### 三、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	会议决议
2022 年年度股东大会	2023 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）： 《2022 年年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-030）	2023 年 7 月 1 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2022 年度董事会工作报告的议案》 2、《关于 2022 年度监事会工作报告的议案》 3、《关于 2022 年年度报告全文及摘要的议案》 4、《关于 2022 年度财务决算报告的议案》 5、《关于 2022 年度利润分配方案的议案》 6、《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》
2023 年第一次临时股东大会	2023 年 12 月 22 日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）： 《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告	2023 年 12 月 23 日	审议通过如下议案： 1、《关于聘任会计师事务所的议案》 2、《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》

		编号：2023-058)		3、《关于修订<公司章程>的议案》 4、《关于补选公司第八届董事会独立董事的议案》
--	--	--------------	--	--

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

## 四、 董事、监事和高级管理人员的情况

## (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	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	69	2018-01-18 2020-01-14	2027-02-01 2027-02-01					4.00	是
钱劲舟	董事 首席执行官（总裁） 首席运营官（离任）	男	38	2024-02-02 2024-02-05 2023-11-19	2027-02-01 2027-02-01 2024-02-05					19.46	否
鲜焱	董事	男	48	2022-06-30	2027-02-01					4.00	是
孙华	董事	男	53	2018-01-18	2027-02-01					4.00	是
吴丹毛	董事	男	62	2020-01-14	2027-02-01					4.00	是
张国安	董事	男	64	2024-02-02	2027-02-01					0	是
黄晓京	独立董事	男	66	2022-11-14	2027-02-01					30.00	否
荣健	独立董事	女	54	2024-02-02	2027-02-01					0	否
杨晓军	独立董事	男	50	2023-12-22	2027-02-01					0.72	否
赵毅	监事会主席	男	70	2014-08-08	2027-02-01	1,800	1,800			81.17	否
褚丹	监事	女	46	2016-07-11	2027-02-01					21.47	否
薛江莲	职工代表监事	女	43	2018-01-18	2027-02-01	5,000	5,000			39.38	否
吴狄杰	执行副总裁兼董事会秘书	男	36	2021-05-14	2027-02-01					192.33	否
石莹	首席财务官（财务总监）	女	47	2015-09-09	2027-02-01	133,000	133,000			162.42	否
张悠金	执行副总裁	男	60	2024-02-05	2027-02-01					11.49	否
刘锴	副总裁	男	51	2024-02-05	2027-02-01					113.09	否
张家静	董事（离任） 副董事长（离任） 首席执行官（总裁）（离任）	女		2020-05-28 2021-03-08 2019-12-27	2024-02-02 2024-02-02 2024-02-05					385.26	否

杨东平	董事（离任）	男	43	2021-02-03	2024-02-02					4.00	否
熊澄宇	独立董事（离任）	男	69	2021-02-03	2023-12-22					29.28	否
张建平	独立董事（离任）	男	58	2021-02-03	2024-02-02					30.00	否
高锦仪	首席运营官（离任）	女	41	2021-05-14	2023-07-21					161.63	否
杜新悦	首席创意官（离任）	女	38	2021-05-14	2023-12-20					95.10	否
王新革	执行副总裁（离任）	男	53	2019-08-23	2024-02-05	2,000	2,000			135.60	否
白牧	首席客户官（离任）	男	59	2015-09-09	2024-02-05					113.16	否
合计	/	/	/	/	/	141,800	141,800	/	/	1,641.56	/

姓名	主要工作经历
王忆会	曾任职于中共中央党校。曾任北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长，嘉华东方控股（集团）有限公司董事长。现任嘉华东方控股（集团）有限公司经理，万通投资控股股份有限公司董事长，公司董事、董事长。
钱劲舟	美国投资管理与研究协会（CFA Institute）认证的特许金融分析师（CFA Charterholder）。曾联合创办人工智能（LSTM 神经网络）远场语音识别科技企业 Elevoc Inc.（美国纽约/加拿大温哥华）。曾任全球消费品公司 Bacardi Limited（百加得）数字化转型项目负责人，主导在中国区的数字化营销转型工作。曾任嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理，公司首席运营官。现任公司董事、首席执行官（总裁）。
鲜焱	中国注册会计师协会资深会员、澳大利亚注册会计师和中国注册税务师。鲜焱先生于 2017 年 7 月加入普洛斯，现任职普洛斯中国首席财务官。在加入普洛斯之前，鲜焱先生是德勤会计师事务所的审计合伙人，并先后就职于安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙），从事审计工作。现任公司董事。
孙华	获得注册会计师（CPA）执业资格，英国国际会计师（AIA）执业资格。曾任北京万通先锋置业股份有限公司监事，万通投资控股股份有限公司董事会投资委员会委员。现任嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理，万通投资控股股份有限公司董事，公司董事。
吴丹毛	于 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。创办北京国际金融博览会及北京四季房展会。现任万通投资控股股份有限公司董事、公司董事。
张国安	曾任北京财贸干部管理学院教师，北京市社会科学界联合会编辑部主任、处长、《理论信息报》副总编辑，海南万通集团董事局副秘书长，北京万通实业股份有限公司董事会秘书长、副总经理，北京万通商城公司总经理，北京城峰房地产开发有限公司总经理，北京万通地产股份有限公司董事。现任万通投资控股股份有限公司副董事长，北京京伯房地产开发有限公司总经理。现任公司董事。
黄晓京	曾任职于日本三井物产株式会社，负责中国业务。曾任三井物产（上海）人事部长，三井物产中国总代表助理，现任三井物产东亚区总代表顾问。黄晓京先生对国际贸易和投资事务有近三十年的经验，涉及广泛的产业领域。目前还兼任北京外商投资企业协会副会长等社会职务。现任公司独立董事。
荣健	中国注册会计师，国内早期从事注册会计师业务的行业资深会员。历任瑞华会计师事务所合伙人。现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师，中航直升机股份有限公司独立董事，首创证券股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

杨晓军	1994 年入职电信科学技术研究院（大唐电信科技产业集团），曾任西安大唐电信有限公司、大唐电信科技股份有限公司无线通信分公司常务副总经理、总经理，大唐电信科技股份有限公司副总裁，重庆市万盛区人民政府副区长，中国电子科技集团公司规划计划部专务等职务。现任公司独立董事。
赵毅	曾在机械工业部基础产品司工作。曾任江苏省南通市机械局副局长，国航大厦开发建设项目部办公室主任，北京恒业房地产综合开发经营有限公司副总经理，北京汉基房地产开发有限责任公司总经理。现任金星矿业有限责任公司董事长。现任公司监事会主席。
褚丹	曾就职于北京伟业房地产经纪有限公司，北京金源鸿大房地产有限公司，北京盛世兴和房地产经纪有限公司。现任公司监事。
薛江莲	曾任湖北华中光电科技有限公司总部财务部会计，北京嘉华筑业实业有限公司财务部会计，北京盛世兴和房地产经纪有限公司财务部主管会计。曾任公司财务管理中心副总监，现任公司财务管理中心经理，职工代表监事。
吴狄杰	具有 IPO、证券投资及资本运作经验，已取得上海证券交易所和深圳证券交易所董事会秘书资格证书及独立董事资格证书。曾任广发证券证券分析师，深圳市大富科技股份有限公司（300134.SZ）证券分析师兼证券事务代表，贵州省广播电视网络信息股份有限公司（600996.SH）证券事务代表、投资总监，恒信东方文化股份有限公司（300081.SZ）副总裁兼董事会秘书。现任北京万通新发展集团股份有限公司（600246.SH）执行副总裁兼董事会秘书。
石莹	中国非执业注册会计师，高级经济师。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）。
张悠金	曾从事投资银行业务，于招商证券北京投资银行部任总经理，于第一创业证券并购部任董事总经理。随后专注于房地产产业链工作，在不动产资产管理及整体处置地产项目方面富有经验，担任过当代胜地资产集团总经理，嘉华东方投资控股集团常务副总经理，北京万邦山水城镇建设发展有限公司 CEO 等职务。现任中房协第八届理事会理事。张悠金先生入职万通发展主要分管公司房地产资产整体管理与出清工作，为通讯和科技战略转型提供充足的现金流保障。
刘锴	曾于北京煤炭总公司任厂团委书记、分厂党支部书记；于北京格雷科斯科技有限公司任副总经理；于北京湛蓝科技有限公司任总经理；2014 年加入万通发展后任首席执行官助理等职务。现任公司副总裁，分管行政及人力资源工作。

其它情况说明

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****1. 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	2023年9月
		经理	2023年9月	
	万通投资控股股份有限公司	董事长	2017年3月	
		总经理	2019年8月	
钱劲舟	嘉华东方控股（集团）有限公司	副总经理	2018年3月	2023年10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	
吴丹毛	万通投资控股股份有限公司	董事	2017年4月	
张国安	万通投资控股股份有限公司	副董事长	2020年5月	
在股东单位任职情况的说明	无			

**2. 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	北京嘉华沅鑫科技有限公司	执行董事、经理	2016年3月	
	北京星辰投资管理有限公司	董事	1992年9月	
	盛达置地投资有限公司	董事长	2008年12月	
	北京万通产城科技有限公司	董事	1995年7月	
	北京嘉华新源科技有限公司	董事长	2015年5月	
	北京京伯房地产开发有限公司	董事	2017年11月	
	万通艺商（北京）文化有限公司	执行董事	2019年6月	
	北京大唐永盛科技发展有限公司	董事	2021年1月	
	北京万通益生物科技有限公司	董事	2017年3月	
鲜焱	普洛斯投资（上海）有限公司	董事、总经理、首席财务官	2017年7月17日	
	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年1月19日	
	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年2月1日	2023年11月23日

	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事兼总经理	2018年7月27日	
	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日	
	普牧投资（珠海）有限公司	董事	2018年9月6日	
	创智海美园区管理（苏州）有限公司	董事	2019年3月13日	
	虎易供应链管理（上海）有限公司	董事	2018年9月17日	
	北京华亿嘉科技有限公司	董事	2020年12月22日	2023年11月22日
	HAIMEI CAPITAL (HONGKONG) LIMITED	董事	2018年12月27日	
	HAIMEI HOLDINGS LIMITED	董事	2018年12月27日	
	普洛斯新能源（上海）有限公司	董事	2021年10月22日	
	普旗（上海）企业管理有限公司	董事	2021年9月30日	
	苏州普洛斯物流园开发有限公司	董事	2021年8月5日	
	普恒国际物流发展（北京）有限公司	董事	2021年5月26日	
	普洛斯清洁能源科技（上海）有限公司	董事	2021年12月29日	
	上海熠汇康信息科技有限责任公司	执行董事、总经理	2022年10月19日	
	上海普前企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2022年9月7日	
	普旗（北京）企业管理有限公司	执行董事兼经理	2022年6月30日	
	珠海普风咨询有限公司	执行董事兼经理	2022年11月18日	
	珠海普寿投资（集团）有限公司	董事	2022年7月21日	
	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	董事	2019年8月28日	2023年6月29日
	上海普牧咨询管理有限公司	执行董事	2023年3月1日	
	珠海普寿郑东仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	珠海普寿崇福仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	珠海普寿中惠仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	珠海普寿路北仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	珠海普寿普阳仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	珠海普寿普圩仓储有限公司	董事	2023年7月28日	
	洛能（杭州）股权投资有限公司	董事	2023年11月14日	
	嘉兴飞科资产管理有限公司	董事	2019年7月30日	
孙华	极地元粮（北京）贸易有限公司	董事长、经理	2021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	
	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	
	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	
吴丹毛	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	执行董事、总经理	2009 年 9 月	
张国安	北京协同伟业信息咨询中心	执行董事、经理	2017 年 8 月	
	北京嘉华农科投资管理有限公司	执行董事、经理	2012 年 8 月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003 年 8 月	
	北京万通新世界商品批发市场有限责任公司	董事	2017 年 8 月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2008 年 12 月	
	北京京伯房地产开发有限公司	董事 总经理	1999 年 7 月 2005 年 1 月	2023 年 10 月
黄晓京	三井物产（中国）有限公司	东亚区总代表顾问	2019 年 10 月	
荣健	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	注册会计师	2020 年 1 月	
	中航直升机股份有限公司	独立董事	2020 年 6 月	
	首创证券股份有限公司	独立董事	2023 年 9 月	
杨晓军	银杏盛鸿投资管理有限公司	合伙人	2017 年 6 月	
赵毅	克什克腾旗金星矿业有限责任公司	执行董事	2012 年 5 月	
	北京欧嘉华饰建筑工程有限公司	监事	2009 年 9 月	
	北京嘉华新源科技有限公司	经理、董事	2018 年 3 月	
	巴林左旗嘉华京品酒业有限公司	执行董事、经理	2016 年 4 月	
	北京嘉彩华塑科技有限公司	董事	2009 年 3 月	
	巴林左旗嘉华京威商贸有限公司	执行董事、经理	2021 年 7 月	
石莹	香河万通房地产开发有限公司	监事	2019 年 4 月	
	北京大唐永盛科技发展有限公司	监事	2021 年 1 月	
	北京万通产城科技有限公司	监事	2020 年 12 月	
	杭州万通邦信置业有限公司	董事	2018 年 5 月	
	普万企业管理（上海）有限公司	董事	2020 年 11 月	2023 年 12 月

	万普私募基金管理（北京）有限公司	董事	2021 年 1 月	2023 年 11 月
	万普（北京）企业发展管理有限公司	董事	2021 年 7 月	2023 年 11 月
张悠金	北京万邦绿能建筑科技有限公司	经理	2019 年 12 月	
	北京微我商业资产管理有限公司	执行董事	2018 年 3 月	
	北京顺通新概念信息科技有限公司	董事	2015 年 6 月	
	第一财富资产管理（北京）有限公司	执行董事	2005 年 10 月	
经理		2020 年 6 月		
刘锴	杭州万通邦信置业有限公司	董事	2018 年 6 月	
	香河万通房地产开发有限公司	董事	2021 年 6 月	
在其他单位任职情况的说明	无			

**(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。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	报告期内不涉及薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的情况。
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 1,641.56 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 1,641.56 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
钱劲舟	董事	选举	股东大会选举
	首席运营官	聘任	董事会聘任
	首席执行官（总裁）	聘任	董事会聘任
	首席运营官	离任	任期届满
张国安	董事	选举	股东大会选举
荣健	独立董事	选举	股东大会选举
杨晓军	独立董事	选举	股东大会选举
张悠金	执行副总裁	聘任	董事会聘任
刘锴	副总裁	聘任	董事会聘任
张家静	董事、副董事长、首席执行官（总裁）	离任	任期届满
杨东平	董事	离任	任期届满
熊澄宇	独立董事	离任	个人原因辞职
张建平	独立董事	离任	任期届满
高锦仪	首席运营官	离任	劳动合同到期
杜新悦	首席创意官	离任	劳动合同到期
王新革	执行副总裁	离任	任期届满
白牧	首席客户官	离任	任期届满

**(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明**

√适用 □不适用

公司监事薛江莲女士因违规交易公司股票，于 2021 年 9 月收到证监会北京监管局出具的行政监管措施决定书《关于对薛江莲采取出具警示函监管措施的决定》（〔2021〕133 号），对其予以警示，并将相关违规行为记入诚信档案。

公司董事吴丹毛先生因其配偶涉嫌短线交易公司股票，于 2023 年 8 月收到上交所出具的《关于对北京万通新发展集团股份有限公司时任董事吴丹毛予以监管警示的决定》（（2023）0129 号），对吴丹毛先生予以监管警示。于 2023 年 12 月收到证监会北京监管局出具的《关于对吴丹毛采取出具警示函措施的决定》（（2023）258 号），对吴丹毛先生采取出具警示函的行政监管措施。

## (六) 其他

适用 不适用

## 五、 报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第二十五次临时会议	2023 年 1 月 19 日	审议通过《关于向参股公司提供财务资助的议案》
第八届董事会第二十六次临时会议	2023 年 3 月 15 日	审议通过《关于向参股公司提供财务资助展期的议案》
第八届董事会第二十七次临时会议	2023 年 3 月 20 日	审议通过《关于全资子公司申请经营性物业贷款及物业抵押的议案》
第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议	2023 年 4 月 27 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2022 年度董事会工作报告的议案》 2、《关于 2022 年度总经理工作报告的议案》 3、《关于 2022 年度独立董事述职报告的议案》 4、《关于 2022 年度董事会审计与风险控制委员会履职情况报告的议案》 5、《关于 2022 年年度报告全文及摘要的议案》 6、《关于 2022 年度财务决算报告的议案》 7、《关于 2022 年度利润分配方案的议案》 8、《关于 2022 年度内部控制评价报告的议案》 9、《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》 10、《关于 2023 年第一季度报告的议案》 11、《关于向参股公司提供财务资助的议案》
第八届董事会第二十九次临时会议	2023 年 6 月 9 日	审议通过如下议案： 1、《关于向参股公司提供财务资助的议案》 2、《关于召开 2022 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第三十次临时会议	2023 年 8 月 28 日	审议通过《关于 2023 年半年度报告全文及摘要的议案》
第八届董事会第三十一次临时会议	2023 年 10 月 26 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2023 年第三季度报告的议案》 2、《关于聘任会计师事务所的议案》 3、《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》 4、《关于修订〈公司章程〉的议案》
第八届董事会第三十二次临时会议	2023 年 11 月 19 日	审议通过《关于聘任钱劲舟先生为公司首席运营官的议案》
第八届董事会第三十三次临时会议	2023 年 11 月 26 日	审议通过如下议案： 1、《关于对外投资暨提供财务资助的议案》 2、《关于签署〈收购索尔思光电控股权之框架协议〉的议案》
第八届董事会第三十四次临时会议	2023 年 12 月 6 日	审议通过如下议案： 1、《关于补选公司第八届董事会独立董事的议案》

		2、《关于调整第八届董事会专门委员会委员的议案》 3、《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》
--	--	---

## 六、 董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王忆会	否	10	10	9	0	0	否	2
吴丹毛	否	10	10	9	0	0	否	2
孙华	否	10	10	9	0	0	否	1
鲜焱	否	10	8	8	0	2	否	0
黄晓京	是	10	10	9	0	0	否	2
张家静 (已离任)	否	10	10	10	0	0	否	1
杨东平 (已离任)	否	10	10	10	0	0	否	2
熊澄宇 (已离任)	是	10	10	9	0	0	否	0
张建平 (已离任)	是	10	10	9	0	0	否	2

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	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	8

### (二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
鲜焱	1、《关于对外投资暨提供财务资助的议案》 2、《关于签署<收购索尔思光电控股股权之框架协议>的议案》	对前述两项议案投反对票	是	两项议案以 7 票同意，0 票弃权，2 票反对而通过。
杨东平	1、《关于对外投资暨提供财务资助的议案》 2、《关于签署<收购索尔思光电控股股权之框架协议>的议案》	对前述两项议案投反对票	是	两项议案以 7 票同意，0 票弃权，2 票反对而通过。

董事对公司有关事项提出异议的说明

董事鲜焱先生和杨东平先生对公司第八届董事会第三十三次临时会议审议的两项议案投反对票。鲜焱先生的理由如下：相关交易对上市公司及股东影响重大，涉及主营业务变更及占上市公司净资产额比例重大的潜在现金投资，但留给董事审阅该等议案并形成全面判断的时间过于仓促，上市公司也未接受我们就相关议案推迟表决的建议。杨东平先生在线上参会时表示研究材料时间不充分，投反对票。

**(三) 其他**

□适用 √不适用

**七、 董事会下设专门委员会情况**

√适用 □不适用

**(一) 董事会下设专门委员会成员情况**

专门委员会类别	成员姓名
审计与风险控制委员会	张建平、孙华、吴丹毛、黄晓京、杨晓军
提名委员会	黄晓京、王忆会、杨晓军
薪酬与考核委员会	黄晓京、张家静、张建平
战略委员会	王忆会、张家静、吴丹毛、杨东平、黄晓京、张建平、杨晓军

**(二) 报告期内审计与风险控制委员会召开四次次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 4 月 20 日	审议如下议案： 1、《关于 2022 年度董事会审计与风险控制委员会履职情况报告的议案》 2、《关于 2022 年年度报告全文及摘要的议案》 3、《关于 2022 年度财务决算报告的议案》 4、《关于 2022 年度内部控制评价报告的议案》 5、《关于 2023 年第一季度报告的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2023 年 8 月 25 日	审议《关于 2023 年半年度报告全文及摘要的议案》		
2023 年 9 月 28 日	审议《关于开展 2023 年度会计师事务所选聘工作的议案》		
2023 年 10 月 23 日	审议如下议案： 1、《关于 2023 年第三季度报告的议案》 2、《关于聘任会计师事务所的议案》		

**(三) 报告期内提名委员会召开两次会议**

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2023 年 11 月 15 日	审议《关于提名钱劲舟先生为公司首席运营官候选人的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2023 年 12 月 3 日	审议《关于提名杨晓军先生为公司第八届董事会独立董事候选人的议案》		

**(四) 存在异议事项的具体情况**

□适用 √不适用

**八、 监事会发现公司存在风险的说明**

□适用 √不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、 报告期末母公司和主要子公司的员工情况

### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	100
主要子公司在职员工的数量	147
在职员工的数量合计	247
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	61
销售人员	42
技术人员	66
财务人员	37
行政人员	41
合计	247
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	45
本科	137
大专	56
其它	9
合计	247

### (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。薪酬政策的制定本着战略导向、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文化的认同和践行，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，由人力资源部牵头组织实施。

### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

**十、 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回报,严格依照《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定制定及执行利润分配政策。《公司章程》规定,除特殊情况外,公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下,每年按当年实现的净利润(合并报表口径)一定比例以现金方式向股东分配股利,以现金方式分配的利润不少于当年实现的净利润(合并报表口径)的15%。报告期内,公司未对利润分配政策进行调整。

经安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)审计,公司2023年度母公司实现净利润-21,478.37万元,提取法定盈余公积金0元。2023年初合并报表中未分配利润154,288.33万元,2023年度归属上市公司股东的净利润-39,014.95万元,截至2023年12月31日期末可供分配利润115,273.39万元。

鉴于公司2023年度归属上市公司股东的净利润为负的情况,综合考虑资本市场整体环境、行业现状和公司未来发展规划,为保障公司生产经营的资金需求以及战略目标的顺利实施,稳步推进公司高质量发展,更好地维护全体股东的长远利益,公司2023年度拟不进行利润分配,也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

**(二) 现金分红政策的专项说明**√适用  不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 <input type="checkbox"/> 否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 <input type="checkbox"/> 否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 <input type="checkbox"/> 否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 <input type="checkbox"/> 否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会,其合法权益是否得到了充分保护	√是 <input type="checkbox"/> 否

**(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正,但未提出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**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案** 适用  不适用**十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响****(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的** 适用  不适用**(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况**

股权激励情况

 适用  不适用

其他说明



适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

### (三) 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

### (四) 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

## 十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

按照《企业内部控制基本规范》及配套指引要求，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，并在报告期内，结合行业特点及公司实际经营情况，对内部控制制度进行持续完善和优化。

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，管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，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。

本年度内部控制流程运行总体平稳，未出现内部控制重大缺陷，达到了内部控制体系预期目标。公司将持续健全、优化内控管理体系，规范内控制度有效执行，保障公司及全体股东的利益。

《2023 年度内部控制评价报告》详见公司于 2024 年 3 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

## 十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

报告期内，公司董事会坚持以风险防范为导向，以提升管理实效为目的，增强内控制度执行力和内控管理有效性，形成事前风险防范、事中监控预警、事后评价优化的管理闭环。结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，进一步加强对子公司的管理，建立了有效的控制机制，对公司的组织、资源、资产、投资和公司的运作进行风险控制，提高了公司整体运作效率和抗风险能力。报告期内不存在子公司失去控制的现象。

## 十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）财务报告内部控制审计意见：我们认为，北京万通新发展集团股份有限公司于 2023 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。

《2023 年度内部控制审计报告》详见公司于 2024 年 3 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

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

#### 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

#### 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

#### (一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

#### (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

#### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

#### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	否
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	-
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	不适用

具体说明

适用 不适用

### 二、社会责任工作情况

#### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

#### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	10	产业扶贫资金人民币 10 万元
其中：资金（万元）	10	
物资折款（万元）	-	
惠及人数（人）	500	
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）	产业扶贫	公司全资子公司北京万通时尚置业有限公司向甘肃省临洮县财政局扶贫资金专户捐赠扶贫资金人民币 10 万元，惠及人数 500 人。

具体说明

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、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	是否有履行期限	承诺期限	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	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>3、除上市公司外，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。</p> <p>4、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上市公司作为嘉华控股（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。</p>	2015年7月3日、2015年12月8日	否	长期有效	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	<p>1、本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与上市公司之间的关联交易。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、规范性文件和上市公司的《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上市公司及其股东的合法权益。</p>	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			2、如本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司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	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于保证上市公司独立性的承诺：1、保证上市公司资产独立完整；2、保证上市公司的人员独立；3、保证上市公司财务独立；4、保证上市公司机构独立；5、保证上市公司业务独立。	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	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、除上市公司外，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。	2015年12月8日	否	长期有效	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上市公司之间的关联交易。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、规范性文件和上市公司的《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上市公司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，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

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

已达到  未达到  不适用

(三) 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

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用  不适用

三、违规担保情况

适用  不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用  不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用  不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用  不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用  不适用

(四) 审批程序及其他说明

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

	原聘任	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)	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	1,500,000.00	1,450,000.00
境内会计师事务所审计年限	7	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	/	吴德明、尹东文
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	/	1、1

单位：元 币种：人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	450,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用  不适用

鉴于德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）（简称“德勤华永”）已为公司提供 7 年的审计服务，为进一步确保公司审计工作的独立性和客观性，并结合公司业务发展的需要及审计需求，公司按照《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》等有关规定，履行相应的选聘程序，经公司第八届董事会第三十一次临时会议及 2023 年第一次临时股东大会审议通过，公司聘任安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度财务审计机构及内部控制审计机构。

公司不存在已委托德勤华永开展部分审计工作后又解聘的情况。公司已就变更会计师事务所事项与德勤华永进行了事前友好沟通，德勤华永知悉本事项并确认无异议。公司前后任会计师事务所按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》要求，适时做好沟通及配合工作

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20% 以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

## 七、面临退市风险的情况

### （一）导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### （二）公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### （三）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

## 九、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、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

公司控股股东嘉华控股及其一致行动人万通控股，于 2023 年 3 月 22 日收到证监会北京监管局出具的《关于对嘉华东方控股（集团）有限公司及其一致行动人万通投资控股股份有限公司采取出具警示函措施的决定》（〔2023〕55 号），对嘉华控股和万通控股采取出具警示函的监督管理措施，并将相关违规行为计入诚信档案。于 2023 年 3 月 28 日收到上交所出具的监管警示决定《关于对北京万通新发展集团股份有限公司控股股东及其一致行动人予以监管警示的决定》（〔2023〕0054 号），对嘉华控股和万通控股予以监管警示。

十一、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

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用



**3、 临时公告未披露的事项**

适用 不适用

**(五) 公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务**

适用 不适用

**(六)其他**

适用 不适用

**十三、 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	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	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														
280,000,000.00														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
280,000,000.00														
担保总额占公司净资产的比例(%)														
4.97														
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）														
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）														
280,000,000.00														
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	-	10,000,000.00	-

**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	是否存在受限情形	报酬确定方式	年化收益率	预期收益（如有）	实际收益或损失	未到期金额	逾期未收回金额	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	10,000,000.00	2019年12月25日	开放式	自有流动资金	详见附注	否		浮动收益		296,173.04	9,311,148.09	-	是	否	-

**附注：**

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、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

## 十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

## 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

公司于2023年11月26日召开第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于对外投资暨提供财务资助的议案》《关于签署<收购索尔思光电控股权之框架协议>的议案》，公司正在筹划购买索尔思光电不低于51%的控股权的事项，加速公司战略转型进程。

索尔思光电是一家全球知名的光通信元器件供应商，主要产品包括光模块、光芯片、光器件和光组件，其拥有完整的研发、制造、销售部门，解决方案和产品被广泛应用于数据中心与电信通信场景。本次投资事项是公司在既定的通信与数字科技转型战略的指导方向上做出的郑重的、严肃的主业转型投资决策，收购完成后，公司将控股索尔思光电，进入光通信行业。

根据初步测算，本次投资事项将构成重大资产重组。公司按照法律规定已聘请中介机构开展相关工作，并根据本次交易的进展情况，严格按照法律法规的规定履行有关的决策审批程序和信息披露义务。请广大投资者注意投资风险。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、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

### 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

截至报告期末普通股股东总数(户)	33,125
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	32,309
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
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)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）

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、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股（集团）有限公司	-102,910,000	546,889,141	26.63	0	质押 冻结	543,584,770 3,304,371	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	9,820,000	329,259,789	16.03	0	质押 冻结	295,925,769 33,283,611	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	-16,432,020	188,968,911	9.20	0	无	0	境外法人
北京昊青财富投资管理有限公司—昊青星辰一期私募证券投资基金	102,910,000	102,910,000	5.01	0	无	0	其他
丁春红	0	10,972,861	0.53	0	无	0	境内自然人
金燕	1,000,000	10,300,055	0.50	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	10,242,528	10,242,528	0.50	0	无	0	其他
唐正花	8,801,391	8,801,391	0.43	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,374,898	7,955,317	0.39	0	无	0	其他
施挺	7,501,500	7,501,500	0.37	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
嘉华东方控股（集团）有限公司	546,889,141	人民币普通股	546,889,141				
万通投资控股股份有限公司	329,259,789	人民币普通股	329,259,789				
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	188,968,911	人民币普通股	188,968,911				
北京昊青财富投资管理有限公司—昊青星辰一期私募证券投资基金	102,910,000	人民币普通股	102,910,000				
丁春红	10,972,861	人民币普通股	10,972,861				
金燕	10,300,055	人民币普通股	10,300,055				
香港中央结算有限公司	10,242,528	人民币普通股	10,242,528				
唐正花	8,801,391	人民币普通股	8,801,391				
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	7,955,317	人民币普通股	7,955,317				
施挺	7,501,500	人民币普通股	7,501,500				
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户持有无限售流通股 182,765,926 股，占公司总股本的 8.90%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
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。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	不适用						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称 (全称)	期初普通账户、信用 账户持股		期初转融通出借股份 且尚未归还		期末普通账户、信用账 户持股		期末转融通出借股 份且尚未归还	
	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)	数量合计	比例 (%)
万通投资控 股股份有限 公司	319,439,789	15.55	31,820,000	1.55	329,259,789	16.03	0	0

前十名股东较上期发生变化

√适用 □不适用

单位：股

股东名称（全称）	本报告期 新增/退出	期末转融通出借股份且尚 未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股以 及转融通出借尚未归还的股份数量	
		数量合计	比例（%）	数量合计	比例（%）
北京昊青财富管理 有限公司—昊青星辰一 期私募证券投资基金	新增	0	0	102,910,000	5.01
香港中央结算有限公司	新增	0	0	10,242,528	0.50
唐正花	新增	0	0	8,801,391	0.43
施挺	新增	0	0	7,501,500	0.37
上海展弘投资管理有限 公司—展弘守正出奇 2 号私募证券投资基金	退出	0	0	-	-
王晓	退出	0	0	1,700,000	0.08
王杨	退出	0	0	1,700,000	0.08
凌建中	退出	0	0	5,646,500	0.27

备注：上海展弘投资管理有限公司—展弘守正出奇 2 号私募证券投资基金截至报告期末普通账户、信用账户持股不在公司前 200 名内。

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、 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	刘永彬
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	无

## 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

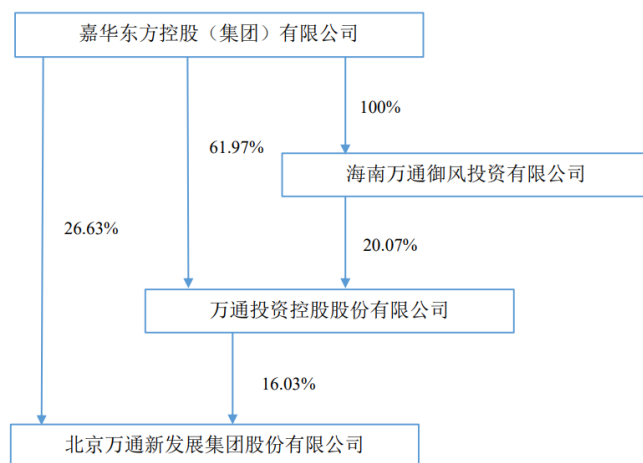
适用 不适用

## 4 报告期内控股股东变更情况的说明

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)有限公司经理，万通投资控股股份有限公司董事长，北京万通新发展集团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

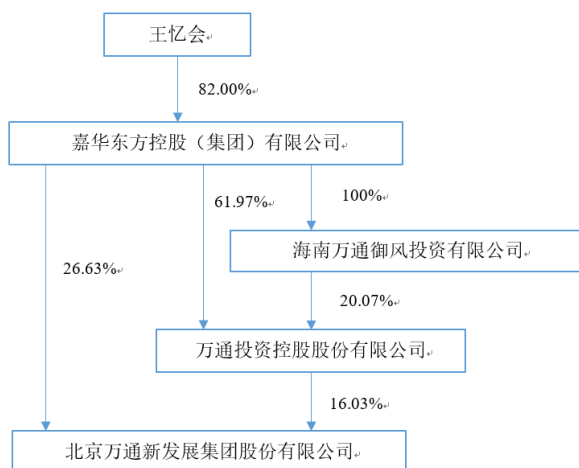
适用 不适用

## 4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

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、 公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%以上

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
嘉华东方控股（集团）有限公司	17.56	补充流动资金	清偿债务并办理解除质押登记之日	业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否
万通投资控股股份有限公司	4.67	补充流动资金	清偿债务并办理解除质押登记之日	业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否

## 六、 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	刘永彬	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。
情况说明	无				

**七、 股份限制减持情况说明**

□适用 √不适用

**八、 股份回购在报告期的具体实施情况**

□适用 √不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

安永华明（2024）审字第80002609\_A01号  
北京万通新发展集团股份有限公司

北京万通新发展集团股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了北京万通新发展集团股份有限公司的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京万通新发展集团股份有限公司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，公允反映了北京万通新发展集团股份有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 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，我们独立于北京万通新发展集团股份有限公司，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。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<b>存货减值</b>	
<p>于2023年12月31日，北京万通新发展集团股份有限公司及其子公司的存货账面价值为人民币882,880,587.98元，计提的存货减值准备为人民币98,551,644.78元。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。存货可变现净值的估计依据管理层的判</p>	<p>我们的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 了解和评价与存货减值相关内部控制的设计及执行；</li> <li>2) 了解和评价管理层减值测试方法的适当性；</li> <li>3) 对预计售价、销售费用及税金</li> </ol>

<p>断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格等。由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货减值识别为关键审计事项。</p> <p>财务报表中对该事项的披露见附注(五) 16、附注(五) 39、附注(七) 10</p>	<p>等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析，复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性；</p> <p>4) 检查财务报表附注与存货减值有关的披露是否恰当。</p>
---	--

#### 四、其他信息

北京万通新发展集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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

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，管理层负责评估北京万通新发展集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京万通新发展集团股份有限公司的财务报告过程。

#### 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，就可能导致对北京万通新发展集团股份有限公司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北京万通新发展集团股份有限公司不能持续经营。

(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。

(6) 就北京万通新发展集团股份有限公司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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师： 吴德明  
（项目合伙人）

中国注册会计师： 尹东文

中国 北京

2024年3月28日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七) 1	1,438,620,218.10	1,794,089,031.89
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七) 2	11,811,148.09	11,514,975.05
衍生金融资产			
应收票据	(七) 4	721,240.00	-
应收账款	(七) 5	77,289,766.37	61,538,609.08
应收款项融资			
预付款项	(七) 8	3,936,953.25	579,420.26
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) 9	570,726,653.27	704,254,133.74
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七) 10	882,880,587.98	1,128,748,728.55
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 13	57,522,148.69	67,175,332.77
流动资产合计		3,043,508,715.75	3,767,900,231.34
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(七) 16	-	11,304,892.16
长期股权投资	(七) 17	998,458,928.95	1,032,401,349.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七) 19	309,244,665.31	370,296,434.19
投资性房地产	(七) 20	3,841,857,759.26	3,978,452,018.77
固定资产	(七) 21	90,739,733.32	95,831,905.13
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(七) 25	1,472,464.87	313,053.72
无形资产	(七) 26	112,087,776.70	120,108,732.25
开发支出			
商誉	(七) 27	21,974,081.37	21,974,081.37
长期待摊费用	(七) 28	4,187,803.71	6,059,721.12

递延所得税资产	(七) 29	118,819,445.87	114,420,827.02
其他非流动资产	(七) 30	289,064,892.16	-
非流动资产合计		5,787,907,551.52	5,751,163,015.25
资产总计		8,831,416,267.27	9,519,063,246.59
<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			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 36	233,489,329.05	278,408,528.62
预收款项	(七) 37	22,129,887.19	18,909,858.87
合同负债	(七) 38	119,994,790.12	173,372,661.71
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) 39	30,563,725.53	57,156,309.79
应交税费	(七) 40	355,835,276.42	394,986,341.79
其他应付款	(七) 41	184,127,777.41	185,446,476.00
其中：应付利息			
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) 43	74,731,395.57	262,614,882.94
其他流动负债			
流动负债合计		1,020,872,181.29	1,370,895,059.72
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	(七) 45	1,755,199,859.74	1,703,877,096.45
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七) 47	824,799.54	-
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	51,718,107.22	55,673,075.78
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,807,742,766.50	1,759,550,172.23
负债合计		2,828,614,947.79	3,130,445,231.95
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七) 53	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) 55	3,514,676,904.47	3,514,676,904.47
减：库存股	(七) 56	1,465,299,912.60	1,465,299,912.60
其他综合收益	(七) 57	2,840,965.59	1,892,289.99
专项储备			
盈余公积	(七) 59	373,672,124.06	373,672,124.06
一般风险准备			
未分配利润	(七) 60	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计		5,632,633,254.86	6,021,834,029.59
少数股东权益		370,168,064.62	366,783,985.05
所有者权益（或股东权 益）合计		6,002,801,319.48	6,388,618,014.64
负债和所有者权益（或 股东权益）总计		8,831,416,267.27	9,519,063,246.59

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

### 母公司资产负债表

2023 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(十九)6(1)	261,671,020.94	500,423,883.61
交易性金融资产	(十九)6(2)	9,311,148.09	9,014,975.05
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		181,991.15	-
其他应收款	(十九) 2	1,998,278,237.48	2,081,029,950.92
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		3,125,907.12	2,461,209.44
流动资产合计		2,272,568,304.78	2,592,930,019.02
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十九) 3	4,049,876,375.15	4,216,456,203.45
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十九)6(3)	308,244,665.31	369,296,434.19

投资性房地产			
固定资产		2,034,600.49	3,047,135.06
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		33,310,352.93	31,611,561.22
其他非流动资产		277,760,000.00	-
非流动资产合计		4,671,225,993.88	4,620,411,333.92
资产总计		6,943,794,298.66	7,213,341,352.94
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
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			
合同负债			
应付职工薪酬		12,544,146.92	22,149,885.98
应交税费		1,005,248.34	1,239,020.74
其他应付款		877,256,972.99	922,180,828.85
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		892,029,590.81	946,792,958.13
<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		892,029,590.81	946,792,958.13
<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		1,465,299,912.60	1,465,299,912.60
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		1,381,358,050.94	1,596,141,737.90
所有者权益（或股东权益）合计		6,051,764,707.85	6,266,548,394.81
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,943,794,298.66	7,213,341,352.94

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

### 合并利润表

2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	(七) 61	487,177,935.61	422,149,265.25
其中：营业收入	(七) 61	487,177,935.61	422,149,265.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		650,596,723.79	705,529,070.43
其中：营业成本	(七) 61	336,617,329.06	257,278,583.25
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) 62	72,500,011.26	172,821,037.64
销售费用	(七) 63	42,328,712.22	47,073,645.26
管理费用	(七) 64	121,902,876.10	143,770,570.25
研发费用	(七) 65	8,259,662.10	3,027,507.95
财务费用	(七) 66	68,988,133.05	81,557,726.08
其中：利息费用		96,501,601.14	115,101,215.72
利息收入		27,624,426.87	33,626,018.92
加：其他收益	(七) 67	608,680.34	591,575.70
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 68	65,233,471.79	-1,366,883.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七) 68	45,874,670.79	-8,941,369.94
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) 70	-67,122,445.15	-88,073,263.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 71	-116,465,150.36	-12,355,246.34
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 72	-91,780,812.99	-16,954,529.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七) 73	-115,705.16	-31,140.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-373,060,749.71	-401,569,292.81
加：营业外收入	(七) 74	9,247,368.88	5,705,513.97
减：营业外支出	(七) 75	4,063,220.33	56,865.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-367,876,601.16	-395,920,644.30
减：所得税费用	(七) 76	18,888,769.60	-53,078,391.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-386,765,370.76	-342,842,253.06
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-386,765,370.76	-342,842,253.06
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）		-390,149,450.33	-323,107,310.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,384,079.57	-19,734,942.54
六、其他综合收益的税后净额	(七) 57	948,675.60	5,364,895.30
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
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		948,675.60	5,364,895.30
（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）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		948,675.60	5,364,895.30
（7）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		-385,816,695.16	-337,477,357.76
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-389,200,774.73	-317,742,415.22
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		3,384,079.57	-19,734,942.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	(二十) 2	-0.2085	-0.1706
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

**母公司利润表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023 年度	2022 年度
一、营业收入		73,979.62	95,456.50
减：营业成本			
税金及附加		9,163.25	65,715.52
销售费用			
管理费用		76,180,131.17	96,736,657.94
研发费用			
财务费用		-10,260,232.33	-21,943,943.76
其中：利息费用			
利息收入		8,781,255.73	13,902,577.47
加：其他收益		179,188.15	126,664.58
投资收益（损失以“-”号填列）	(十九) 5	103,492,477.33	186,658,507.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,197,581.04	-10,972,446.77
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）		-67,122,445.15	-88,073,263.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-116,587,029.27	-16,662,694.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-5,785,649.66	-19,182,236.25
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-140,372.60	-18,736.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-151,818,913.67	-11,914,731.85
加：营业外收入			
减：营业外支出		64,663,565.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-216,482,478.67	-11,914,731.85
减：所得税费用		-1,698,791.71	-28,736,277.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-214,783,686.96	16,821,545.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-214,783,686.96	16,821,545.81
（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.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		-214,783,686.96	16,821,545.81
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表  
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年度	2022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		445,037,988.97	333,598,178.17
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		8,820,416.10	4,756,992.40
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	59,615,239.02	484,248,657.30
经营活动现金流入小计		513,473,644.09	822,603,827.87
购买商品、接受劳务支付的现金		26,016,408.04	86,711,040.67
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		122,894,482.68	120,006,207.61
支付的各项税费		167,446,991.89	86,355,239.74
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	105,770,155.26	109,810,266.42
经营活动现金流出小计		422,128,037.87	402,882,754.44
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	91,345,606.22	419,721,073.43
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		21,177,012.17	280,000.00
取得投资收益收到的现金		24,092,274.27	6,951,657.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,956.44	40,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	506,597.72
投资活动现金流入小计		45,304,242.88	7,778,255.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,172,536.83	4,051,768.31
投资支付的现金		287,760,000.00	226,150,000.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		298,932,536.83	230,201,768.31
投资活动产生的现金流量净额		-253,628,293.95	-222,423,513.03
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	263,800.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	263,800.00
取得借款收到的现金		731,290,000.00	4,268,606.08
收到其他与筹资活动有关的现金		-	1.00
筹资活动现金流入小计		731,290,000.00	4,532,407.08
偿还债务支付的现金		868,599,989.39	257,418,096.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		95,804,687.12	116,799,282.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	2,033,155.78
支付其他与筹资活动有关的现金		676,009.14	683,125,363.12
筹资活动现金流出小计		965,080,685.65	1,057,342,742.14
筹资活动产生的现金流量净额		-233,790,685.65	-1,052,810,335.06
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		948,675.60	5,364,895.30
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-395,124,697.78	-850,147,879.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,794,084,666.91	2,644,232,546.27
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七)79(4)	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

#### 母公司现金流量表

2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2023年度	2022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		38,475.86	80,183.90
收到的税费返还		179,188.15	4,292,081.28
收到其他与经营活动有关的现金		477,630,628.44	1,603,229,849.30
经营活动现金流入小计		477,848,292.45	1,607,602,114.48
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		70,725,965.19	71,701,657.24
支付的各项税费		912,422.97	66,631.30
支付其他与经营活动有关的现金		627,932,050.83	1,204,288,998.29
经营活动现金流出小计		699,570,438.99	1,276,057,286.83
经营活动产生的现金流量净额		-221,722,146.54	331,544,827.65
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		171,460,186.41	13,306,916.26
取得投资收益收到的现金		87,874,703.42	198,014,098.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,050.00	35,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		259,337,939.83	211,356,014.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,200.00	456,255.00
投资支付的现金		287,760,000.00	238,490,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	55,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		287,763,200.00	293,946,755.00
投资活动产生的现金流量净额		-28,425,260.17	-82,590,740.61
<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		-	1.00
筹资活动现金流入小计		-	1.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		-	668,944,538.12
筹资活动现金流出小计		-	668,944,538.12
筹资活动产生的现金流量净额		-	-668,944,537.12
<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>			
加: 期初现金及现金等价物余额		500,423,883.61	920,414,333.69
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		250,276,476.90	500,423,883.61

公司负责人: 王忆会 主管会计工作负责人: 石莹 会计机构负责人: 杜轶名



**合并所有者权益变动表**  
2023 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2023 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											小计			
	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、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99		373,672,124.06		1,542,883,321.67	6,021,834,029.59	366,783,985.05	6,388,618,014.64	
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				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99		373,672,124.06		1,542,883,321.67	6,021,834,029.59	366,783,985.05	6,388,618,014.64	
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)							948,675.60				-390,149,450.33	-389,200,774.73	3,384,079.57	-385,816,695.16	
(一) 综合收益总额							948,675.60				-390,149,450.33	-389,200,774.73	3,384,079.57	-385,816,695.16	
(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															
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配															
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 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															

2023 年年度报告

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			3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06	1,152,733,871.34	5,632,633,254.86	370,168,064.62	6,002,801,319.48	

项目	2022 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	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	796,517,794.62	-3,472,605.31		371,989,969.48		1,867,672,786.77		7,018,810,447.92	389,683,584.85	7,408,494,032.77
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				3,525,128,789.60	796,517,794.62	-3,472,605.31		371,989,969.48		1,867,672,786.77		7,018,810,447.92	389,683,584.85	7,408,494,032.77
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-10,451,885.13	668,782,117.98	5,364,895.30		1,682,154.58		-324,789,465.10		-996,976,418.33	-22,899,599.80	-1,019,876,018.13
（一）综合收益总额							5,364,895.30				-323,107,310.52		-317,742,415.22	-19,734,942.54	-337,477,357.76
（二）所有者投入和减少资本					-10,451,885.13	668,782,117.98							-679,234,003.11	-1,131,501.48	-680,365,504.59
1. 所有者投入的普通股					158,280.00								158,280.00	105,520.00	263,800.00
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					-10,610,165.13	668,782,117.98							-679,392,283.11	-1,237,021.48	-680,629,304.59
（三）利润分配								1,682,154.58		-1,682,154.58			-	-2,033,155.78	-2,033,155.78
1. 提取盈余公积								1,682,154.58		-1,682,154.58			-	-	-
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-2,033,155.78	-2,033,155.78
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															

2023 年年度报告

(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				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99		373,672,124.06		1,542,883,321.67		6,021,834,029.59	366,783,985.05	6,388,618,014.64

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表  
2023 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2023 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、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
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	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										-214,783,686.96	-214,783,686.96
（一）综合收益总额										-214,783,686.96	-214,783,686.96
（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											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											

(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85

项目	2022 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、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	796,517,794.62			371,421,381.38	1,581,002,346.67	6,918,508,966.98
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	796,517,794.62			371,421,381.38	1,581,002,346.67	6,918,508,966.98
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)						668,782,117.98			1,682,154.58	15,139,391.23	-651,960,572.17
(一) 综合收益总额										16,821,545.81	16,821,545.81
(二) 所有者投入和减少资本						668,782,117.98					-668,782,117.98
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											

2023 年年度报告

4. 其他					668,782,117.98					-668,782,117.98
(三) 利润分配								1,682,154.58	-1,682,154.58	-
1. 提取盈余公积								1,682,154.58	-1,682,154.58	-
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 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			3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

北京万通新发展集团股份有限公司(原名为北京万通先锋置业股份有限公司、北京万通地产股份有限公司,以下简称“公司”、“本公司”或“万通发展”)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的批复》核准，公司获准向嘉华控股、富城海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划非公开发行837,209,302股人民币普通股(A股)，每股发行价格为人民币4.30元。本次非公开发行后，公司股份总数为2,054,009,302股，嘉华控股持有公司732,558,141股股份，占本次发行后股份总数的35.66%，成为公司第一大股东。上述资金实收情况已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天验字(2016)第338号验资报告验证。

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，截至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。

2019年12月27日，本公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。截至2023年12月31日已累计回购股份182,765,926股，占公司总股本的比例为8.8980%，详细情况参见附注(七)56。

本公司于2020年7月29日完成了工商备案，由“北京万通地产股份有限公司”更名为“北京万通新发展集团股份有限公司”；2020年8月18日，本公司证券简称变更为“万通发展”。

2023年9月11日，本公司控股股东嘉华控股将持有的102,910,000股本公司股份(占本公司股份总数的5.01%)以协议的方式转让给北京昊青财富管理咨询有限公司(以下简称“北京昊青”)。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化。嘉华控股持有本公司股份546,889,141股，占公司总股本的26.63%，仍为公司控股股东。北京昊青持有本公司股份102,910,000股，占公司总股本的5.01%，为本公司第四大股东。

于2023年12月31日，本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、芯片销售等。

本公司的合并及公司财务报表于2024年3月28日已经本公司董事会批准。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外，本财务报表还按照《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》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 2. 持续经营

√适用 □不适用

本集团对自 2023 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

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在存货计价方法、收入确认和计量。

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

√适用 □不适用

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

### 4. 记账本位币

本公司记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

√适用 □不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、净利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额 $\geq 10\%$
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占长期股权投资账面价值 $\geq 20\%$
重要的应付账款	单项账龄超过 1 年的应付账款占应付账款总额的 10%以上且金额大于 3,000 万元

### 6. 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企业合并和非同一控制下企业合并。

#### 同一控制下企业合并

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，为同一控制下企业合并。



合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，不足冲减的则调整留存收益。

#### 非同一控制下企业合并

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的，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。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，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，其差额计入当期损益。

### 7. 控制的判断标准和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确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

### 8. 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。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。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) 19。

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的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、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

## 10. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额，但投资者以外币投入的资本以交易发生日的即期汇率折算。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用交易发生当期平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

## 11. 金融工具

√适用 □不适用

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或者，虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。以常规方式买卖金融资产，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：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当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；该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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

除上述以摊余成本计量的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

### 金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### *以摊余成本计量的金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项，本集团选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果

信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团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，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量的金融资产的预期信用损失，本集团根据合同约定收款日计算逾期账龄。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注(十二) 1。

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，以及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。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

## 12. 应收票据

√适用 □不适用

### 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

同应收账款，详见附注(五) 13。

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

## 13. 应收账款

√适用 □不适用

### 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

当在单项应收款项层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	以账龄作为信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提
合并范围内关联方应收款项组合	合并范围内的关联方之间的应收款项回收风险较低	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量预期信用损失

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以共同风险特征为依据，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量的金融资产的预期信用损失。

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

对于存在逾期、违约、纠纷或诉讼及其他信用风险显著增加和已发生信用损失的应收款项，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

#### 14. 应收款项融资

适用 不适用

#### 15. 其他应收款

适用 不适用

#### 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

同应收账款，详见附注(五) 13。

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

#### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五) 13。

#### 16. 存货

适用 不适用

#### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

本集团的存货主要为房地产开发产品。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。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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。

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。

#### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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。

#### 按照组合计提存货跌价准备的组合类别及确定依据、不同类别存货可变现净值的确定依据

适用 不适用

#### 基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

#### 17. 合同资产

适用 不适用

#### 18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

#### 划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

#### 终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

#### 19. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得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初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积（不足冲减的，冲减留存收益）。通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本（通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本）。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。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，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，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，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的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。

采用权益法时，取得长期股权投资后，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，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。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可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。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。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于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。

本集团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。

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

## (2). 折旧方法

适用 不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40 年	5-10%	2.25-4.75%
运输工具	年限平均法	4-5 年	5-10%	18.00-23.75%
其他设备	年限平均法	3-5 年	5-10%	18.00-31.67%

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## 22. 在建工程

适用 不适用

## 23. 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，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且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，借款费用开始资本化。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

## 24. 生物资产

适用 不适用

## 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括计算机软件、商标使用权、专有使用权、特许权使用许可等。



无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
办公软件	10 年	预期经济利益年限
著作权	5 年	合同约定年限
专利技术	5 年	预期经济利益年限
特许权使用许可	15 年	预期经济利益年限

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

### 27. 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。

### 28. 长期资产减值

适用 不适用

对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试；对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组或者资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的经营分部。

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之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，在以后会计期间不再转回。

### 29. 合同负债

适用 不适用

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

### 30. 职工薪酬

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

#### (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：企业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；企业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

### 31. 预计负债

适用 不适用

### 32. 股份支付

适用 不适用

### 33. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

### 34. 收入

#### (1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团与客户之间合同产生的收入类型主要为房地产开发产品销售收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

#### 房地产开发产品销售收入

对于房地产开发产品销售收入，本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在满足下列条件时为商品控制权转移时点：已按合同约定的交付期限通知买方并在规定时间内办理完商品房实物移交手续，若买方未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在通知所规定的时限结束后的次日。

#### 房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注(五) 38 “租赁”。

## (2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

## 35. 合同成本

适用 不适用

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本和合同履约成本。根据其流动性，分别列报在存货、其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- (1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

## 36. 政府补助

适用 不适用

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

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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

## 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- (1) 可抵扣暂时性差异是在以下单项交易中产生的：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 38. 租赁

适用  不适用

#### 作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用  不适用

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

### 使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额（扣除已享受的租赁激励相关金额）；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

### 租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债[，短期租赁和低价值资产租赁除外]。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本集团对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益。

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### 作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

## 39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### (1) 回购股份

回购自身权益工具支付的对价和交易费用，减少股东权益。除股份支付之外，发行（含再融资）、回购、出售或注销自身权益工具，作为权益的变动处理。

## (2) 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面价值进行重大调整。

## (3) 判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

### *经营租赁——作为出租人*

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的几乎全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

### *业务模式*

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的业务模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

### *估计的不确定性*

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面价值重大调整。

### *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。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动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。

### *金融工具减值*

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

**除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）**

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注(七)、17。

**商誉减值**

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注(七)、27。

**重要会计政策和会计估计的变更****重要会计政策变更**

适用 不适用

**重要会计估计变更**

适用 不适用

**2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表**

适用 不适用

**其他**

适用 不适用

**六、税项****1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额， 抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	1%、3%、5%、6%、9%、 13%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税、消费税税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%，25%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%
教育费附加	应交流转税	3%

注 1：高新技术企业所得税优惠政策：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关规定，本集团之子公司成都知融科技有限公司于 2021 年认定为高新技术企业（有效期三年），2021 年度至 2023 年度适用所得税税率为 15%。

注 2：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	10,027.59	105,409.38
银行存款	1,438,585,798.72	1,793,954,865.74
其他货币资金	24,391.79	28,756.77
存放财务公司存款		
合计	1,438,620,218.10	1,794,089,031.89
其中：存放在境外的款项总额	772.30	4,214.84

## 其他说明

于 2023 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计人民币 39,660,248.97 元(2022 年 12 月 31 日：人民币 4,364.98 元)，详见附注(七) 31。

## 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	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,811,148.09	11,514,975.05	/
其中：			
债务工具投资	11,811,148.09	11,514,975.05	/
合计	11,811,148.09	11,514,975.05	/

## 其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	721,240.00	-



合计	721,240.00	-
----	------------	---

**(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). 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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 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

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况：

适用 不适用

应收票据核销说明：

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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		

1 年以内	27,342,662.52	20,838,833.66
1 年以内小计	27,342,662.52	20,838,833.66
1 至 2 年	12,755,788.08	45,349,791.16
2 至 3 年	44,542,810.11	2,313,878.28
3 年以上	6,793,704.12	5,039,851.99
合计	91,434,964.83	73,542,355.09

## (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	26,579,972.54	29.07	13,884,256.43	52.24	12,695,716.11	15,742,510.91	21.41	11,724,125.56	74.47	4,018,385.35
	其中：									
自然人	2,270,750.14	2.48	2,270,750.14	100.00	-	2,270,750.14	3.09	2,270,750.14	100.00	-
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1.39	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	1.72	1,267,627.10	100.00	-
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5.62	4,628,060.00	90.00	514,229.35	5,142,289.35	6.99	4,628,060.00	90.00	514,229.35
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	7.34	2,315,922.20	34.51	4,394,922.30	5,688,792.50	7.74	2,184,636.50	38.40	3,504,156.00
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.50	1,373,051.82	100.00	-	1,373,051.82	1.87	1,373,051.82	100.00	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	10.73	2,028,845.17	20.67	7,786,564.46	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	64,854,992.29	70.93	260,942.03	0.40	64,594,050.26	57,799,844.18	78.59	279,620.45	0.48	57,520,223.73
	其中：									
房地产租赁组合	63,923,899.55	69.91	201,403.31	0.32	63,722,496.24	57,402,781.44	78.05	208,081.73	0.36	57,194,699.71
房地产销售组合	931,092.74	1.02	59,538.72	6.39	871,554.02	397,062.74	0.54	71,538.72	18.02	325,524.02
合计	91,434,964.83	100.00	14,145,198.46	15.47	77,289,766.37	73,542,355.09	100.00	12,003,746.01	16.32	61,538,609.08

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	2,270,750.14	2,270,750.14	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
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	4,628,060.00	90.00	注 3
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	2,315,922.20	34.51	注 4
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100.00	注 5
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	2,028,845.17	20.67	注 6
合计	26,579,972.54	13,884,256.43	52.24	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注 1：于 2023 年 12 月 31 日，本集团应收自然人房屋租金总额人民币 2,270,750.14 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，因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注 2：于 2023 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，因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注 3：于 2023 年 12 月 31 日，本集团应收上海宝垚企业管理有限公司房屋租金总额人民币 5,142,289.35 元，因承租方经营业务不善，本集团预计该应收款项难以全额收回，因此已于以前年度对其计提减值准备人民币 4,628,060.00 元。

注 4: 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团应收北京万思恒律师事务所房屋租金总额人民币 6,710,844.50 元, 因承租方经营业务不善, 本集团预计该应收款项难以全额收回, 截至本年末对其累计计提减值准备金额人民币 2,315,922.20 元。

注 5: 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团应收翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司房屋租金总额人民币 1,373,051.82 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, 因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注 6: 于 2023 年 12 月 31 日, 本集团应收香河万通房地产开发有限公司品牌管理费总额人民币 9,815,409.63 元, 因款项回收进度未达预期, 截至本年末对其累计计提减值准备金额人民币 2,028,845.17 元。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 房地产租赁组合

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	63,923,899.55	201,403.31	0.32
房地产销售组合	931,092.74	59,538.72	6.39
合计	64,854,992.29	260,942.03	0.40

按组合计提坏账准备的说明:

√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, 对其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。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√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)	
2023年1月1日余额	77,809.94	-	11,925,936.07	12,003,746.01
2023年1月1日余额在本期	77,809.94	-	11,925,936.07	12,003,746.01
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	231,311.70	2,028,845.17	-	2,260,156.87
本期转回	18,678.42	-	100,026.00	118,704.42
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	290,443.22	2,028,845.17	11,825,910.07	14,145,198.46

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
详见附注(五) 13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

### (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	
按单项计提信用损失准备	11,724,125.56	2,260,156.87	100,026.00			13,884,256.43
按组合计提信用损失准备	279,620.45	-	18,678.42			260,942.03
合计	12,003,746.01	2,260,156.87	118,704.42			14,145,198.46

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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	56,440,919.32	-	56,440,919.32	61.73	8,972,827.37
合计	56,440,919.32	-	56,440,919.32	61.73	8,972,827.37

其他说明：

适用 不适用

本集团本年末质押应收账款人民币 49,994,774.80 元用于取得长期借款。

## 6. 合同资产

### (1). 合同资产情况

适用 不适用

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

**(3). 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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(4). 本期合同资产计提坏账准备情况**

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

**(5). 本期实际核销的合同资产情况**

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**7、 应收款项融资****(1). 应收款项融资分类列示**

适用 不适用

**(2). 期末公司已质押的应收款项融资**

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款项融资**

适用 不适用

**(4). 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

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 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

**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**

适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:**

适用 不适用

**(8). 其他说明:**

适用 不适用

**8、 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	3,511,953.25	89.20	154,420.26	26.65
1 至 2 年	-	-	425,000.00	73.35

2 至 3 年	425,000.00	10.80	-	-
合计	3,936,953.25	100.00	579,420.26	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合同款，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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
余额前五名的预付款项总额	3,526,489.59	89.57
合计	3,526,489.59	89.57

其他说明

适用 不适用

## 9、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
其他应收款	570,726,653.27	704,254,133.74
合计	570,726,653.27	704,254,133.74

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). 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

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 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

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(7). 应收股利**

适用 不适用

**(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 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

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：



适用 不适用

(11). 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

(12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	1,070,525.88	25,761,568.84
1 年以内小计	1,070,525.88	25,761,568.84
1 至 2 年	21,623,363.40	37,884,524.72
2 至 3 年	32,054,002.55	33,149,062.29
3 年以上	716,749,330.93	695,302,589.71
合计	771,497,222.76	792,097,745.56

(14). 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	683,410,629.23	696,838,756.47
应收其他公司往来款	60,353,822.00	66,154,291.89
代扣代缴项目	8,690,086.60	9,380,633.41
押金保证金	19,042,684.93	19,724,063.79
合计	771,497,222.76	792,097,745.56

(15). 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)	
2023年1月1日余额	19,517,573.29	-	68,326,038.53	87,843,611.82
2023年1月1日余额在本期	19,517,573.29	-	68,326,038.53	87,843,611.82
--转入第二阶段	-17,442,649.55	17,442,649.55	-	-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	46,692.19	112,098,913.45	4,245,539.08	116,391,144.72
本期转回	1,512,875.07	-	554,571.74	2,067,446.81
本期转销				
本期核销				
其他变动			-1,396,740.24	-1,396,740.24
2023年12月31日余额	608,740.86	129,541,563.00	70,620,265.63	200,770,569.49

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见财务报告(五) 13。

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

应收香河万通房地产开发有限公司人民币 626,712,931.82 元由第一阶段转至第二阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

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

信用风险显著增加判断标准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是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

#### (16). 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	85,768,688.08	116,344,452.53	554,571.74		-1,396,740.24	200,161,828.63
按组合计提信用损失准备	2,074,923.74	46,692.19	1,512,875.07		-	608,740.86
合计	87,843,611.82	116,391,144.72	2,067,446.81		-1,396,740.24	200,770,569.49

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 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	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
单位一	626,712,931.82	81.23	关联方	2-3 年, 3 年以上	129,541,563.01
单位二	56,697,697.41	7.35	关联方	3 年以上	44,466,314.44
单位三	26,718,812.00	3.46	第三方	1-2 年, 3 年以上	-
单位四	12,112,068.04	1.57	第三方	3 年以上	-
单位五	10,009,187.00	1.30	第三方	3 年以上	10,009,187.00
合计	732,250,696.27	94.91	/	/	184,017,064.45

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(1) 期末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例 (%)	计提理由
香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	20.67	注 1
Vantone Capital	56,697,697.41	44,466,314.44	78.43	注 2
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 3
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注 4
合计	699,891,362.74	190,488,610.96	27.22	

注 1：于 2023 年 12 月 31 日，应收关联方香河万通余额为人民币 626,712,931.82 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 129,541,563.01 元。

注 2：于 2023 年 12 月 31 日，应收关联方 Vantone Capital 余额为人民币 56,697,697.41 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 44,466,314.44 元。

注 3：于 2023 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 4：于 2023 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。

## (2) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	767,959,566.29	99.54	200,161,828.63	26.06	567,797,737.66	783,849,656.63	98.96	85,768,688.08	10.94	698,080,968.55
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,537,656.47	0.46	608,740.86	17.21	2,928,915.61	8,248,088.93	1.04	2,074,923.74	25.16	6,173,165.19
合计	771,497,222.76	/	200,770,569.49	26.02	570,726,653.27	792,097,745.56	/	87,843,611.82	11.09	704,254,133.74

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项情况见附注(十四)6(1)。

## 10、 存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	304,824.38	-	304,824.38	248,780.10	-	248,780.10
在产品						
库存商品	2,678,246.00	-	2,678,246.00	2,220,967.71	-	2,220,967.71
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	978,449,162.38	98,551,644.78	879,897,517.60	1,220,999,313.50	94,720,332.76	1,126,278,980.74
合计	981,432,232.76	98,551,644.78	882,880,587.98	1,223,469,061.31	94,720,332.76	1,128,748,728.55

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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						
合同履约成本						
房地产开发产品	94,720,332.76	36,154,207.07		32,322,895.05		98,551,644.78
合计	94,720,332.76	36,154,207.07		32,322,895.05		98,551,644.78

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

注：2023 年度，本集团转回或转销存货跌价准备是随收入确认而结转。

按组合计提存货跌价准备

□适用 √不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

### (3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

截至 2023 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 58,230,428.63 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 66,774,531.03 元）。2023 年度无资本化的借款费用（2022 年度：无）。

### (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

房地产开发产品列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年减少	年末余额
万通怀柔新新家园	2017 年 12 月 1 日	526,611,856.54	54,728,040.24	471,883,816.30
杭州万通中心	2014 年 9 月 1 日	186,642,205.20	50,858,752.10	135,783,453.10
杭州万通时尚公馆	2017 年 12 月 1 日	160,384,182.17	34,277,781.87	126,106,400.30
天津万通新新逸墅	2015 年 11 月 1 日	100,284,477.25	61,555,613.52	38,728,863.73
天津万通金府国际	2014 年 11 月 1 日	85,184,903.64	23,816,155.28	61,368,748.36
北京天竺新新家园	2015 年 12 月 1 日	78,903,763.91	2,742,169.06	76,161,594.85
天津新城·国际	2010 年 9 月 1 日	36,480,282.92	2,296,423.31	34,183,859.61
天津上游国际	2011 年 10 月 1 日	13,810,744.33	4,158,230.28	9,652,514.05
新新小镇	2008 年 8 月 1 日	13,810,879.00	-	13,810,879.00
天津万通华府	2015 年 11 月 1 日	10,470,584.92	1,325,667.22	9,144,917.70
成都红墙国际	2012 年 10 月 1 日	3,768,331.04	3,040,894.08	727,436.96
成都金牛新都会	2013 年 9 月 1 日	2,156,446.86	1,918,345.30	238,101.56
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月 1 日	2,490,655.72	1,832,078.86	658,576.86
合计		1,220,999,313.50	242,550,151.12	978,449,162.38

### 11、持有待售资产

适用 不适用

### 12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

#### 一年内到期的债权投资

适用 不适用

#### 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

### 13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	57,522,148.69	67,175,332.77
合计	57,522,148.69	67,175,332.77

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

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

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

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

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**15、 其他债权投资****(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

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

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

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

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、长期应收款****(1). 长期应收款情况**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余 额	坏账准 备	账面 价值	账面余额	坏账准 备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
应收物业维修基金保证金	-	-	-	11,304,892.16	-	11,304,892.16	
合计	-	-	-	11,304,892.16	-	11,304,892.16	/

**(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

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期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

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(5). 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2023 年末，将长期应收款重分类至其他非流动资产。



## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√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											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,224,876.37		-	-6,505.02						4,218,371.35	
万通成长合伙	-		-	-						-	
东方天津合伙	-		-	-						-	
万普私募	482,655.86		470,625.76	-12,030.10						-	
小计	4,707,532.23		470,625.76	-18,535.12						4,218,371.35	
二、联营企业											
金通港	15,529,205.99			-724,811.92						14,804,394.07	
金万置	371,993.62			1,380.86						373,374.48	
中金佳业	504,699,256.78		13,480,076.49	3,816,256.86			-4,733,473.27			490,301,963.88	
香河万通	226,794,487.99			47,274,715.90				55,626,605.92		218,442,597.97	55,626,605.92
会同开元	5,516,270.22		5,506,309.92	-9,960.30						-	
大唐永盛	50,452,305.70			365,486.12						50,817,791.82	
蓝天使	26,389,463.66			-2,305,674.79						24,083,788.87	
湖北芯映	197,940,833.33			-2,524,186.82						195,416,646.51	
小计	1,027,693,817.29		18,986,386.41	45,893,205.91			-4,733,473.27	55,626,605.92		994,240,557.60	55,626,605.92
合计	1,032,401,349.52		19,457,012.17	45,874,670.79			-4,733,473.27	55,626,605.92		998,458,928.95	55,626,605.92

## (2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	年初余额	本期增加	本期减少	年末余额
香河万通	-	55,626,605.92	-	55,626,605.92

2023 年，本集团对联营公司香河万通的长期股权投资出现减值迹象，本集团分别采用资产基础法和收益法进行评估，最终采用资产基础法作为评估结论，按照公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。根据减值测试结果，本公司对香河万通的长期股权投资计提资产减值损失人民币 55,626,605.92 元。

## 18、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). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、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	309,244,665.31	370,296,434.19
合计	309,244,665.31	370,296,434.19

其他说明：

□适用 √不适用

## 20、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	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	792,272,225.19			792,272,225.19
2.本期增加金额	136,594,259.51			136,594,259.51
(1) 计提或摊销	136,594,259.51			136,594,259.51
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	928,866,484.70			928,866,484.70
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	3,841,857,759.26			3,841,857,759.26
2.期初账面价值	3,978,452,018.77			3,978,452,018.77

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

## (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于 2023 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) 31。

## 21、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	90,739,733.32	95,831,905.13
固定资产清理		
合计	90,739,733.32	95,831,905.13

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
<b>一、账面原值：</b>					
1.期初余额	107,186,434.39		13,714,782.11	17,057,962.74	137,959,179.24
2.本期增加金额				545,359.85	545,359.85
(1) 购置				545,359.85	545,359.85
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额			1,130,428.00	3,270,540.04	4,400,968.04
(1) 处置或报废			1,130,428.00	3,270,540.04	4,400,968.04
4.期末余额	107,186,434.39		12,584,354.11	14,332,782.55	134,103,571.05
<b>二、累计折旧</b>					
1.期初余额	17,310,000.95		10,848,512.31	13,968,760.85	42,127,274.11
2.本期增加金额	3,985,828.59		545,840.15	920,858.04	5,452,526.78
(1) 计提	3,985,828.59		545,840.15	920,858.04	5,452,526.78
3.本期减少金额			1,108,949.95	3,107,013.21	4,215,963.16
(1) 处置或报废			1,108,949.95	3,107,013.21	4,215,963.16
4.期末余额	21,295,829.54		10,285,402.51	11,782,605.68	43,363,837.73
<b>三、减值准备</b>					
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					
<b>四、账面价值</b>					
1.期末账面价值	85,890,604.85		2,298,951.60	2,550,176.87	90,739,733.32
2.期初账面价值	89,876,433.44		2,866,269.80	3,089,201.89	95,831,905.13

**(2). 暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3). 通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4). 未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5). 固定资产的减值测试情况**

□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

## 22、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

#### (4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

### 工程物资

#### (5). 工程物资情况

适用 不适用

## 23、生产性生物资产

### (1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

### (2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

### (3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 24、油气资产

### (1) 油气资产情况

适用 不适用

## (2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 25、使用权资产

## (1) 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	4,929,011.85	4,929,011.85
2.本期增加金额	1,893,169.11	1,893,169.11
(1) 新租	1,893,169.11	1,893,169.11
3.本期减少金额	4,615,958.13	4,615,958.13
(2) 租约到期	4,615,958.13	4,615,958.13
4.期末余额	2,206,222.83	2,206,222.83
二、累计折旧		
1.期初余额	4,615,958.13	4,615,958.13
2.本期增加金额	733,757.96	733,757.96
(1)计提	733,757.96	733,757.96
3.本期减少金额	4,615,958.13	4,615,958.13
(1)处置	4,615,958.13	4,615,958.13
4.期末余额	733,757.96	733,757.96
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	1,472,464.87	1,472,464.87
2.期初账面价值	313,053.72	313,053.72

## (2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

## 26、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	著 作 权	办 公 软 件	商 标 使 用 权	专 利 权	特 许 权 使 用 许 可	合 计
一、账面原值									
1.期初余额				2,370,000.00	3,045,988.32	1.00	3,066,100.00	117,546,952.04	126,029,041.36
2.本期增加金额								754,716.96	754,716.96
(1)购置								754,716.96	754,716.96
(2)内部研发									

(3)企业合并增加									
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额			2,370,000.00	3,045,988.32	1.00	3,066,100.00	118,301,669.00	126,783,758.32	
二、累计摊销									
1.期初余额			1,925,624.97	3,035,035.52		306,610.00	653,038.62	5,920,309.11	
2.本期增加金额			197,499.99	2,702.85		613,220.00	7,962,249.67	8,775,672.51	
(1)计提			197,499.99	2,702.85		613,220.00	7,962,249.67	8,775,672.51	
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额			2,123,124.96	3,037,738.37	-	919,830.00	8,615,288.29	14,695,981.62	
三、减值准备									
1.期初余额									
2.本期增加金额									
(1)计提									
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额									
四、账面价值									
1.期末账面价值			246,875.04	8,249.95	1.00	2,146,270.00	109,686,380.71	112,087,776.70	
2.期初账面价值			444,375.03	10,952.80	1.00	2,759,490.00	116,893,913.42	120,108,732.25	

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是 0

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

## (3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

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	
成都知融	21,974,081.37	-	-	21,974,081.37
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	504,059,557.18	-	-	504,059,557.18

### (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	
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
成都知融	包括流动资产、固定资产、无形资产、商誉，以及流动负债。	按公司业务性质划分，属其他业务	是
中融国富	包括流动资产、固定资产、无形资产、商誉，以及流动负债。	按公司业务性质划分，属其他业务	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

成都知融的可收回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成都知融 2024 年至 2028 年的财务预算确定，并采用税前 12.60% 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：将成都知融与商誉相关的长期资产作为一个资产组，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。

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

于以前年度，根据减值测试结果，累计计提商誉减值准备人民币 482,085,475.81 元。上述资产组减值的主要因素系受房地产行业融资政策的影响，预计后续年度不能给本集团带来经济利益流入。

**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
装修费	4,707,305.80	-	1,135,345.44	-	3,571,960.36
住宅维修基金	430,033.32	-	430,033.32	-	-
其他	922,382.00	-	306,538.65	-	615,843.35



合计	6,059,721.12	-	1,871,917.41	-	4,187,803.71
----	--------------	---	--------------	---	--------------

## 29、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	108,589,153.27	27,147,288.32	118,903,171.14	29,725,792.82
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	400,757,167.10	100,923,037.50	390,641,182.00	97,660,295.51
预收房款	616,911.90	154,228.00	1,901,262.36	475,315.61
合计	509,963,232.27	128,224,553.82	511,445,615.50	127,861,403.94

## (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	206,524,673.64	51,631,168.41	228,159,187.64	57,039,796.91
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	25,121,364.76	6,280,341.19	28,653,434.04	7,163,358.51
公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	19,641,989.10	4,910,497.28
合计	244,492,860.67	61,123,215.17	276,454,610.78	69,113,652.70

## (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	9,405,107.95	118,819,445.87	13,440,576.92	114,420,827.02
递延所得税负债	9,405,107.95	51,718,107.22	13,440,576.92	55,673,075.78

## (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	567,017,827.18	307,077,413.66
可抵扣亏损	1,174,874,884.81	1,155,534,998.02

合计	1,741,892,711.99	1,462,612,411.68
----	------------------	------------------

## (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
2023 年	-	221,912,498.38	
2024 年	274,085,312.84	286,740,183.50	
2025 年	192,370,591.30	192,370,591.30	
2026 年	182,146,564.27	182,153,331.69	
2027 年	268,927,647.51	272,358,393.15	
2028 年	257,344,768.89	-	
合计	1,174,874,884.81	1,155,534,998.02	/

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付投资相关款项	277,760,000.00	-	277,760,000.00	-	-	-
押金保证金	11,304,892.16	-	11,304,892.16	-	-	-
合计	289,064,892.16	-	289,064,892.16	-	-	-

注：为本集团基于收购意向协议预付投资相关款项人民币 277,760,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日，相关收购正在推进中，本集团将上述款项作为预付投资款核算。

## 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	诉讼致资金冻结	4,364.98	4,364.98	其他	按揭贷款保证金
应收票据								
存货								
固定资产								
无形资产								
应收账款	49,994,774.80	49,994,774.80	质押	用于质押取得借款	51,532,845.47	51,532,845.47	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	3,179,312,960.79	3,179,312,960.79	抵押	用于抵押取得借款	3,292,690,017.11	3,292,690,017.11	抵押	用于抵押取得借款
合计	3,268,967,984.56	3,268,967,984.56	/	/	3,344,227,227.56	3,344,227,227.56	/	/

其他说明：

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；于 2022 年 6 月 19 日，本公司董事会第八届第二十一一次临时会议审议批准了《关于为全资子公司提供担保的议案》，本公司为北京万通时尚置业有限公司向中国工商银行股份有限公司北京自贸试验区国际商务服务片区支行提供连带责任保证。

2023 年内，本公司担保责任随前述贷款本金部分或全部归还而减少或解除，故于 2023 年 12 月 31 日，质押借款余额中人民币 2.8 亿元由本公司提供连带责任担保（2022 年 12 月 31 日：人民币 10.84 亿元）。

抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。

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) 45。

### 32、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

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

适用 不适用

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	231,373,581.37	265,435,840.19
其他	2,115,747.68	12,972,688.43
合计	233,489,329.05	278,408,528.62

## (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 37、预收款项

## (1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	22,129,887.19	18,909,858.87
合计	22,129,887.19	18,909,858.87

## (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 38、合同负债

## (1). 合同负债情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	119,760,950.12	173,303,635.17
其他	233,840.00	69,026.54
合计	119,994,790.12	173,372,661.71

## (2). 账龄超过1年的重要合同负债

适用 不适用

## (3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	106,289,920.12	139,899,886.52	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	2,413,489.00	20,902,113.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	1,658,702.85	6,541,887.17	2019年11月	现房销售
其他	9,398,838.15	5,959,748.48	均已竣工	现房销售
合计	119,760,950.12	173,303,635.17		

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	54,933,226.53	81,991,273.67	108,563,294.67	28,361,205.53
二、离职后福利-设定提存计划	716,810.59	9,565,245.93	9,601,781.04	680,275.48
三、辞退福利	1,506,272.67	4,745,378.82	4,729,406.97	1,522,244.52
四、一年内到期的其他福利				
合计	57,156,309.79	96,301,898.42	122,894,482.68	30,563,725.53

**(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	46,222,712.63	67,115,566.53	94,094,620.59	19,243,658.57
二、职工福利费	-	700,379.58	698,329.58	2,050.00
三、社会保险费	437,958.68	6,354,363.60	6,387,504.14	404,818.14
其中：医疗保险费	414,758.36	6,041,767.91	6,074,884.12	381,642.15
工伤保险费	17,790.80	233,552.66	233,637.84	17,705.62
生育保险费	5,409.52	79,043.03	78,982.18	5,470.37
四、住房公积金	331,597.06	6,629,817.36	6,890,175.36	71,239.06
五、工会经费和职工教育经费	7,930,230.26	1,185,953.29	487,471.69	8,628,711.86
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	10,727.90	5,193.31	5,193.31	10,727.90
合计	54,933,226.53	81,991,273.67	108,563,294.67	28,361,205.53

**(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	688,809.91	9,268,841.13	9,302,006.99	655,644.05
2、失业保险费	28,000.68	296,404.80	299,774.05	24,631.43
3、企业年金缴费				
合计	716,810.59	9,565,245.93	9,601,781.04	680,275.48

其他说明：

□适用 √不适用

**40、 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	5,335,546.46	1,808,634.66
消费税		
营业税		
企业所得税	27,714,256.92	9,384,955.28
个人所得税		
城市维护建设税	1,024,858.26	806,718.35
教育费附加	433,398.08	235,998.58
土地增值税	316,148,879.65	377,238,481.99
其他	5,178,337.05	5,511,552.93
合计	355,835,276.42	394,986,341.79

**41、 其他应付款****(1). 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
其他应付款	184,127,777.41	185,446,476.00
合计	184,127,777.41	185,446,476.00

其他说明：

□适用 √不适用

**(2). 应付利息**

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 应付股利**

分类列示

□适用 √不适用

**(4). 其他应付款**

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	72,068,545.76	70,965,132.64
代扣、代收款项	2,250,105.24	2,459,303.05

应付关联方往来款	72,435,249.86	72,482,494.86
应付非关联方往来款	35,508,220.78	35,161,927.33
其他	1,865,655.77	4,377,618.12
合计	184,127,777.41	185,446,476.00

账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

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(十四) 6、(2)。

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1 年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	74,285,291.54	262,287,194.44
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	446,104.03	327,688.50
合计	74,731,395.57	262,614,882.94

#### 44、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

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,829,485,151.28	1,966,164,290.89
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	74,285,291.54	262,287,194.44
合计	1,755,199,859.74	1,703,877,096.45

其他说明：

适用 不适用

注：于 2023 年 12 月 31 日，长期借款的执行利率区间 4.4%到 6.66%（2022 年 12 月 31 日：4.7%至 6.66%）。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (2). 应付债券的具体情况：（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). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

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

#### 47、租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋及建筑物	824,799.54	-
合计	824,799.54	-

#### 48、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****(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

**49、长期应付职工薪酬**

□适用 √不适用

**50、预计负债**

□适用 √不适用

**51、递延收益**

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**52、其他非流动负债**

□适用 √不适用

**53、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

**54、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

## 55、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）	3,508,319,236.31	-	-	3,508,319,236.31
其他资本公积	6,357,668.16	-	-	6,357,668.16
合计	3,514,676,904.47	-	-	3,514,676,904.47

## 56、库存股

√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
人民币普通股	1,465,299,912.60	-	-	1,465,299,912.60
合计	1,465,299,912.60	-	-	1,465,299,912.60

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团已累计回购股份 182,765,926 股，占公司总股本比例 8.90%，已累计支付的总金额为人民币 1,465,299,912.60 元。

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					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	1,892,289.99	948,675.60				948,675.60	2,840,965.59	
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								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	1,892,289.99	948,675.60				948,675.60	2,840,965.59	
其他综合收益合计	1,892,289.99	948,675.60				948,675.60	2,840,965.59	

## 58、专项储备

□适用 √不适用

**59、 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	373,672,124.06	-	-	373,672,124.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	373,672,124.06	-	-	373,672,124.06

根据公司法、本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

**60、 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	1,542,883,321.67	1,867,672,786.77
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	1,542,883,321.67	1,867,672,786.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-390,149,450.33	-323,107,310.52
减：提取法定盈余公积	-	1,682,154.58
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

**61、 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	483,915,664.56	334,449,760.94	397,819,034.93	240,961,531.01
其他业务	3,262,271.05	2,167,568.12	24,330,230.32	16,317,052.24
合计	487,177,935.61	336,617,329.06	422,149,265.25	257,278,583.25

## (2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	48,717.79		42,214.93	
营业收入扣除项目合计金额	102.82		2,186.74	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.21%		5.18%	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	102.82	管理费及物业 租赁复原费	2,186.74	管理费及物业 租赁复原费
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	102.82		2,186.74	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	48,614.97		40,028.19	

## (3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产销售		租赁		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
商业地产	80,634,441.02	59,247,222.94	-	-	-	-	80,634,441.02	59,247,222.94
住宅	188,519,688.61	137,496,177.17	-	-	-	-	188,519,688.61	137,496,177.17
房屋租赁	-	-	212,001,342.85	136,594,259.51	-	-	212,001,342.85	136,594,259.51
其他业务	3,262,271.05	2,167,568.12	-	-	2,760,192.08	1,112,101.32	6,022,463.13	3,279,669.44
按经营地区分类								
北京地区	60,185,015.99	58,757,977.87	84,146,409.51	16,530,035.52	-	-	144,331,425.50	75,288,013.39
天津地区	100,132,596.50	66,180,915.72	39,386,541.47	55,775,016.89	-	-	139,519,137.97	121,955,932.61
川渝地区	3,453,071.70	632,708.84	-	-	2,760,192.08	1,112,101.32	6,213,263.78	1,744,810.16
华东地区	108,645,716.49	73,339,365.80	88,468,391.87	64,289,207.10	-	-	197,114,108.36	137,628,572.90
按商品转让的时间分类								
在某一时点转让	272,416,400.68	198,910,968.23	-	-	2,760,192.08	1,112,101.32	275,176,592.76	200,023,069.55
房地产租赁收入	-	-	212,001,342.85	136,594,259.51	-	-	212,001,342.85	136,594,259.51
合计	272,416,400.68	198,910,968.23	212,001,342.85	136,594,259.51	2,760,192.08	1,112,101.32	487,177,935.61	336,617,329.06

其他说明

□适用 √不适用

## (4). 履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (6). 其他重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

其他说明：

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
房地产销售	64,638,965.83	85,349,152.61
其他	69,026.54	-
合计	64,707,992.37	85,349,152.61

## 61、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		
城市维护建设税	2,033,878.12	1,162,688.97
教育费附加	1,494,278.11	848,833.06
资源税		
房产税	41,269,614.07	36,387,214.01
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	26,483,410.24	133,581,695.10
其他	1,218,830.72	840,606.50
合计	72,500,011.26	172,821,037.64

## 62、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	11,626,813.72	11,920,884.34
中介服务费	15,812,150.86	7,391,334.48
市场营销费用	245,053.60	829,309.09
办公费用	1,414,294.87	2,906,814.46
其他	13,230,399.17	24,025,302.89
合计	42,328,712.22	47,073,645.26

**63、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	78,950,349.53	98,236,196.17
办公费用	11,630,106.45	13,380,356.57
中介服务费	5,410,578.40	11,030,200.90
折旧与摊销	16,555,110.26	10,830,995.32
物业租赁费	2,366,858.92	2,545,359.05
其他	6,989,872.54	7,747,462.24
合计	121,902,876.10	143,770,570.25

**64、研发费用**

√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
5G 产品及相关项目	8,259,662.10	3,027,507.95
合计	8,259,662.10	3,027,507.95

**65、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	96,501,601.14	115,101,215.72
其中：租赁负债利息支出	66,064.24	45,503.37
减：利息收入	27,624,426.87	33,626,018.92
汇兑损益及其他	110,958.78	82,529.28
合计	68,988,133.05	81,557,726.08

**66、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
税费返还	294,875.04	483,506.50
稳岗补贴	3,805.30	108,069.20
科技奖励	310,000.00	-
合计	608,680.34	591,575.70

**67、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	45,874,670.79	-8,941,369.94
处置长期股权投资产生的投资收益	1,391,260.93	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	2,861,190.02
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		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,687,540.07	4,090,467.54
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	280,000.00	-
其他	-	622,829.20
合计	65,233,471.79	-1,366,883.18

#### 68、净敞口套期收益

适用 不适用

#### 69、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	296,173.04	-2,103,161.39
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	-67,418,618.19	-85,970,102.51
合计	-67,122,445.15	-88,073,263.90

#### 70、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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	2,141,452.45	3,290,154.11
其他应收款坏账损失	114,323,697.91	9,065,092.23
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		
财务担保相关减值损失		
合计	116,465,150.36	12,355,246.34

#### 71、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、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	36,154,207.07	16,954,529.30
三、长期股权投资减值损失	55,626,605.92	-



四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	91,780,812.99	16,954,529.30

**72、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
固定资产处置收益	-115,705.16	-31,140.61
合计	-115,705.16	-31,140.61

**73、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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	410,476.00	5,000.00	410,476.00
违约金收入	3,889,999.02	4,169,867.22	3,889,999.02
无法支付的款项	3,701,687.15	630,000.02	3,701,687.15
其他	1,245,206.71	900,646.73	1,245,206.71
合计	9,247,368.88	5,705,513.97	9,247,368.88

其他说明：

□适用 √不适用

**74、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	34,343.28	40,219.13	34,343.28
其中：固定资产处置损失	34,343.28	40,219.13	34,343.28
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	100,000.00	-	100,000.00

违约金及赔偿金	132,288.48	14,773.49	132,288.48
其他	3,796,588.57	1,872.84	3,796,588.57
合计	4,063,220.33	56,865.46	4,063,220.33

## 75、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	27,242,357.01	-2,891,070.84
递延所得税费用	-8,353,587.41	-50,187,320.40
合计	18,888,769.60	-53,078,391.24

### (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	-367,876,601.16
按法定/适用税率计算的所得税费用	-91,969,150.29
子公司适用不同税率的影响	108,121.59
调整以前期间所得税的影响	734,547.66
非应税收入的影响	-19,882,492.45
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,057,144.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-12,487,633.85
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	133,328,232.51
所得税费用	18,888,769.60

其他说明：

□适用 √不适用

## 76、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注(七) 57。

## 77、现金流量表项目

### (1). 与经营活动有关的现金

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	22,974,317.37	405,554,411.20
收到所得税退税	-	22,384,155.12
收回受限资金	-	286.45
银行存款利息收入	27,624,426.87	33,626,018.92
违约金	132,288.48	4,169,867.22
其他	8,884,206.30	18,513,918.39

合计	59,615,239.02	484,248,657.30
----	---------------	----------------

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	3,606,762.32	36,639,975.08
销售推广和相关经营费用	29,356,239.93	32,926,458.72
行政办公和相关管理费用	26,180,247.75	33,949,731.38
代扣代缴款及押金保证金	1,788,695.48	5,046,221.87
营业外支出	4,028,877.05	16,646.33
受限货币资金增加	39,655,883.99	-
其他	1,153,448.74	1,231,233.04
合计	105,770,155.26	109,810,266.42

## (2). 收到的重要的投资活动与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的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
支付投资款定金	100,000,000.00	-
支付索尔思股权预付款	177,760,000.00	-
支付湖北芯映投资款	-	200,000,000.00
支付蓝天使投资款	-	26,000,000.00
合计	277,760,000.00	226,000,000.00

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
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-	
其中：成都知融	-	
太极通工	-	
减：购买日子公司持有的现金或现金等价物	-	506,597.72
其中：成都知融	-	388,064.46
太极通工	-	118,533.26
取得子公司收到的现金净额		506,597.72
合计	-	506,597.72

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
出售子公司股权	-	1.00
合计	-	1.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付股票回购款	-	668,944,538.12
支付租赁付款额	676,009.14	2,180,825.00
支付收购少数股权款	-	12,000,000.00
合计	676,009.14	683,125,363.12

筹资活动产生的各项负债变动情况

√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
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款（包含一年内到期的部分）	1,966,164,290.89	731,290,000.00	169,367,245.18	867,969,139.61	169,367,245.18	1,829,485,151.28
租赁负债（包含一年内到期的部分）	327,688.50	-	2,883,767.40	676,009.14	1,264,543.19	1,270,903.57
合计	1,966,491,979.39	731,290,000.00	172,251,012.58	868,645,148.75	170,631,788.37	1,830,756,054.85

**(4). 以净额列报现金流量的说明**

□适用 √不适用

**(5). 不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响**

□适用 √不适用

**78、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	-386,765,370.76	-342,842,253.06
加：资产减值准备	91,780,812.99	16,954,529.30
信用减值损失	116,465,150.36	12,355,246.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	142,046,786.29	140,764,698.80
使用权资产摊销	733,757.96	2,207,632.15
无形资产摊销	8,775,672.51	1,259,941.45
长期待摊费用摊销	1,871,917.41	2,026,003.85

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）	115,705.16	31,140.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	34,343.28	40,219.13
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	67,122,445.15	88,073,263.90
财务费用（收益以“-”号填列）	96,501,601.14	115,101,215.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-65,233,471.79	1,366,883.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-4,398,618.85	-25,930,431.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,954,968.56	-24,256,888.88
存货的减少（增加以“-”号填列）	209,713,933.50	115,875,885.04
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,885,583.91	398,047,781.72
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-150,693,789.49	-81,354,080.75
其他	-39,655,883.99	286.45
经营活动产生的现金流量净额	91,345,606.22	419,721,073.43
<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	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
减：现金的期初余额	1,794,084,666.91	2,644,232,546.27
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	-395,124,697.78	-850,147,879.36

## (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

## (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	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
其中：库存现金	10,027.59	105,409.38
可随时用于支付的银行存款	1,398,925,549.75	1,793,950,500.76
可随时用于支付的其他货币资金	24,391.79	28,756.77
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	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
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		

## (5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

适用 不适用

## (6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 79、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

## 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	109.04	7.0827	772.30
其中：美元	109.04	7.0827	772.30
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、租赁

## (1) 作为承租人

适用 不适用

作为承租人：

单位：元 币种：人民币

	2023 年	2022 年
租赁负债利息费用	66,064.24	45,503.37
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	1,087,906.35	1,090,582.04
与租赁相关的总现金流出	2,203,683.81	3,017,433.00

本集团承租的租赁资产为经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物的租赁期为 3 年。

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

单位：元 币种：人民币

	2023 年	2022 年
1 年以内（含 1 年）	446,104.03	327,688.50
1 年至 2 年（含 2 年）	655,529.05	-
2 年至 3 年（含 3 年）	169,270.49	
合计	1,270,903.57	327,688.50

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额 2,203,683.81 (单位：元 币种：人民币)

## (2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	198,605,650.22	211,253,896.75
第二年	162,825,370.06	170,689,611.26
第三年	115,619,257.51	128,157,877.92
第四年	75,048,204.49	85,472,995.81
第五年	61,594,858.52	57,514,946.81
五年后未折现租赁收款额总额	101,806,587.51	131,124,707.75
合计	715,499,928.31	784,214,036.30

注：经营租出投资性房地产，参见附注(七)、20。

## (3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明  
其他租赁信息

使用权资产，参见附注(七) 25；租赁负债，参见附注(七) 47。

## 82、其他

适用 不适用

## 八、研发支出

### (1). 按费用性质列示

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	3,127,110.88	490,513.67
折旧及摊销	274,408.22	37,582.59
材料费	170,786.55	2,188,119.23
技术服务	84,179.25	-
测试费	231,999.41	11,037.74
模具费	4,256,889.77	300,254.72
试制品费	114,288.02	-
合计	8,259,662.10	3,027,507.95
其中：费用化研发支出	8,259,662.10	3,027,507.95
资本化研发支出	-	-

### (2). 符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

### (3). 重要的外购在研项目

适用 不适用

## 九、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

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

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 2023 年内注销子公司：中融国晟（天津）投资管理有限公司、天津生态城万拓置业有限公司。

#### 6、 其他

适用 不适用

## 十、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

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
万通龙山	北京	150,000,000.00	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	250,000,000.00	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	200,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	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	90,000,000.00	北京	房地产开发	-	100.00	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	131,000,000.00	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	124,800,000.00	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	350,000,000.00	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	56,500,000.00	上海	商业运营管理	-	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	50,000,000.00	北京	商业运营管理	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	200,000,000.00	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	100,000,000.00	北京	投融资管理	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	5,000,000.00	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	200,000,000.00	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	455,100,000.00	天津	商业运营管理	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	50,000,000.00	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	30,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment	新加坡	1.00 新加坡元	新加坡	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	10,000,000.00	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	90,000,000.00	山东	房地产开发	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	10,000,000.00	成都	房地产开发	-	100.00	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	50,000,000.00	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新发展环境科技有限公司	北京	10,000,000.00	北京	技术开发与咨询	55.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000.00	深圳	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得

杭州邦信	杭州	300,000,000.00	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
万通体育发展有限公司	北京	60,000,000.00	北京	体育运动项目经营	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字(北京)科技有限公司	北京	50,000,000.00	北京	通讯科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字城市科技发展(北京)有限公司	北京	10,000,000.00	北京	通讯科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
香河通金博源企业运营管理服务有限公司	香河	10,000,000.00	香河	运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通国际城娱科技发展集团有限公司	香港	10,000.00 港币	香港	娱乐科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通创新文化产业发展(北京)有限公司	北京	10,000,000.00	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通米贝	杭州	10,000,000.00	杭州	商业运营管理	-	50.00	设立、投资或其他方式取得
成都知融	成都	25,000,000.00	成都	技术开发	60.00	-	非同一控制下的企业合并取得
太极通工	北京	30,330,000.00	北京	技术开发	55.20	-	以收购子公司形式收购资产
万通盛安	北京	70,000,000.00	北京	技术开发	51.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通信息技术研究院	北京	30,000.00	北京	技术开发	99.00	-	设立、投资或其他方式取得

注：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。

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

本集团通过全资子公司万通创新文化产业发展（北京）有限公司持有万通米贝 50% 股权，万通米贝董事会成员共三名，本集团在万通米贝董事会三席中占有二席，董事会决议的表决实行一人一票。董事会会议作出的决议事项须经全体董事三分之二以上（含本数）同意方可通过，因此本集团通过万通米贝董事会可以对万通米贝重大经营和财务活动实现控制。

## (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
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	9,739,658.37	-	70,201,695.12
杭州邦信	40.65	2,332,029.29	-	241,503,712.39
万通米贝	50.00	-184,656.97	-	-2,737,284.69
成都知融	40.00	-3,955,287.23	-	20,851,832.36
太极通工	44.80	-4,551,983.68	-	39,944,235.85

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
天津万通时尚置业有限责任公司	417,103,699.48	103,940.24	417,207,639.72	27,198,222.37	-	27,198,222.37	353,517,652.57	104,240.24	353,621,892.81	17,721,688.64	-	17,721,688.64
杭州邦信	521,139,228.61	564,829,007.49	1,085,968,236.10	453,729,074.83	38,144,005.81	491,873,080.64	511,642,310.72	576,097,918.25	1,087,740,228.97	457,954,343.48	41,427,483.68	499,381,827.16
万通米贝	18,722,801.48	104,965,987.28	123,688,788.76	7,704,325.08	121,459,033.07	129,163,358.15	17,637,242.97	123,292,590.62	140,929,833.59	8,784,393.65	137,250,695.38	146,035,089.03
成都知融	48,026,009.91	6,959,476.68	54,985,486.59	1,702,338.82	1,153,566.87	2,855,905.69	60,775,601.87	3,897,457.40	64,673,059.27	2,164,291.83	490,968.47	2,655,260.30
太极通工	36,786.47	109,071,739.44	109,108,525.91	19,951,663.43	-	19,951,663.43	109,692.29	117,243,692.79	117,353,385.08	18,036,343.67	-	18,036,343.67

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
天津万通时尚置业有限责任公司	3,264,505.05	54,109,213.18	54,109,213.18	4,469,929.03	1,000,238.09	2,640,700.16	2,640,700.16	-1,730,162.83
泰达万通	不适用	不适用	不适用	不适用	594,285.76	-1,762,063.78	-1,762,063.78	-663,819.88
杭州邦信	82,736,842.14	5,736,753.64	5,736,753.64	46,748,982.63	36,178,624.64	-41,737,169.20	-41,737,169.20	-8,037,314.50
万通米贝	27,830,344.44	-369,313.95	-369,313.95	-8,571,344.45	23,260,932.68	-3,843,587.82	-3,843,587.82	4,236,828.48
成都知融	2,762,900.05	-9,888,218.07	-9,888,218.07	-13,421,939.32	1,728,841.56	-1,622,532.08	-1,622,532.08	-778,046.49
太极通工	-	-10,160,178.93	-10,160,178.93	275,862.18	-	-682,958.59	-682,958.59	-21,608.97

## (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

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	
金通港	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%，但本集团有权提名董事，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。

本集团的重要联营企业金通港和香河万通作为本集团战略伙伴从事房地产开发，采用权益法核算，该投资对本集团活动具有战略性。

于 2023 年 12 月 31 日，本集团通过联营企业中金佳业间接持有金通港 8.37% 的投资（2022 年 12 月 31 日：8.37%）。

## (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	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	3,239,023,939.50	2,867,635,251.11	3,038,145,923.39	3,206,806,307.90
非流动资产	5,418,293.10	28,153,144.53	629,110.75	44,556,660.57
资产合计	3,244,442,232.60	2,895,788,395.64	3,038,775,034.14	3,251,362,968.47
流动负债	64,079,450.41	2,073,379,602.41	362,266,936.16	2,495,381,341.84
非流动负债	511,586,665.87	94,266,800.00	-	-

负债合计	575,666,116.28	2,167,646,402.41	362,266,936.16	2,495,381,341.84
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,668,776,116.32	728,141,993.23	2,676,508,097.98	755,981,626.63
按持股比例计算的净资产份额	26,687,761.16	218,442,597.97	26,765,080.98	226,794,487.99
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-11,883,367.09	-	-11,235,874.99	-
对联营企业权益投资的账面价值	14,804,394.07	218,442,597.97	15,529,205.99	226,794,487.99
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	1,156,845,789.56	-	121,198,318.50
净利润	-7,731,981.66	157,582,382.33	-10,377,638.83	-18,448,307.84
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,731,981.66	157,582,382.33	-10,377,638.83	-18,448,307.84
本年度收到的来自联营企业的股利				

#### (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	4,218,371.35	4,707,532.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-18,535.12	-13,587.27
—其他综合收益		
—综合收益总额	-18,535.12	-13,587.27
联营企业：		
投资账面价值合计	760,993,565.56	785,370,123.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-656,698.07	-2,420,469.69
—其他综合收益		
—综合收益总额	-656,698.07	-2,420,469.69

其他说明

注 1：净利润已考虑顺流交易的影响，净利润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。

注 2：不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、大唐永盛、万庆娱乐、湖北芯映、蓝天使等，其中，中金佳业于 2023 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

## (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

## 十一、政府补助

## 1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

## 2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

## 3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	294,875.04	483,506.50
与收益相关	3,805.30	108,069.20
与收益相关	310,000.00	-
与收益相关	410,476.00	5,000.00
合计	1,019,156.34	596,575.70

## 十二、与金融工具相关的风险

### 1、金融工具的风险

√适用 □不适用

#### 1.1 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计321,055,813.40元（2022年12月31日：381,811,409.24元），主要列示于交易性金融资产和其他非流动金融资产；以摊余成本计量的金融资产合计2,376,422,769.90元（2022年12月31日：2,571,186,666.87元），主要列示于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款及其他非流动资产；以摊余成本计量的金融负债合计2,172,816,966.20元（2022年12月31日：2,167,732,101.07元），主要列示于应付账款、其他应付款及长期借款。

#### 1.2 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

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，故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。

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。

#### 信用风险

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)9）和长期应收款（附注(七)16）等，相关信用风险状况请分别参见有关附注。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

本集团的银行存款存放在信用评级较高的银行，故银行存款的信用风险较低。

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，本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易，并对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。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。

#### 流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

单位：元 币种：人民币

	年末余额				
	1 年以内	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计



应付账款	233,489,329.05	-	-	-	233,489,329.05
其他应付款	184,127,777.41	-	-	-	184,127,777.41
一年内到期的租赁负债	510,013.71	-	-	-	510,013.71
租赁负债	-	680,018.29	170,004.57	-	850,022.86
长期借款	161,615,261.11	231,701,365.28	625,803,413.89	1,492,881,752.78	2,512,001,793.06
合计	579,742,381.28	232,381,383.57	625,973,418.46	1,492,881,752.78	2,930,978,936.09

	年初余额				
	1 年以内	1 年至 2 年	2 年至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	278,408,528.62	-	-	-	278,408,528.62
其他应付款	185,446,476.00	-	-	-	185,446,476.00
一年内到期的租赁负债	336,000.00	-	-	-	336,000.00
长期借款	362,624,987.86	92,309,977.73	691,774,166.51	1,522,592,712.50	2,669,301,844.60
合计	826,815,992.48	92,309,977.73	691,774,166.51	1,522,592,712.50	3,133,492,849.22

## 市场风险

### 利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

单位：元 币种：人民币

项目	利率变动	2023 年		2022 年	
		净损益增加 / (减少)	股东权益合计增加 / (减少)	净损益增加 / (减少)	股东权益合计增加 / (减少)
一年内到期的其他非流动负债	上升 50 个基点	-165,931.43	-165,931.43	-1,311,435.97	-1,311,435.97
长期借款	上升 50 个基点	-4,652,584.86	-4,652,584.86	-8,519,385.48	-8,519,385.48
一年内到期的其他非流动负债	下降 50 个基点	165,931.43	165,931.43	1,311,435.97	1,311,435.97
长期借款	下降 50 个基点	4,652,584.86	4,652,584.86	8,519,385.48	8,519,385.48

本集团所持付息金融工具较少，无重大利率风险。

### 汇率风险

汇率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。

## 2、套期

### (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用  不适用

其他说明

适用  不适用

## (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (3) 公司开展套期业务进行风险管理、预期能实现风险管理目标但未应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

## (1) 转移方式分类

适用 不适用

## (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，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。

本集团 2023 年 12 月 31 日资产负债比率为 32%（2022 年 12 月 31 日：33%）。

## 十三、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	-	9,311,148.09	2,500,000.00	11,811,148.09

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	44,341,217.99	-	264,903,447.32	309,244,665.31
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>44,341,217.99</b>	<b>9,311,148.09</b>	<b>267,403,447.32</b>	<b>321,055,813.40</b>
(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				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 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

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
其他非流动金融资产	44,341,217.99	收盘价	收盘价/汇率

## 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

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
交易性金融资产	9,311,148.09	现金流折现法	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

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
交易性金融资产	2,500,000.00	现金流量折现法	预计可收回金额 符合预期风险水平的折现率
其他非流动金融资产	264,903,447.32	市场比较法 /现金流量折现法	每股股价与每股净资产比率或总资产价值比率/预计可收回金额 符合预期风险水平的折现率

## 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

单位：元 币种：人民币

	年初余额	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	年末余额
			计入损益	计入其他综合收益			
交易性金融资产	2,500,000.00		-	-	-	-	2,500,000.00
其他非流动金融资产	286,172,229.27		-29,548,781.95	-	10,000,000.00	1,720,000.00	264,903,447.32

## 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

## 十四、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	42.66	46.82

本企业的母公司情况的说明

注：截至 2023 年 12 月 31 日，嘉华控股直接持有本公司 26.63% 的股权，间接持有本公司 16.03% 的股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

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（十）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）17 及附注（十）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
东方天津合伙	合营企业
万通成长合伙	合营企业
金通港	联营企业
金万置	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
大唐永盛	联营企业
万庆娱乐	联营企业
蓝天使	联营企业
湖北芯映	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	对本公司具有重大影响的股东
北京合力万盛国际体育发展有限公司 (以下简称“合力万盛”)	嘉华控股之子公司

## 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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
万通控股	商标注册费	-	不适用	不适用	171,160.00
合计		-			171,160.00

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
香河万通	品牌管理服务	-	570,821.17
关键管理人员及与其关系密切的家庭成员	销售开发产品	19,058,694.29	-
合计		19,058,694.29	570,821.17

本集团与关联方的交易价格均根据双方合同并参考市场价作为定价基础。

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
合力万盛	办公用房	375,901.57	1,164,102.84
金通港	办公用房	2,048,480.69	2,187,517.68
合计		2,424,382.26	3,351,620.52

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

本集团与关联方的租赁价格均根据双方合同并参考市场价作为定价基础。本集团与关联方合力万盛的租赁合同约定租赁期间为 2020 年 6 月至 2023 年 4 月；本集团与关联方金通港的租赁合同约定租赁期间为 2023 年 4 月至 2025 年 3 月。

**(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
拆出				
金通港	730,000.00	2018/6/26	2023/6/29	10.00%
金通港	780,000.00	2018/8/28	2023/6/29	10.00%
金通港	100,000.00	2020/8/21	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2020/11/30	2023/6/29	10.00%
金通港	500,000.00	2021/3/29	2023/6/29	10.00%
金通港	300,000.00	2022/4/22	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2023/2/10	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2023/5/19	2023/6/29	10.00%
金通港	250,000.00	2023/6/21	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2020/12/28	2023/6/29	10.00%
金通港	4,187,100.00	2021/3/29	2023/6/29	10.00%
金通港	2,512,260.00	2022/4/22	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2023/2/10	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2023/5/19	2023/6/29	10.00%
金通港	2,093,550.00	2023/6/21	2023/6/29	10.00%

上述拆出资金利率以双方协商确定，本年度拆借利息为人民币 915,350.19 元。2023 年 6 月 29 日，公司已收到金通港归还的全部拆借本金、利息及金通港代中金佳业归还的补贴利息，合计 21,382,109.34 元。公司向金通港提供的拆借本息已如期收回。

## (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	1,641.56	1,707.54

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香河万通	9,815,409.63	2,028,845.17	9,815,409.63	-
	合力万盛	1,598,209.57	-	1,222,308.00	-
	合计	11,413,619.20	2,028,845.17	11,037,717.63	-
其他应收款	Vantone Capital	56,697,697.41	44,466,314.44	55,752,295.50	40,521,139.49
	金通港	-	-	14,373,529.15	-
	香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	626,712,931.82	17,442,649.55
	合计	683,410,629.23	174,007,877.44	696,838,756.47	57,963,789.04

## (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	267,798.26	266,380.26
	合力万盛	427,388.64	427,388.64
	金通港	580,062.96	628,725.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
	合计	72,435,249.86	72,482,494.86

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

## (3). 其他项目

□适用 √不适用

## 7、 关联方承诺

□适用 √不适用

## 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（十六）1、对外投资承诺。

## 十五、 股份支付

### 1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

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、 本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 6、 其他

适用 不适用

## 十六、 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) 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 2023 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（2022 年 12 月 31 日：人民币 81,000,000.00 元）。

(2) 2023 年 11 月 26 日，本集团第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于对外投资暨提供财务资助的议案》，同意本集团与 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited（以下简称“索尔思光电”）、索尔思光电（成都）有限公司（以下简称“索尔思成都”）、Source Photonics, LLC（以下简称“索尔思美国”）签订的《可转债投资协议》，公司向索尔思成都分两期支付 5,000 万美元（具体以汇出日实际汇率为准）的等值人民币借款作为财务资助。

于 2023 年 12 月 1 日，本集团已支付第一期款项 2,500 万美元（按汇出当日美元对人民币汇率折算人民币 177,760,000.00 元）。自首期资金支付之日已经届满 1.5 月且满足协议对第二期借款约定的先决条件后，本集团将支付第二期借款 2,500 万美元（按 2023 年 12 月 31 日美元对人民币汇率折算人民币 177,067,500.00 元）。

2023 年 11 月 26 日，本集团第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于签署<收购索尔思光电控股权之框架协议>的议案》，同意本集团与相关方签订《收购索尔思光电控股权之框架协议》，筹划购买索尔思光电不低于 51%的股权（考虑到标的公司按照现有股权结构（完全摊薄基础

口径)增发 5%的 ESOP 的因素及本集团在本次优先股认购中投资的 5,000 万美元可转债已经转换为索尔思光电优先股股份的因素), 最终收购索尔思光电股权比例及价格需进一步协商后确定。

## 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 2023 年 12 月 31 日, 本集团的或有事项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 2023 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:

单位: 元 币种: 人民币

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	2,065,517.20
合计	2,065,517.20

### (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

## 十七、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

## 十八、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、重要债务重组

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。本集团管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分经营分部，本集团管理层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。

分部报告信息根据各分部向管理层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。

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。

## (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	房地产开发与销售	城市运营	其他	分部间抵销	合计
分部营业收入	292,788,836.20	216,616,468.50	2,762,900.05	24,990,269.14	487,177,935.61
分部营业成本	226,266,682.31	127,723,573.00	1,115,171.83	18,488,098.08	336,617,329.06
分部(损失)利润	-251,917,573.84	-105,156,030.45	-10,802,996.87	-	-367,876,601.16
其中：投资(损失)/收益	65,273,220.09	-	-39,748.30	-	65,233,471.79
资产减值损失	-91,780,812.99	-	-	-	-91,780,812.99
所得税费用	15,113,812.57	3,937,170.67	-162,213.64	-	18,888,769.60
净亏损	-267,031,386.41	-109,093,201.12	-10,640,783.23	-	-386,765,370.76
分部资产总额(注)	5,636,024,189.54	4,196,895,128.44	308,017,478.21	1,428,339,974.79	8,712,596,821.40
分部负债总额(注)	377,594,655.69	3,797,911,730.15	29,730,429.52	1,428,339,974.79	2,776,896,840.57
补充信息：					

折旧和摊销费用	4,909,334.79	157,224,615.83	9,782,281.63	18,488,098.08	153,428,134.17
利息收入	22,414,631.77	3,509,667.33	2,234,244.41	534,116.64	27,624,426.87
利息费用	-	103,119,437.25	665,391.84	7,283,227.95	96,501,601.14
当期确认的减值损失	-206,091,560.70	-2,154,402.65	-	-	-208,245,963.35
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益/损失	45,886,700.89	-	-12,030.10	-	45,874,670.79
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	998,458,928.95	-	-	-	998,458,928.95
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,625,130,451.11	3,029,872,389.42	117,310,875.77	101,684,539.60	4,670,629,176.70

2022 年度分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

	房地产开发与销售	城市运营	其他	分部间抵销	合计
分部营业收入	230,200,896.27	210,266,088.14	4,641,462.92	22,959,182.08	422,149,265.25
分部营业成本	118,563,746.80	154,400,412.30	1,261,847.39	16,947,423.24	257,278,583.25
分部利润	-270,593,521.14	-127,264,994.06	1,937,870.90	-	-395,920,644.30
其中：投资损失	-751,044.91	-606,048.35	-9,789.92	-	-1,366,883.18
资产减值损失	-16,954,529.30	-	-	-	-16,954,529.30
所得税费用	-70,086,008.31	1,438,690.12	15,568,926.95	-	-53,078,391.24
净亏损	-200,507,512.83	-128,703,684.18	-13,631,056.05	-	-342,842,253.06
分部资产总额	6,202,467,212.55	4,487,314,326.29	331,462,382.07	1,616,601,501.34	9,404,642,419.57
分部负债总额	688,361,572.94	3,960,594,445.51	42,417,639.06	1,616,601,501.34	3,074,772,156.17
补充信息：					
折旧和摊销费用	5,041,644.27	154,618,821.31	3,545,233.91	16,947,423.24	146,258,276.25
利息收入	26,730,346.32	5,478,778.02	1,430,064.58	13,170.00	33,626,018.92
利息费用	-	121,972,494.41	79,089.81	6,950,368.50	115,101,215.72
当期确认的减值损失	-26,008,421.53	-3,301,354.11	-	-	-29,309,775.64
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	-8,325,531.67	-606,048.35	-9,789.92	-	-8,941,369.94
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	1,031,918,693.66	-	482,655.86	-	1,032,401,349.52
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,450,457,302.23	3,151,451,229.30	122,604,944.86	120,172,637.68	4,604,340,838.71

于 2023 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（2022 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

### 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力,以为股东和其它权益持有人提供回报,同时维持最佳的资本结构以减低资金成本。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构,本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2023 年度和 2022 年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团利用负债比率管理资本结构。此比率按照负债总额(流动负债和非流动负债之和)除以资产总额(如合并资产负债表列示)计算。本公司及其子公司 2023 年度和 2022 年度,资本管理目标、政策或程序未发生变化。本集团 2023 年 12 月 31 日负债比率为 32% (2022 年 12 月 31 日: 33%)。

## 十九、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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

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

应收账款核销说明：

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和合同资产情况

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		
其他应收款	1,998,278,237.48	2,081,029,950.92
合计	1,998,278,237.48	2,081,029,950.92

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). 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

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

**(5). 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

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(7). 应收股利**

适用 不适用

**(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(9). 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

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

## (11). 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

## (12). 本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 其他应收款

## (13). 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	期初账面余额
1 年以内		
其中：1 年以内分项		
1 年以内	479,857,517.31	495,794,913.82
1 年以内小计	479,857,517.31	495,794,913.82
1 至 2 年	132,077,741.90	129,512,477.97
2 至 3 年	99,417,639.10	108,524,812.55
3 年以上	1,508,104,721.76	1,451,790,100.10
合计	2,219,457,620.07	2,185,622,304.44

## (14). 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	2,209,041,863.11	2,175,470,677.09
应收其他公司往来款	10,415,756.96	10,151,627.35
合计	2,219,457,620.07	2,185,622,304.44

## (15). 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)	整个存续期预期信用损失(已发)	



		生信用减值)	生信用减值)	
2023年1月1日余额	17,442,649.75	-	87,149,703.77	104,592,353.52
2023年1月1日余额在本期	17,442,649.75	-	87,149,703.77	104,592,353.52
--转入第二阶段	-17,442,649.75	17,442,649.75	-	-
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-	112,098,913.45	4,488,115.62	116,587,029.07
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	-	129,541,563.20	91,637,819.39	221,179,382.59

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见附注(五) 13。

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

应收香河万通房地产开发有限公司人民币 626,712,931.82 元由第一阶段转至第二阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

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

信用风险显著增加判断信用风险显著增加判断标准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是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

#### (16). 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	104,592,353.52	116,587,029.07	-	-	-	221,179,382.59
合计	104,592,353.52	116,587,029.07	-	-	-	221,179,382.59

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (17). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18). 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

(19). 因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 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	3,114,817,919.66	38,315,702.32	3,076,502,217.34	3,269,089,819.66	32,530,052.66	3,236,559,767.00
对联营、合营企业投资	973,374,157.81	-	973,374,157.81	979,896,436.45	-	979,896,436.45
合计	4,088,192,077.47	38,315,702.32	4,049,876,375.15	4,248,986,256.11	32,530,052.66	4,216,456,203.45

## (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	本年宣告分派现金股利
Vantone Investment	5.00	-	-	5.00	-	-	-
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	124,200,000.00	-	-	-
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	602,000,000.00	-	-	-
万通龙山	145,125,682.00	-	-	145,125,682.00	-	-	3,800,000.00
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-	6,000,000.00
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	25,000,000.00
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-	-
北京正远慧奇投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	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	-	-	-
天津生态城万拓置业有限公司	154,271,900.00	-	154,271,900.00	-	-	-	-
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	199,492,703.00	-	-	199,492,703.00	-	-	-
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	848,100,000.00	-	-	-
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	-	-	35,000,000.00
北京万通新新文化传媒有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	525,477.34	19,707,713.59	-

北京万通新发展环境科技有限公司	269,775.00	-	-	269,775.00	260,172.32	260,172.32	-
万通数字（北京）科技有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	8,347,816.41	-
北京万通创新文化产业发展有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	5,000,000.00	5,000,000.00	-
万通盛安	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-	-
成都知融	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-	-
太极通工	54,412,550.66	-	-	54,412,550.66	-	-	-
合计	3,269,089,819.66	-	154,271,900.00	3,114,817,919.66	5,785,649.66	38,315,702.32	69,800,000.00

## (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											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,318,398.08	-	-	-6,505.02	-	-	-	-	-	4,311,893.06	-
万通成长合伙	159,356,725.43	-	-	1,993.47	-	-	-	-	-	159,358,718.90	-
东方天津合伙	10,315,594.85	-	-	-100.43	-	-	-	-	-	10,315,494.42	-
小计	173,990,718.36	-	-	-4,611.98	-	-	-	-	-	173,986,106.38	-
二、联营企业											
金通港	15,529,205.99	-	-	-724,811.92	-	-	-	-	-	14,804,394.07	-
金万置	371,993.62	-	-	1,380.86	-	-	-	-	-	373,374.48	-
中金佳业	504,699,256.78	-	13,480,076.49	3,816,256.86	-	-	4,733,473.27	-	-	490,301,963.88	-

香河万通	5,006,388.79	-	-	18,583,703.01	-	-	-	-	-	23,590,091.80	-
会同开元	5,516,270.22	-	5,506,309.92	-9,960.30	-	-	-	-	-	-	-
大唐永盛	50,452,305.70	-	-	365,486.12	-	-	-	-	-	50,817,791.82	-
蓝天使	26,389,463.66	-	-	-2,305,674.79	-	-	-	-	-	24,083,788.87	-
湖北芯映	197,940,833.33	-	-	-2,524,186.82	-	-	-	-	-	195,416,646.51	-
小计	805,905,718.09	-	18,986,386.41	17,202,193.02	-	-	4,733,473.27	-	-	799,388,051.43	-
合计	979,896,436.45	-	18,986,386.41	17,197,581.04	-	-	4,733,473.27	-	-	973,374,157.81	-

## (3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

## 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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	73,979.62	-	95,456.50	-
合计	73,979.62	-	95,456.50	-

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

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	69,800,000.00	191,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	17,197,581.04	-10,972,446.77
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,472,643.78	-158,283.43
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	2,861,190.02
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		

债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,687,540.07	4,090,467.54
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	280,000.00	-
其他	-	-162,420.14
合计	103,492,477.33	186,658,507.22

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、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
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,241,212.49	
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、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,019,156.34	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-66,842,445.15	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	654,597.74	
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		
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		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
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		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

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	4,808,015.83	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	754,225.04	
少数股东权益影响额（税后）	619,289.60	
合计	-60,492,977.39	

对公司将《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》未列举的项目认定为的非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-6.70	-0.2085	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	-5.66	-0.1762	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

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2024 年 3 月 28 日

## 修订信息

适用 不适用