

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

2025 年半年度报告

重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实性、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、 未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
董事长	王忆会	个人原因缺席	无

三、 本半年度报告未经审计。

四、 公司负责人钱劲舟、主管会计工作负责人孙华及会计机构负责人（会计主管人员）杜轶名声明：保证半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

不适用

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半年度报告内容的真实性、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“五、其他披露事项”之“（一）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 8

第四节 公司治理、环境和社会 20

第五节 重要事项 21

第六节 股份变动及股东情况 39

第七节 债券相关情况 43

第八节 财务报告 44

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。
	报告期内公司在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》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

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
中国证监会	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
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
Vantone Capital	指	Vantone Capital Pte. Ltd.
数渡科技	指	北京数渡信息科技有限公司
索尔思光电	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
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
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
合力万盛	指	北京合力万盛国际体育发展有限公司
报告期	指	2025 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 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、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号院13号楼01-318-10室
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 2025年3月17日，公司注册地址变更为： 北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号院13号楼01-318-10室
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
报告期内变更情况查询索引	详见公司于2025年2月25日披露的《关于变更注册地址、经营范围暨补充修订<公司章程>的公告》（公告编号：2025-021）

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他有关资料

☐适用 ☒不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	186,938,529.98	235,155,818.14	-20.50
利润总额	-29,996,007.51	-85,000,395.00	64.71
归属于上市公司股东的净利润	-28,041,084.93	-79,134,869.56	64.57
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-70,475,628.19	-83,382,210.08	15.48
经营活动产生的现金流量净额	68,783,765.24	-154,524,095.81	144.51
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,269,846,018.65	5,176,555,970.37	1.80
总资产	7,772,301,595.72	7,855,783,088.36	-1.06

(一) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年同 期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0150	-0.0423	64.54
稀释每股收益(元/股)	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)	-0.0377	-0.0446	15.47
加权平均净资产收益率(%)	-0.55	-1.41	增加 0.86 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-1.37	-1.49	增加 0.12 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

- 1、利润总额本期较上年同期增加 64.71%，主要原因为本期金融资产公允价值变动较上年同期增加所致。
- 2、归属于上市公司股东的净利润本期较上年同期增加 64.57%，主要原因为本期金融资产公允价值变动较上年同期增加所致。
- 3、经营活动产生的现金流量净额本期较上年同期增加 144.51%，主要原因为上年同期支付土地增值税清算款项，本期无此类事项所致。
- 4、基本每股收益本期较上年同期增加 64.54%，主要原因为归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适用)
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-41,710.12	
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		
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	40,061,885.26	
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	280,900.69	
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	2,557,592.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	138,803.57	
减：所得税影响额	527,419.44	
少数股东权益影响额（税后）	35,509.60	
合计	42,434,543.26	

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、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☐适用 ☒不适用

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2025 年上半年，公司持续推进战略转型，在收缩传统房地产业务的同时，着力推进以通信与数字科技为驱动力的公司转型，分享国产自主可控浪潮下的 AI 产业时代红利。

报告期内，公司继续全面收缩传统房地产业务，所有房地产项目均已进入尾盘销售阶段，实现营业收入 18,693.85 万元，较上年同期减少 4,821.73 万元，同比下降 20.50%。归属于上市公司股东的净利润为-2,804.11 万元，虽然仍为亏损，但较上年同期亏损收窄 5,109.38 万元，同比上升 64.57%。

当前，公司核心业务聚焦于三大板块：经营性物业资产管理、房地产开发与销售、通信与数字科技。

（一）经营性物业资产管理

1、行业情况

根据行业研究机构相关数据报告，2025 年上半年，我国商业用房增量市场整体表现低迷，供应与销售均呈现下降态势。其中，1-5 月全国商办用房新开工面积同比下降 24.9%，销售面积同比下降 6.4%。在土地供应方面，上半年 300 城纯商办用地成交规划建面约 8,570 万平方米，同比降幅近两成。从新开商业项目来看，规模有所下滑，二线城市开业数量同比下降三成。存量市场方面，2025 年上半年租金跌幅收窄，但商办租赁需求依旧疲软。重点城市主要商圈租金累计下跌 1.06%，重点城市写字楼租金仍处于下行空间。写字楼整体市场表现欠佳，需求结构单一，多以续租和搬迁为主，新增租赁需求不足。多数业主为提高出租率，仍延续“以价换量”策略，推动写字楼租金持续调整。

展望 2025 年下半年，随着宏观经济环境的逐步优化，预计政府将采取一系列积极措施促进经济平稳健康发展。在产业升级的大背景下，科技、金融、专业服务等行业将成为商业用房需求的主要驱动力。同时，区域协调发展战略的推进将带动新兴商务区的崛起，为商业地产市场带来新的发展机遇。科技制造、信息服务、商务服务等行业租赁需求有望逐步回升或出现改善迹象。

2、业务情况

公司目前自持的经营性物业产品主要集中在北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。历经数十载深耕，公司在甲级写字楼及配套商业运营领域已建立起卓越的品牌声誉与广泛影响力。秉持提升服务品质与核心竞争力的宗旨，公司持续优化管理策略、创新服务模式，有效保障了自持物业租赁业务的稳健增长与收益稳定。

公司所经营的物业项目均位于超一线、准一线城市核心城区的中央商务区，四座标志性楼宇均获得国际公认的 LEED 金级认证，项目由全球顶尖的设计师团队，美国 AS+GG、英国福斯特等单位担纲建筑设计，显著提升了公司的品牌形象与市场价值。

（二）房地产开发与销售

1、行业情况

2025 年上半年，我国宏观经济调控持续发力，房地产行业政策导向清晰且积极，稳楼市成为重要任务。相关政策部署着重强调“稳住楼市”并将其纳入总体要求，更明确提出“更大力度促进楼市健康发展”，凸显稳楼市工作在当前经济布局中的关键意义。

国家统计局公布的数据来看，房地产市场在销售端呈现出一定程度的调整态势。2025 年 1-6 月份，新建商品房销售面积 45,851 万平方米，同比下降 3.5%；其中住宅销售面积下降 3.7%。新建商品房销售额 44,241 亿元，下降 5.5%；其中住宅销售额下降 5.2%。不过市场也出现了一些积极信号。部分核心城市和热点区域，凭借其强大的产业支撑、优质的教育医疗资源以及良好的人口流入态势，房地产市场表现出较强的韧性。例如，一些一线城市和强二线城市，新房成交价格

同比降幅明显收窄，甚至个别核心区域房价已经出现企稳回升的迹象。同时，二手房市场活跃度有所提升，成交周期缩短，议价空间收窄，显示出市场信心正在逐步恢复。

2025 年下半年，随着各项稳楼市政策的持续落地和发力，房地产市场有望进一步企稳回升。政策层面预计将继续保持宽松基调，加大对合理住房需求的支持力度，进一步优化住房信贷政策，降低购房成本。同时，随着经济的稳步复苏和居民收入的提高，购房需求有望逐步释放。综合来看，下半年房地产市场有望在价格、成交等方面继续保持积极向好的态势，但不同城市之间仍将存在分化，核心城市和热点区域的房地产市场复苏态势可能更为明显。

2、业务情况

公司房地产项目集中布局于北京、天津、杭州等核心城市，涵盖住宅、写字楼及商铺等多元业态。公司的专业管理团队以自身深厚的行业沉淀与丰富实战经验，在公司既定的战略导向指引下，主动顺应市场趋势，系统性推进传统地产业务的战略收缩，通过加速推进存量地产项目出清，以资产盘活反哺战略转型资金需求，为业务结构升级提供高效支撑。

（三）通信与数字科技

1、行业情况

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》指出，数字经济是继农业经济、工业经济之后的主要经济形态，是以数据资源为关键要素，以现代信息网络为主要载体，以信息通信技术融合应用、全要素数字化转型为重要推动力，促进公平与效率更加统一的新经济形态。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，正推动生产方式、生活方式和治理方式深刻变革，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。

2025 年上半年，我国通信与数字科技行业在政策与技术的双重推动下持续深化数字化转型。国家“东数西算”工程加速落地，三大运营商计划新建超 30 万个标准机柜，直接拉动数据中心相关设备需求，AI 算力链成为核心增长点。此外，卫星互联网商业化进程加快，G60、星网等低轨星座进入密集组网阶段，地面信关站、测控站等基础设施投资规模扩大，为通信行业开辟了新的增长空间。

PCIe 芯片作为数据中心、服务器等设备的关键组件，受益于 AI 算力爆发和数据中心扩张，市场规模快速增长。2024 年全球 PCIe 互连芯片市场规模达 22.89 亿美元，其中 PCIe Switch 芯片占比 82.7%，主导通用计算场景。2024 年中国服务器市场规模飙升至 2,492.1 亿元，同比增长 41.3%。在这一市场扩张进程中，对具备高速、低延迟数据传输特性的 PCIe 互连芯片需求大增。PCIe 互连芯片能够提升服务器内部组件通信效率，满足日益增长的智能算力需求，随着服务器市场规模持续扩张，将为 PCIe 互连芯片行业带来广阔的发展空间。

2、业务情况

报告期内，经公司和交易各方协商一致同意终止重大资产重组，终止本次重大资产重组不会对公司的生产经营和财务状况造成重大不利影响。公司将继续围绕公司既定战略目标，贯彻国家政策方针，积极寻求业务转型，有序开展各项经营管理工作，提升公司经营业绩和可持续发展能力，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，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，打通关键环节，助力公司转型成功。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

（一）公司主要业务发展情况

1、经营性物业资产管理

公司经过数十年的积累,在甲级写字楼及配套商业领域构筑深厚的品牌护城河与市场影响力。截至报告期末,公司实现合同出租总面积 13.25 万平方米,实现合同租金收入总金额 9,402.80 万元。通过持续升级智能服务体系与资产运营竞争力,公司巩固了优质现金流供给能力,为通信与数字科技转型提供强劲动能,形成"成熟资产哺育创新业务"的双轮驱动格局。

2、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 0.37 万平方米、合同销售金额 6,693.38 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、天津金府国际公寓产品等销售项目。

3、通信与数字科技

公司从多年前即开始战略性收缩传统房地产业务板块,并持续探索向通信与数字科技转型的发展战略。2025 年上半年,公司聚焦通信与数字科技领域,开展核心技术攻关与稀缺资源整合,寻找并推进了以数渡科技为标的的战略转型。数渡科技主营业务为集成电路芯片设计,是国内极少数掌握 PCIe 5.0 交换芯片自主设计能力并可实现量产的企业。数渡科技已研发出的芯片,主要性能指标对标国际主流竞品,具备解决“卡脖子”技术难题的能力,其所在的高速互连芯片行业下游应用广泛,随着人工智能技术的发展,高速互连芯片行业市场规模不断扩大,具备高速发展的潜力。

公司于 2025 年 8 月 13 日召开第九届董事会第二十次临时会议,审议通过《关于对外投资暨购买资产的议案》,同意公司通过增资及股权转让的方式取得数渡科技 62.9801%的股权,并与数渡科技及交易各方签署《增资及股权收购协议》等一揽子合同。

本次交易完成后,公司将进入增长性强、准入门槛高、发展前景确定的集成电路与 AI 基础设施产业,从而全面落实公司转型通信与数字科技的既定战略,为公司开辟新质生产力领域的第二增长曲线,进而提升公司发展质量。

（二）房地产业务主要经营数据

1、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元、万平方米 币种：人民币

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	计划投资	总建筑面积	可售面积	累计竣工面积	报告期内在建面积	待开发面积	报告期内签约金额	累计签约面积	报告期内结转面积	累计结转面积
万通怀柔新新家园	北京怀柔区	住宅	竣工	100%	182,637	12.65	11.41	12.65	0	0	5,514.71	9.01	0.27	9.01
天竺新新家园	北京顺义区	住宅 商业 配套	竣工	100%	320,228	33.05	29.64	33.05	0	0	0.00	29.60	0.00	29.60
万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	129,099	16.08	10.28	16.08	0	0	0.00	10.28	0.00	10.28
万通金府国际	天津空港经济区	酒店式 公寓 商业	竣工	100%	86,387	15.70	13.44	15.70	0	0	799.27	13.27	0.14	13.25
杭州未来科技城（注 1）	杭州余杭区	综合	竣工	59.36%	206,573	28.07	19.35	28.07	0	0	0.00	15.49	0.00	15.49
杭州万通中心	杭州拱墅区	酒店式 公寓 写字楼	竣工	100%	159,206	14.12	9.38	14.12	0	0	316.21	8.92	0.02	8.92
金牛新都会	成都金牛区	综合	竣工	100%	102,019	17.93	16.24	17.93	0	0	0.00	16.24	0.00	16.24
其他（注 2）	其他	综合	竣工	/	1,055,049	175.46	145.60	175.46	0	0	63.19	145.42	0.00	145.42

注 1：杭州未来科技城项目写字楼仍有销售计划，因此该项目可售面积中包含出租物业 A 座写字楼 3.85 万平方米；

注 2：其他项目主要是天津尾盘、成都尾盘和北京尾盘项目销售产生的签约情况。

2、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币						
项目名称	出租物业类型	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	经营收入	租金标准 (元/月/平方米)
北京万通中心	写字楼/商业	35,349.11	34,685.33	79%	3,343.81	194-320
上海万通中心	写字楼/商业	79,929.63	57,349.18	59%	2,992.43	154-174
天津万通中心	写字楼/商业	93,789.99	59,344.47	74%	1,950.65	59-106
杭州未来科技城 A 座	写字楼	38,520.77	38,520.77	71%	1,115.91	60-74

报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项

☐适用 ☒不适用

三、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

公司当前持有的经营性物业资产，均位于北京、上海、天津、杭州等国家级区域经济中心的战略区位。这些优质资产不仅具备强劲的抗周期特性，更持续生成稳定的经营性现金流与高效的资产流动性，构成公司战略转型不可或缺的财务基石与资本安全垫。

面向未来，公司将持续贯彻审慎稳健的经营理念，通过精细化运营深度释放核心资产价值：一方面强化存量资产的收益能级，另一方面动态优化资产结构，为新兴业务注入持续动能。

（二）拥有较强的品牌影响力

“万通”品牌具有长期的、积淀深厚的市场美誉与用户忠诚度，其良好的口碑影响力与商业信誉，已构筑起企业与客户间的坚实信任纽带。这种植根于品质与诚信的价值认同，不仅显著降低市场交易成本，更形成可持续的品牌势能，为未来向客户提供全周期价值服务奠定了战略级信任基础。

（三）完善的股东产业资源布局

公司深度协同股东及战略合作伙伴在通信技术与数字科技领域的战略卡位，通过聚合关键战略要素：稀缺性资源壁垒、核心技术创新能力、顶尖人才梯队，精准锁定高增长市场赛道，为全面转型发展提供了坚实的现实基础。

（四）科技转型必要的人才队伍建设

公司根据实施通信与数字科技的战略需要进行了人才构建。目前，公司拥有来自美国麻省理工、北京大学、人民大学等国际知名院校人才组成的专业化顶尖管理团队，在公司转型运营管理、通信科技行业经营等方面有较强的综合性专业能力和资源优势。而通过并购控股的数渡科技由行业资深专家联合创建，核心团队来自全球知名芯片设计公司和科研机构，平均从业经验超过十六年，团队技术能力覆盖从芯片（架构、设计、制造）到整机系统（硬件、固件、软件）的全流程，在服务器、存储芯片行业具备多年的积累和运营经验，这些都为公司的战略转型和业务发展提供坚实支撑。

（五）具备充足的资金资源支持公司日常经营和科技板块发展

基于战略转型需求，公司未再规划其他房地产投建项目。公司住宅物业均位于一线城市，根据下游房地产政策变动逐步出售回款；自持物业均多位于一线城市、新一线城市核心地段，可以在未来根据资金需求考虑逐步出售，预计可变现价值较高。公司资产负债率较低，经营活动现金流量稳定充沛，能够为公司的日常经营和支持数渡科技为代表的科技板块发展提供规模化的资金支持。

（六）数渡科技掌握核心技术，具备解决“卡脖子”技术难题的能力。

数渡科技由行业资深专家联合创建，核心团队来自全球知名芯片设计公司和科研机构，平均从业经验超过十六年，团队技术能力覆盖从芯片（架构、设计、制造）到整机系统（硬件、固件、软件）的全流程。

数渡科技 PCIe5.0 交换芯片具有高带宽、低延时、高可靠、兼容国际主流竞品、灵活可配置架构设计的特征，并支持互连芯片组网功能，兼容国内外主流的 CPU、GPU、DPU、SSD、网卡等芯片和设备，产品性能指标对标市场主流竞品，可实现对主流产品的兼容替代，且具有安全保密保障功能，填补了国内市场的空白。

数渡科技产品支持片间组网功能，可实现 GPU 与 GPU 之间直接通信、协同工作，并支持构建大资源池和高可用集群，是国内构建自主超节点的稀缺选择，在国产替代领域形成先发优势。

数渡科技已经和业界头部客户厂家建立合作关系，样品已经通过主流厂家性能测试，目前已处于产品导入阶段。数渡科技是国际 UEC 联盟、UALink 联盟和国内高通量以太网联盟成员。

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	186,938,529.98	235,155,818.14	-20.50
营业成本	121,623,264.54	161,292,645.98	-24.59
销售费用	29,349,787.79	21,309,177.97	37.73
管理费用	46,718,938.35	81,660,660.96	-42.79
财务费用	32,871,014.50	34,621,727.87	-5.06
研发费用	171,759.94	3,533,587.26	-95.14
投资收益	-9,210,426.23	5,509,054.54	-267.19
公允价值变动损益	40,061,885.26	2,591,294.71	1,446.02
经营活动产生的现金流量净额	68,783,765.24	-154,524,095.81	144.51
投资活动产生的现金流量净额	-56,923,766.46	-169,744,401.36	66.47
筹资活动产生的现金流量净额	-38,324,260.92	-70,748,909.50	45.83

2、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)销售费用变动原因说明：主要原因是本期销售佣金较上年同期上升所致；
- (2)管理费用变动原因说明：主要原因是本期职工薪酬及中介费较上年同期减少所致；
- (3)研发费用变动原因说明：主要原因是本期合并范围较上年同期发生变化所致；
- (4)投资收益变动原因说明：主要原因是本期子公司清算产生损失，上年同期未发生此类事项；且本期金融资产分红较上年同期上升所致；
- (5)公允价值变动损益变动原因说明：主要原因是本期索尔思可转债公允价值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支付土地增值税清算款项，本期无此类事项所致；
- (7)投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是收回部分索尔思投资款项，上年同期无类似事项所致；
- (8)筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期因子公司清算向少数股东分配资产，且本期处置部分回购股票收回投资，上年同期无类似事项所致。

(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（%）	上年期末数	上年期末数 占总资产的 比例（%）	本期期末金额 较上年期末变 动比例（%）	情况说明
------	-------	-------------------------	-------	-------------------------	----------------------------	------

固定资产	17,424,345.00	0.22	96,854,741.61	1.23	-82.01	注 1
其他非流动资产	160,739,647.55	2.07	10,739,647.55	0.14	1,396.69	注 2
应付账款	107,205,112.92	1.38	155,331,508.19	1.98	-30.98	注 3
应付职工薪酬	13,596,236.42	0.17	20,821,707.02	0.27	-34.70	注 4

其他说明

注 1：变化原因系本期将部分固定资产重分类至投资性房地产所致；

注 2：变化原因系本期支付投资定金所致；

注 3：变化原因系本期结算工程款所致；

注 4：变化原因系本期发放薪酬所致。

2、境外资产情况

☐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 币种：人民币

项目	年末账面价值	受限原因
应收账款	47,724,609.13	用于质押取得借款
投资性房地产	3,013,168,074.44	用于抵押取得借款
合计	3,060,892,683.57	

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期末，公司长期股权投资余额为 8.937 亿元，详见第八节财务报告附注(七) 17；

报告期末，公司其他非流动金融资产余额为 6.519 亿元，详见第八节财务报告附注(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	118,726,591.53	-3,262,705.83					-991,780.82	114,472,104.88
股权投资	137,846,822.27							137,846,822.27
股票	58,255,843.79	-890,271.41						57,365,572.38
其他	375,482,950.55	44,214,862.50					-77,485,827.50	342,211,985.55
合计	690,312,208.14	40,061,885.26	-	-	-	-	-78,477,608.32	651,896,485.08

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	58,255,843.79	-890,271.41	-	-	-	-	57,365,572.38	其他非流动金融资产
合计	/	/	97,348,426.74	/	58,255,843.79	-890,271.41	-	-	-	-	57,365,572.38	/

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 2025 年 6 月 30 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	28,830,738.48
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	104,480,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	85,641,366.40
合计	/	/	134,480,000.00	/	/	114,472,104.88

衍生品投资情况
☐适用 ☒不适用

(五) 重大资产和股权出售
☐适用 ☒不适用

(六) 主要控股参股公司分析
☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况
☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州万通邦信置业有限公司	子公司	房地产开发	300,000,000.00	773,467,755.62	511,087,537.20	11,159,082.28	-2,014,473.61	1,670,918.51
北京万通时尚置业有限公司	子公司	房地产租赁	50,000,000.00	817,861,174.66	70,392,091.33	33,664,482.47	2,751,696.80	2,451,916.42
上海万通新地置地有限公司	子公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,700,305,435.65	-382,953,939.13	30,049,902.84	-18,800,028.89	-18,799,039.52
天津和信发展有限公司	子公司	房地产租赁	455,100,000.00	786,315,814.57	48,523,700.21	20,177,221.74	-14,757,522.70	-14,301,604.42
北京万通正远置业有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	610,224,577.17	518,462,629.33	80,637,562.18	-4,060,773.44	-4,060,773.44

报告期内取得和处置子公司的情况
☐适用 ☒不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

五、其他披露事项**(一) 可能面对的风险**

√适用 □不适用

1、宏观经济风险

2025年上半年，面对急剧变化的外部环境，中国加紧实施更加积极有为的逆周期调控政策，内需表现较为稳定，出口好于预期，工业生产较快增长，经济总体平稳运行。展望下半年，经济运行仍然面临较多的不确定性、不稳定性因素。尤其是美国关税政策仍存在较大不确定性，出口增长面临较大压力。叠加全球流动性收紧制约政策空间；内部房地产投资持续下滑、制造业产能过剩加剧结构性通缩，地方债务压力与信贷收缩抑制投资动能。未来宏观政策加力提效的必要性进一步上升，推动内需回升，努力稳住房地产市场，以内部确定性的增长来应对各种外部不确定性，从而实现全年经济平稳增长。

应对措施：公司将紧密跟踪宏观经济走势与行业政策导向，深度融入国家发展战略，以战略转型为核心驱动力。通过深化行业与市场研究，持续构建创新机制，不断提升企业适应力与核心竞争力，致力于实现跨越经济与行业双周期的高质量发展，为可持续未来筑牢根基。

2、传统行业政策风险

当前中国房地产风险的核心在于销售疲软、债务高压与金融财政传导的三重压力交织：商品房销售持续下滑、房价阴跌加剧库存积压，导致房企流动性危机蔓延；同时土地财政萎缩与银行资产质量恶化形成“销售下滑→房企暴雷→金融风险→地方财政吃紧→经济预期恶化”的负循环链。短期需中央信用注入化解债务危机，中长期则依赖土地财政转型与住房双轨制改革破解结构性困局。

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

3、经营管理风险

为适应发展需求，公司正积极探索、开拓新业务和新的商业模式。尽管管理团队经验丰富，但在新形势下的战略转型过程中，公司在经营管理、人力资源、风险控制及整合管控等关键领域仍面临全新挑战。

应对措施：公司紧密围绕战略规划，协同推进内部选拔培养与市场化人才引进，精准选聘职业经理人并落实任期制契约化管理，系统构建高素质专业化领导团队，同时双轨强化人才储备与基础队伍建设，以系统性提升经营管理效能，支撑战略落地。

4、整合风险

本次交易完成后，公司将在保证对数渡科技控制力及其经营稳定性的前提下，在业务、人员、资产、财务、机构等方面将进一步整合。若后续整合不力，将会引发业务发展不及预期、资金使用效率下降、人员结构不稳定和管理效率下降等多个方面的潜在风险，进而导致本次交易目的未达预期。

应对措施：公司将依托强大的品牌与资源优势，深度借鉴市场并购转型成功经验，在确保现有业务稳健运营的基础上，推进战略转型。公司将以全力支持数渡科技发展作为首要战略目标，依托自身资源助力数渡科技发挥技术优势以扩大市场份额。在此过程中，公司将系统评估各类风险，持续完善防控机制，着力规避潜在隐患，切实维护公司整体利益及全体股东的合法权益。

5、数渡科技业务发展不及预期的风险

高速互连芯片产品具有技术含量高、研发难度大、研发持续时间长等特点，数渡科技芯片产品尚处于客户导入阶段、未实现营业收入。2023 年至 2025 年 6 月，数渡科技归属于母公司股东的净利润分别为-6,256.75 万元、-13,787.68 万元和-3,598.27 万元，尚处于亏损状态。本次收购完成后数渡科技仍需持续保持高水平的研发投入，用以推进新产品研发，未来若数渡科技产品不符合市场需求、行业竞争加剧等，导致销售收入或盈利水平不达预期，数渡科技存在持续亏损的风险

应对措施：公司资产负债率较低，经营活动现金流量稳定充沛且在完成收购数渡科技后仍有充裕货币资金储备；基于战略转型需求，公司未再规划其他房地产投建项目。未来将充分利用好上市公司的融资平台和社会资源，在资金端、业务端支持数渡科技扩大高端互连芯片的研发和业务拓展，加大研发投入以保持领先技术在国内的竞争优势，从而推动公司长远、高质量地发展。

（二）其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

☐适用 ☒不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权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

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、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

第五节 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	1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。 2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司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。 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。	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	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。 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	2016 年 8 月 11 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			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
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其一致行动人万通控股	1、本公司目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。 2、本公司保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。 3、如拟出售本公司与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本公司将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。 4、本公司将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。 5、自本函出具之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本公司及本公司所控制的其他公司及企业所从事的业务与公司及其子公司构成竞争，本公司将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。 6、本公司将不会利用公司控股股东的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营活动。 7、如实际执行过程中，本公司违反首次公开发行时已作出的承诺或上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其投资者提出补充或替代承诺，以保护公司及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。 8、本承诺函在本公司作为公司控股股东期间有效。						
	王忆会先生		1、本人目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。 2、本人保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。 3、如拟出售本人与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本人将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。 4、本人将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。 5、自本函出具之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本人及本人所控制的其他公司及企业所从事的业务与公司及其子公司构成竞争，本人将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。 6、本人将不会利用公司控股股东/实际控制人的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营活动。 7、如实际执行过程中，本人违反首次公开发行时已作出的承诺或上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其投资者提出补充或替代承诺，以保护公司及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。 8、本承诺函在本人作为公司实际控制人期间有效。	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用

	解决关联交易	嘉华控股及其一致行动人万通控股	1、本公司和本公司的关联方将采取切实有效的措施尽量规范和减少与公司及其下属子公司之间的关联交易。 2、本公司将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及公司章程等有关规定行使股东权利，在股东大会对有关涉及本公司的关联交易事项进行表决时严格履行回避表决程序。 3、本公司不以拆借、占用或由公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占公司及其下属子公司的资金、资产及其他资源；不要求公司及其下属子公司提供任何形式担保。 4、对于与公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，均将严格遵守公平公允、等价有偿的原则，公平合理地进行；关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件以及公司章程、股东大会会议事规则、关联交易管理办法等相关规定，履行各项审批程序和信息披露义务，切实保护公司及其他股东的合法利益。 5、本公司保证遵守上述承诺，不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如违反上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其他股东提出补充或替代承诺，以保护公司及其他股东的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给其他股东造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
		王忆会先生	1、本人和本人的关联方将采取切实有效的措施尽量规范和减少与公司及其下属子公司之间的关联交易。 2、本人将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及公司章程等有关规定行使股东权利，在股东大会对有关涉及本人的关联交易事项进行表决时严格履行回避表决程序。 3、本人不以拆借、占用或由公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占公司及其下属子公司的资金、资产及其他资源；不要求公司及其下属子公司提供任何形式担保。 4、对于与公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

		均将严格遵守公平公允、等价有偿的原则，公平合理地进行；关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件以及公司章程、股东大会议事规则、关联交易管理办法等相关规定，履行各项审批程序和信息披露义务，切实保护公司及其他股东的合法利益。 5、本人保证遵守上述承诺，不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如违反上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其他股东提出补充或替代承诺，以保护公司及其他股东的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给其他股东造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。						
其他	嘉华控股及一致行动人万通控股	关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 1、本公司承诺不越权干预万通发展的经营管理活动，不以任何形式侵占万通发展的利益。 2、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足该等规定时，本公司承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给万通发展或其股东造成损失的，本公司同意根据法律法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。 4、作为填补回报措施相关责任主体之一，本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本公司同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则，对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 5、本函至以下情形时终止（以较早为准）：1）本公司不再作为万通发展的控股股东；2）万通发展股票终止在上交所上市；3）本次交易终止。	2024 年 6 月 23 日	是	2025 年 1 月 26 日	是	不适用	不适用
	王忆会先生	关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺：	2024 年 6 月 23 日	是	2025 年 1	是	不适用	不适用

		1、本人承诺不越权干预万通发展的经营管理活动，不以任何形式侵占万通发展的利益。 2、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给万通发展或其股东造成损失的，本人同意根据法律法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。 4、作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。 5、本函至以下情形时终止（以较早为准）：1）本人不再作为万通发展的实际控制人；2）万通发展股票终止在上交所上市；3）本次交易终止。			月 26 日			
	上市公司董事、高级管理人员	关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺： 1、本人承诺不越权干预万通发展的经营管理活动，不以任何形式侵占万通发展的利益。 2、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给万通发展或其股东造成损失的，本人同意根据法律法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。 4、作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。 5、本函至以下情形时终止（以较早为准）：1）本人不再作为万	2024 年 6 月 23 日	是	2025 年 1 月 26 日	是	不适用	不适用

			通发展的实际控制人；2）万通发展股票终止在上交所上市；3）本次交易终止。						
	嘉华控股及一致行动人万通控股		关于本次交易的原则性意见及减持计划的承诺函： 控股股东嘉华控股承诺函内容如下： 1、本公司原则同意本次交易。 2、2024 年 4 月 30 日，本公司通知万通发展，本公司与北京复远投资管理有限公司（代表“复远复兴一号私募证券投资基金”）、浙商银行股份有限公司北京分行签订了《股份转让协议》，以 6.96 元/股的价格转让本公司持有万通发展 1 亿股股份，占万通发展总股本的 5.03%。2024 年 5 月 1 日，万通发展就前述减持事项予以公告并发布了《关于控股股东及其一致行动人签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》。前述协议转让完全系本公司资金需要。截至本函出具之日，前述协议转让尚未实施完毕。 除上述情形外，本公司自重大资产购买报告书（草案）披露之日起至本次交易实施完毕期间，目前暂无减持万通发展股份的计划，但不排除后续根据自身资金需求等情况减持万通发展股份的可能性。如本次交易完成前发生减持计划，本公司将严格按照有关法律法规及中国证券监督管理委员会和证券交易所的相关规定执行，并及时披露相关信息。若万通发展自本函签署之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。 3、若本公司的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。 4、本函自出具之日起对本公司具有法律约束力，保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致人重大误解之情形。若因本公司违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。 一致行动人万通控股承诺内容如下： 1、本公司原则同意本次交易。 2、2024 年 4 月 30 日，本公司通知万通发展，本公司与北京复远投资管理有限公司（代表“复远复兴一号私募证券投资基金”）、	2024 年 6 月 23 日	是	2025 年 1 月 26 日	是	不适用	不适用

		罗光群签订了《股份转让协议》，以 6.96 元/股的价格转让本公司所持有的万通发展 1,000 万股股份，占万通发展总股本的 0.50%。2024 年 5 月 1 日，万通发展就前述减持事项予以公告并发布了《关于控股股东及其一致行动人签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》。前述协议转让完全系本公司资金需要。截至本函出具之日，前述协议转让尚未实施完毕。 除上述情形外，本公司自重大资产购买报告书（草案）起至本次交易实施完毕期间，目前暂无减持万通发展股份的计划，但不排除后续根据自身资金需求等情况减持万通发展股份的可能性。如本次交易完成前发生减持计划，本公司将严格按照有关法律法规及中国证券监督管理委员会和证券交易所的相关规定执行，并及时披露相关信息。若万通发展自本函签署之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。 3、若本公司的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。 4、本函自出具之日起对本公司具有法律约束力，保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致人重大误解之情形。若因本公司违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。						
	上市公司董事、监事、高级管理人员	关于重组期间减持计划的承诺函： 1、本人自本次重组披露之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持万通发展股份的计划，即本人不以任何方式减持所持有的万通发展之股份。 2、若万通发展自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。 3、若本人的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本人将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。 4、本函自出具之日起对本人具有法律约束力，本人保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致	2024 年 6 月 23 日	是	2025 年 1 月 26 日	是	不适用	不适用

			人重大误解之情形。若因本人违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。						
		嘉华控股及一致行动人万通控股	关于保持上市公司独立性的承诺函： 1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本公司及本公司控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。 2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。 3、本次交易完成后，本公司将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。 4、本承诺函对本公司及本公司控制的其他企业具有法律约束力。如本公司违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
		王忆会先生	关于保持上市公司独立性的承诺函： 1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。 2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。 3、本次交易完成后，本人将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。 4、本承诺函对本人及本人控制的其他企业具有法律约束力。如本人违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2024 年 6 月 23 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	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。	2015 年 12 月 8 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

业 竞 争		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。						
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 and 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、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、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☒本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☐本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

☐适用 ☒不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

报告期内：									
起诉 (申 请)方	应诉（被申请）方	承担 连带 责任 方	诉讼 仲裁 类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲 裁)涉及金 额	诉讼 (仲裁) 是否形 成预计 负债及 金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼 (仲 裁)审 理结 果及 影响	诉讼 (仲 裁)判 决执 行情 况
公司	1：索尔思光电（成都）有限公司（简称“索尔思成都”） 2：索尔思光电 3：SOURCE PHOTONICS, LLC（简称“索尔思美国”）	无	仲裁	根据申请人与被申请人签署的《可转债投资协议》，公司向索尔思成都提供 5,000 万美元的等值人民币可转债贷款。索尔思光电、索尔思美国对索尔思成都在《可转债投资协议》项下所有偿还义务向公司提供连带责任保证，并由索尔思美国以其持有的索尔思成都 30%股权提供质押担保。截至 2025 年 5 月 31 日，索尔思成都仅偿还 681 万美元本金及至前述截止日全部美元借款利息对应的等值人民币 7,749 万元，尚未偿还的 4,319 万美元本金等值人民币已逾期。故申请人于 2025 年 6 月 3 日向深圳国际仲裁院提起仲裁。	31,848.36	否	公司与被申请人于 2025 年 7 月 3 日签署《关于万通可转债和万通投资之和解协议》。对方同意归还欠款并支付利息、仲裁费用，截至 7 月 3 日，公司收到全部和解款项，并于同日提交撤回仲裁申请。	仲 裁 已 撤 销	-
公司	1：索尔思光电；2：上海麓村企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；3：上海煜村企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；4：上海安润企业管理咨询合伙企业（有限合伙）；5：V-CAPITAL ZhiGeng INTERNATIONAL CO., LIMITED(一村挚耕国际有限公司)；6：V-Capital International Holding Co., Limited（壹村国际控股有限公	无	仲裁	各被申请人未能诚信履行《关于收购索尔思光电控制权之框架协议》的配合附随义务，导致申请人无法获得预期投资收益，给申请人造成重大经济损失，故申请人于 2025 年 6 月 3 日向深圳国际仲裁院提起仲裁。	3,323.25	否	公司与被申请人于 2025 年 7 月 3 日签署《关于万通可转债和万通投资之和解协议》。对方同意赔偿公司的认股权证行权差额和仲裁费用，截至 7 月 3 日，公司收到全部和解款项，并于同日提交撤回仲裁申请。	仲 裁 已 撤 销	-

	司)								
--	----	--	--	--	--	--	--	--	--

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、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) 资产收购或股权收购、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) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√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	主债务情况	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）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															
报告期末对子公司担保余额合计（B）							262,500,000.00								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							262,500,000.00								
担保总额占公司净资产的比例(%)							4.98								
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）							262,500,000.00								
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）							262,500,000.00								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

（三）其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

（一）重大资产重组终止事项

公司于 2025 年 1 月 24 日分别召开第九届董事会独立董事 2025 年第一次专门会议、第九届董事会第十五次临时会议、第九届监事会第十二次临时会议，审议通过《关于终止重大资产重组事项的议案》，同意公司终止本次收购索尔思光电的重大资产重组事项。

终止本次重大资产重组系经公司审慎研究，并与交易各方充分沟通、友好协商后做出的决定，不存在公司及交易各方承担法律责任的情形，不会对公司的生产经营和财务状况造成重大不利影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。未来，公司将继续围绕既定的战略目标有序开展各项经营管理工作，提升公司经营业绩和可持续发展能力。

（二）集中竞价交易减持已回购股份事项

公司于 2025 年 4 月 30 日召开第九届董事会第十八次临时会议，审议通过《关于出售公司已回购股份的议案》，拟自减持已回购股份计划公告披露之日起 15 个交易日后至 2025 年 8 月 26 日，通过集中竞价交易方式，按市场价格减持不超过 19,169,100 股（占公司总股本的 1%）。公司于 2025 年 5 月 27 日通过集中竞价交易方式首次减持已回购股份 4,367,800 股，占公司总股本的 0.2279%。截至 2025 年 5 月 31 日，公司累计减持已回购股份 11,200,500 股，占公司总股本的 0.5843%。截至 2025 年 6 月 13 日，公司本次减持计划实施完毕，公司通过集中竞价交易方式减持已回购股份 19,169,100 股，占公司总股本的 1%，公司回购专用证券账户剩余 26,503,600 股，占公司总股本的 1.3826%。具体内容详见公司分别于 2025 年 5 月 1 日、5 月 28 日、6 月 4 日、6 月 14 日披露的《关于集中竞价减持已回购股份计划公告》（公告编号：2025-038）、《关于集中竞价减持已回购股份的进展公告》（公告编号：2025-047）、《关于集中竞价减持已回购股份的进展公告》（公告编号：2025-050）、《关于集中竞价减持已回购股份结果暨股份变动公告》（公告编号：2025-055）。

（三）注销回购股份暨减少注册资本事项

公司于 2025 年 5 月 23 日召开第九届董事会第十九次临时会议和第九届监事会第十五次临时会议，并于 2025 年 6 月 13 日召开 2024 年年度股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户内尚未使用的剩余 26,503,600 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程序。申报期满后，于 2025 年 7 月 30 日在中国证券登记结算有限责任公司完成对前述股份的注销，公司总股本从 1,916,916,076 股减少至 1,890,412,476 股。具体内容详见公司于 2025 年 7 月 30 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2025-063）。

（四）收购数渡科技事项

公司于 2025 年 8 月 13 日召开第九届董事会第二十次临时会议，审议通过《关于对外投资暨购买资产的议案》，同意公司通过增资及股权转让的方式取得数渡科技 62.9801%的股权。本次交易完成后，数渡科技将成为公司的控股子公司并纳入公司合并报表。该事项无需提交公司股东大会审议，不构成关联交易亦不构成重大资产重组。

数渡科技的主营业务为集成电路芯片设计，是国内极少数掌握 PCIe5.0 交换芯片自主设计能力并可实现量产的企业。本次交易完成后，公司将进入增长性强、准入门槛高、发展前景确定的集成电路与 AI 基础设施产业，从而全面落实公司转型通信与数字科技的既定战略。具体内容详见公司于 2025 年 8 月 14 日披露的《关于公司对外投资暨购买资产的公告》（公告编号：2025-070）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例 (%)	发行 新股	送 股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例 (%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,987,381,962	100				-70,465,886	-70,465,886	1,916,916,076	100
1、人民币普通股	1,987,381,962	100				-70,465,886	-70,465,886	1,916,916,076	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,987,381,962	100				-70,465,886	-70,465,886	1,916,916,076	100

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于 2025 年 1 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司注销部分已回购股份 43,737,886 股。注销完成后，公司总股本从 1,987,381,962 股减至 1,943,644,076 股。具体内容详见公司于 2025 年 1 月 2 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2025-003）。

公司于 2025 年 2 月 19 日召开第九届董事会第十六次临时会议和第九届监事会第十三次临时会议，并于 2025 年 3 月 7 日召开 2025 年第一次临时股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对存放于回购专用证券账户的 26,728,000 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程

序。申报期满后，经公司申请，于 2025 年 4 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成注销部分已回购股份，公司总股本从 1,943,644,076 股减少至 1,916,916,076 股。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 23 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》(公告编号: 2025-028)。

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

√适用 □不适用

公司于 2025 年 7 月 30 日完成已回购股份的注销，总股本变更为 1,890,412,476 股，每股收益将上升 0.13%，扣除非经常性损益后的每股收益将上升 0.27%，每股净资产将上升 0.35%。

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、 股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数（户）	58,731
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况（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	-82,500,000	364,389,141	19.01	0	质押	361,084,770	境内非国有法人
					标记	361,084,770	
					冻结	3,304,371	
万通投资控股股份有限公司	-39,510,000	278,249,789	14.52	0	质押	263,348,560	境内非国有法人
					标记	129,310,000	
					冻结	14,901,229	
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	0	110,000,000	5.74	0	冻结	31,645,570	其他
和盛财富（北京）基金管理有限公司—和盛财富甄选七号私募证券投资基金	-33,539,060	65,830,038	3.43	0	无		其他
申万宏源证券有限公司	24,917,700	25,496,324	1.33	0	无		境内非国有法人
浙江千同科技有限公司	2,547,600	25,254,200	1.32	0	无		境内非国有法人
北京羽同科技有限公司	10,543,300	14,700,800	0.77	0	无		境内非国有法人

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	5,320,433	14,684,730	0.77	0	无		其他
香港中央结算有限公司	-5,176,201	11,618,180	0.61	0	无		境外法人
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	971,800	10,790,927	0.56	0	无		其他
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
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	364,389,141	人民币普通股	364,389,141				
万通投资控股股份有限公司	278,249,789	人民币普通股	278,249,789				
北京复远投资管理有限公司－复远复兴一号私募证券投资基金	110,000,000	人民币普通股	110,000,000				
和盛财富（北京）基金管理有限公司－和盛财富甄选七号私募证券投资基金	65,830,038	人民币普通股	65,830,038				
申万宏源证券有限公司	25,496,324	人民币普通股	25,496,324				
浙江千同科技有限公司	25,254,200	人民币普通股	25,254,200				
北京羽同科技有限公司	14,700,800	人民币普通股	14,700,800				
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	14,684,730	人民币普通股	14,684,730				
香港中央结算有限公司	11,618,180	人民币普通股	11,618,180				
招商银行股份有限公司－南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	10,790,927	人民币普通股	10,790,927				
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 26,503,600 股，占公司总股本的 1.38%。						
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						

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

☐适用 ☒不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐适用 ☒不适用

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十名股东

☐适用 ☒不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

☐适用 ☒不适用

其它情况说明

☐适用 ☒不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐适用 ☒不适用

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

五、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）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

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2025 年 6 月 30 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	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(七)1	1,148,796,476.11	1,210,301,027.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)5	53,265,752.96	46,650,142.06
应收款项融资			
预付款项			
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	443,067,911.11	443,840,758.65
其中：应收利息			
应收股利		919,395.03	919,395.03
买入返售金融资产			
存货	(七)10	530,569,153.44	605,579,785.34
其中：数据资源			
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	100,139,668.99	93,516,125.94
流动资产合计		2,275,838,962.61	2,399,887,839.12
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)17	893,748,520.51	892,183,581.61
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)19	651,896,485.08	690,312,208.14
投资性房地产	(七)20	3,704,922,708.55	3,697,455,179.19
固定资产	(七)21	17,424,345.00	96,854,741.61
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产			
无形资产	(七)26	267,212.14	352,215.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	(七)28	3,228,044.04	4,028,440.98
递延所得税资产	(七)29	64,235,670.24	63,969,234.60
其他非流动资产	(七)30	160,739,647.55	10,739,647.55
非流动资产合计		5,496,462,633.11	5,455,895,249.24
资产总计		7,772,301,595.72	7,855,783,088.36
流动负债：			
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	107,205,112.92	155,331,508.19
预收款项	(七)37	21,399,718.75	23,818,525.15
合同负债	(七)38	90,688,398.96	104,151,072.62
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	13,596,236.42	20,821,707.02
应交税费	(七)40	124,862,453.33	135,071,827.26
其他应付款	(七)41	167,081,446.57	162,498,209.84
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	146,199,027.88	126,634,053.54
其他流动负债			
流动负债合计		671,032,394.83	728,326,903.62
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七)45	1,576,899,872.49	1,630,999,870.35
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	(七)29	46,111,069.43	46,834,577.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,623,010,941.92	1,677,834,447.94
负债合计		2,294,043,336.75	2,406,161,351.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(七)53	1,916,916,076.00	1,987,381,962.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	2,539,640,605.88	3,082,117,613.33
减：库存股	(七)56	231,736,644.13	966,192,378.18
其他综合收益	(七)57	3,702,860.70	3,884,568.09
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	667,650,996.14	695,692,081.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,269,846,018.65	5,176,555,970.37
少数股东权益		208,412,240.32	273,065,766.43
所有者权益（或股东权益）合计		5,478,258,258.97	5,449,621,736.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,772,301,595.72	7,855,783,088.36

公司负责人：钱劲舟 主管会计工作负责人：孙华 会计机构负责人：杜铁名

母公司资产负债表

2025 年 6 月 30 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	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		595,578,140.41	323,525,570.62
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(十九)2	1,862,175,103.16	1,864,974,784.06
其中：应收利息			
应收股利		919,395.03	919,395.03
存货			
其中：数据资源			
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		4,659,421.94	4,426,179.43

流动资产合计		2,462,412,665.51	2,192,926,534.11
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十九)3	2,830,837,569.06	2,994,376,862.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		650,896,485.08	689,312,208.14
投资性房地产			
固定资产		1,042,609.86	1,344,808.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		267,212.14	302,840.56
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		34,435,104.40	34,435,104.40
其他非流动资产		150,000,000.00	-
非流动资产合计		3,667,478,980.54	3,719,771,824.27
资产总计		6,129,891,646.05	5,912,698,358.38
流动负债：			
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		4,269,297.48	9,990,934.11
应交税费		840,723.74	909,115.11
其他应付款		100,063,906.47	137,915,859.83
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		106,397,150.25	150,039,131.61
非流动负债：			
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		3,211,705.57	3,211,705.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,211,705.57	3,211,705.57
负债合计		109,608,855.82	153,250,837.18
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,916,916,076.00	1,987,381,962.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,733,715,669.68	3,276,192,677.13
减：库存股		231,736,644.13	966,192,378.18
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		1,228,284,152.72	1,088,961,724.29
所有者权益（或股东权益）合计		6,020,282,790.23	5,759,447,521.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,129,891,646.05	5,912,698,358.38

公司负责人：钱劲舟 主管会计工作负责人：孙华 会计机构负责人：杜轶名

合并利润表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业总收入	(七)61	186,938,529.98	235,155,818.14
其中：营业收入	(七)61	186,938,529.98	235,155,818.14
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		250,690,288.12	328,976,000.29
其中：营业成本	(七)61	121,623,264.54	161,292,645.98
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	19,955,523.00	26,558,200.25
销售费用	(七)63	29,349,787.79	21,309,177.97
管理费用	(七)64	46,718,938.35	81,660,660.96
研发费用	(七)65	171,759.94	3,533,587.26

财务费用	(七)66	32,871,014.50	34,621,727.87
其中：利息费用		37,470,741.33	43,413,489.61
利息收入		4,638,535.78	8,849,059.96
加：其他收益	(七)67	138,803.57	840,071.75
投资收益（损失以“－”号填列）	(七)68	-9,210,426.23	5,509,054.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)68	-3,900,615.17	-1,127,771.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
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	40,061,885.26	2,591,294.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)71	255,980.99	-1,389,877.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)72	-6,375.74	-
资产处置收益（损失以“－”号填列）	(七)73	-	824.10
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		-32,511,890.29	-86,268,814.22
加：营业外收入	(七)74	2,657,243.90	1,322,461.74
减：营业外支出	(七)75	141,361.12	54,042.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		-29,996,007.51	-85,000,395.00
减：所得税费用	(七)76	-2,973,545.57	-7,377,449.17
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		-27,022,461.94	-77,622,945.83
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		-27,022,461.94	-77,622,945.83
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）		-28,041,084.93	-79,134,869.56
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,018,622.99	1,511,923.73
六、其他综合收益的税后净额	(七)57	-181,707.39	354,226.85
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-181,707.39	354,226.85
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		-181,707.39	354,226.85
（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		-181,707.39	354,226.85
（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		-27,204,169.33	-77,268,718.98
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-28,222,792.32	-78,780,642.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,018,622.99	1,511,923.73
八、每股收益：			

(一) 基本每股收益元/股	(二十)2	-0.0150	-0.0423
(二) 稀释每股收益元/股		不适用	不适用
公司负责人：钱劲舟		主管会计工作负责人：孙华	会计机构负责人：杜轶名

母公司利润表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年半年度	2024 年半年度
一、营业收入	(十九)4	-	21,148.35
减：营业成本			
税金及附加		15,819.14	9,088.59
销售费用			
管理费用		30,201,388.39	52,103,290.37
研发费用			
财务费用		-801,518.24	-2,720,153.70
其中：利息费用			
利息收入		1,182,710.45	2,155,122.71
加：其他收益		120,512.48	170,846.25
投资收益（损失以“－”号填列）	(十九)5	128,180,225.90	51,907,431.15
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,019,174.96	-1,127,771.52
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（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）		40,061,885.26	2,591,294.71
信用减值损失（损失以“-”号填列）		375,494.08	-555,680.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		139,322,428.43	4,742,814.37
加：营业外收入		-	830.19
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		139,322,428.43	4,743,644.56
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		139,322,428.43	4,743,644.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		139,322,428.43	4,743,644.56
（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		139,322,428.43	4,743,644.56
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：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜铁名

合并现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		178,554,996.80	215,884,004.39
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			
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	52,436,786.27	18,272,414.12
经营活动现金流入小计		230,991,783.07	234,156,418.51
购买商品、接受劳务支付的现金		23,296,015.52	16,292,750.21
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		41,844,083.43	66,061,629.56
支付的各项税费		41,639,326.92	264,740,567.63
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	55,428,591.96	41,585,566.92
经营活动现金流出小计		162,208,017.83	388,680,514.32
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	68,783,765.24	-154,524,095.81
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	8,558,056.85
取得投资收益收到的现金		11,374,914.51	6,748,763.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	1,200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,008,907.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	(七)78(2)	77,485,827.50	-
投资活动现金流入小计		93,869,649.94	15,308,020.52

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		793,416.40	2,489,921.88
投资支付的现金	(七)78(2)	150,000,000.00	182,562,500.00
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		150,793,416.40	185,052,421.88
投资活动产生的现金流量净额		-56,923,766.46	-169,744,401.36
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	116,047,286.53	-
筹资活动现金流入小计		116,047,286.53	-
偿还债务支付的现金		34,099,997.86	16,599,997.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		120,271,549.59	53,445,397.24
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		82,365,782.60	10,200,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	-	703,514.40
筹资活动现金流出小计		154,371,547.45	70,748,909.50
筹资活动产生的现金流量净额		-38,324,260.92	-70,748,909.50
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	354,226.85
五、现金及现金等价物净增加额		-26,464,262.14	-394,663,179.82
加：期初现金及现金等价物余额		1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
六、期末现金及现金等价物余额	(七)79(4)	1,148,796,476.11	1,004,296,789.31

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司现金流量表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年半年度	2024年半年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		-	21,827.59
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		47,475,178.37	272,953,487.77
经营活动现金流入小计		47,475,178.37	272,975,315.36
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		26,298,274.43	37,704,032.39
支付的各项税费		36,632.57	638.59
支付其他与经营活动有关的现金		94,805,889.86	206,193,250.04
经营活动现金流出小计		121,140,796.86	243,897,921.02
经营活动产生的现金流量净额		-73,665,618.49	29,077,394.34
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	8,558,056.85
取得投资收益收到的现金		16,925,327.61	53,248,763.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回		-	107,979.29

的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		285,259,746.64	-
收到其他与投资活动有关的现金		77,485,827.50	-
投资活动现金流入小计		379,670,901.75	61,914,799.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	180,000.00
投资支付的现金		150,000,000.00	177,762,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		150,000,000.00	177,942,500.00
投资活动产生的现金流量净额		229,670,901.75	-116,027,700.19
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		116,047,286.53	-
筹资活动现金流入小计		116,047,286.53	-
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		116,047,286.53	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		323,525,570.62	250,276,476.90
六、期末现金及现金等价物余额		595,578,140.41	163,326,171.05

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表
2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	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			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-70,465,886.00				-542,477,007.45	-734,455,734.05	-181,707.39				-28,041,084.93		93,290,048.28	-64,653,526.11	28,636,522.17
（一）综合收益总额							-181,707.39				-28,041,084.93		-28,222,792.32	1,018,622.99	-27,204,169.33
（二）所有者投入和减少资本	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05							116,047,286.53	-	116,047,286.53
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	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05							116,047,286.53	-	116,047,286.53
（三）利润分配														-65,672,149.10	-65,672,149.10
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														-65,672,149.10	-65,672,149.10
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															

1. 本期提取															
2. 本期使用															
（六）其他					5,465,554.07							5,465,554.07	-	5,465,554.07	
四、本期期末余额	1,916,916,076.00				2,539,640,605.88	231,736,644.13	3,702,860.70		373,672,124.06		667,650,996.14		5,269,846,018.65	208,412,240.32	5,478,258,258.97

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	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	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	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
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	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	354,226.85		-		-79,134,869.56		-78,780,642.71	-8,688,076.27	-87,468,718.98
（一）综合收益总额							354,226.85		-		-79,134,869.56		-78,780,642.71	1,511,923.73	-77,268,718.98
（二）所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	-		-		-		-	-	-
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	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	-		-		-		-		-
（三）利润分配														-10,200,000.00	-10,200,000.00
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	-				-	-	-				-		-	-10,200,000.00	-10,200,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															

（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,987,381,962.00				3,082,196,710.05	966,192,378.18	3,195,192.44		373,672,124.06		1,073,599,001.78		5,553,852,612.15	361,479,988.35	5,915,332,600.50

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表

2025 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年半年度										
	实收资本或股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,987,381,962.00				3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,088,961,724.29	5,759,447,521.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,987,381,962.00				3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,088,961,724.29	5,759,447,521.20
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-70,465,886.00				-542,477,007.45	-734,455,734.05				139,322,428.43	260,835,269.03
（一）综合收益总额										139,322,428.43	139,322,428.43
（二）所有者投入和减少资本	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05					116,047,286.53
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	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05					116,047,286.53
（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	-				5,465,554.07	-		-	-	5,465,554.07	
四、本期期末余额	1,916,916,076.00				2,733,715,669.68	231,736,644.13		373,103,535.96	1,228,284,152.72	6,020,282,790.23	

项目	2024 年半年度										
	实收资本或股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85
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	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				4,743,644.56	4,743,644.56
（一）综合收益总额	-				-	-				4,743,644.56	4,743,644.56
（二）所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				-	-
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	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				-	-
（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	1,987,381,962.00				3,276,113,537.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,386,101,695.50	6,056,508,352.41

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

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 2022 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%。

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投资管理有限公司（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。

2023 年 12 月 22 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 66,627,340 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2024 年 2 月 6 日完成回购股份的注销，于 2024 年 4 月 19 日披露完成工商变更登记公告。

2024 年 4 月 30 日，本公司控股股东嘉华控股将持有的 1 亿股本公司股份（占本公司股份总数的 5.03%）以协议的方式转让给北京复远投资管理有限公司（代表“复远复兴一号私募证券投资基金”）（以下简称“北京复远”）；本公司股东万通控股将持有的 1,000 万股本公司股份（占本公司股份总数的 0.50%）以协议的方式转让给北京复远。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化。北京复远持有本公司股份 1.1 亿股，占公司总股本的 5.53%。截至 2024 年 12 月 31 日北京复远已成为本公司第三大股东。

2024 年 11 月 15 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 43,737,886 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2025 年 1 月 3 日完成回购股份的注销，于 2025 年 1 月 18 日披露完成工商变更登记公告。

2025 年 3 月 7 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 26,728,000 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2025 年 4 月 23 日完成回购股份的注销，于 2025 年 5 月 10 日披露完成工商变更登记公告。

于 2025 年 6 月 30 日，本公司的总股本为人民币 1,916,916,076 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、自有商品房的租赁等。

本公司的合并及公司财务报表于 2025 年 8 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发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称：“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定（2023 年修订）》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

☒适用 ☐不适用

2025 年 6 月 30 日本集团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

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是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。
- 第二层次输入值是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。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团根据自身生产经营特点，确定存货跌价准备的计提、投资性房地产折旧、收入确认政策，具体会计政策见附注(五)16、附注(五)20 和附注(五)34。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团 2025 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2025 年 1-6 月的合并及公司经营成果和合并及公司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

本公司的记账本位币为人民币。

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≥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≥20%

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

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及

其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本集团综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

(2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本集团和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本集团编制。在编制合并财务报表时，本集团和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本集团所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

(3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益应当在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动应当在丧失控制权时转入当期损益。

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，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指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方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据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，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 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。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，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和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有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。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(3) 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：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注(五)39。

(5) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债务工具投资；
- 《企业会计准则第14号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日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并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来12个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后12个月内（若金融工具的预计存续期少于12个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提

坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：房地产销售组合
- 应收账款组合 2：房地产租赁组合

对于划分为组合的应收票据，本集团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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团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测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。
其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：账龄组合
- 其他应收款组合 2：合并范围内关联方应收款项组合

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；

●现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

12、 应收票据

☐适用 ☒不适用

13、 应收账款

☒适用 ☐不适用

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

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

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

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款

- 应收账款组合 1：房地产销售组合
- 应收账款组合 2：房地产租赁组合

对于划分为组合的应收票据，本集团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测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团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测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

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

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

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提

坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

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

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：账龄组合
- 其他应收款组合 2：合并范围内关联方应收款项组合

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒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。

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等。

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

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

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，计提存货跌价准备。

存货可变现净值是按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。

资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

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。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

(2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本集团持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本集团应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本集团直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注(五)27。

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。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注(五)27。

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

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

(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	直线法	20-40	5-10	2.25-4.75
运输设备	直线法	4-5	5-10	18.00-23.75
其他设备	直线法	3-5	5-10	18.00-31.67

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

①固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注(五)27。

②每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

③当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

22、 在建工程

√适用 □不适用

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注(五)27。

23、 借款费用

☒适用 ☐不适用

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，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

无形资产包括著作权、商标使用权、软件等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	使用寿命的确定依据	摊销方法
著作权	5	合同约定年限	直线法
专利权	5	预期经济利益年限	直线法
办公软件	10	预期经济利益年限	直线法

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注(五)27。

(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、 长期资产减值

☒适用 ☐不适用

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）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，每年都进行减值测试。

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，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，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报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

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

职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，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

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。

(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

1) 一般原则

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的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本集团在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

- ①客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本集团履约过程中在建的商品。
- ③本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本集团在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本集团会考虑下列迹象：

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2) 具体方法

① 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。

② 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

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

为取得合同发生的增量成本是指本集团不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本集团将其作为合同取得成本确认为一项资产。本集团为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其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该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。摊销期限不超过一年则在发生时计入当期损益。

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本集团对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本集团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。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

36、 政府补助

√适用 □不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额1元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、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，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的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，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

(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，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，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。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债在同时满足下列条件时以抵销后的净额列示：

- (1) 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；
- (2) 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本集团内同一纳税主体征收的所得税相关。

38、 租赁

√适用 □不适用

租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

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

在租赁期开始日，本集团对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注(五)39。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本集团将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本集团按照租赁资产的类别将下列资产类型中满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

本集团将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，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。取得的与经营租赁有关的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。

39、其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1) 公允价值计量

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。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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，是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，是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，是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。

(2) 回购股份

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2). 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3). 2025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

41、 其他

☒适用 ☐不适用

重大会计判断和估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(1) 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。

(2) 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。

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。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率简易征收计算)	1%、3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
土地增值税注	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%

注：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%至 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	3,488.73	13,299.82
银行存款	1,148,792,942.18	1,210,262,248.02
其他货币资金	45.20	25,479.29
存放财务公司存款		
合计	1,148,796,476.11	1,210,301,027.13
其中：存放在境外的款项总额	-	-

其他说明

于 2025 年 6 月 30 日，本集团未有受到限制的货币资金。

2、交易性金融资产

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

☐适用 ☒不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

☐适用 ☒不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

☐适用 ☒不适用

(4). 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

5、 应收账款

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 (含 1 年)	14,776,334.14	9,902,420.97

1 年以内（含 1 年）小计	14,776,334.14	9,902,420.97
1 至 2 年	5,985,385.75	7,203,767.44
2 至 3 年	6,291,838.26	3,594,864.36
3 年以上	49,651,867.94	49,393,862.42
合计	76,705,426.09	70,094,915.19

(1). 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	31,646,411.97	41.26	23,188,511.10	73.27	8,457,900.87	31,646,411.97	45.15	23,188,511.10	73.27	8,457,900.87
其中：										
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	2.09	1,170,820.93	73.26	427,388.64	1,598,209.57	2.28	1,170,820.93	73.26	427,388.64
自然人	2,270,750.14	2.96	2,270,750.14	100.00	-	2,270,750.14	3.24	2,270,750.14	100.00	-
上海宝堃企业管理有限公司	5,142,289.35	6.70	5,142,289.35	100.00	-	5,142,289.35	7.34	5,142,289.35	100.00	-
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	8.75	4,626,234.00	68.94	2,084,610.50	6,710,844.50	9.57	4,626,234.00	68.94	2,084,610.50
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1.65	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	1.81	1,267,627.10	100.00	-
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.79	1,373,051.82	100.00	-	1,373,051.82	1.96	1,373,051.82	100.00	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	12.80	3,869,507.90	39.42	5,945,901.73	9,815,409.63	14.00	3,869,507.90	39.42	5,945,901.73
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	4.52	3,468,229.86	100.00	-	3,468,229.86	4.95	3,468,229.86	100.00	-
按组合计提坏账准备	45,059,014.12	58.74	251,162.03	0.56	44,807,852.09	38,448,503.22	54.85	256,262.03	0.67	38,192,241.19
其中：										
房地产租赁组合	44,894,101.38	58.53	201,403.31	0.45	44,692,698.07	38,266,590.48	54.59	201,403.31	0.53	38,065,187.17
房地产销售组合	164,912.74	0.21	49,758.72	30.17	115,154.02	181,912.74	0.26	54,858.72	30.16	127,054.02
合计	76,705,426.09	/	23,439,673.13	30.56	53,265,752.96	70,094,915.19	/	23,444,773.13	33.45	46,650,142.06

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
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1,170,820.93	73.26	款项难以全额收回
自然人	2,270,750.14	2,270,750.14	100.00	款项难以收回
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100.00	款项难以收回
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	4,626,234.00	68.94	款项难以全额收回
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	款项难以收回
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	款项难以收回
香河万通	9,815,409.63	3,869,507.90	39.42	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3,468,229.86	100.00	款项难以收回
合计	31,646,411.97	23,188,511.10	73.27	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

预计款项无法(全额)收回或采用未来现金流量折现法确定预期信用损失, 详见上表。

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/房地产销售组合

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 (%)
房地产租赁组合	44,894,101.38	201,403.31	0.45
房地产销售组合	164,912.74	49,758.72	30.17
合计	45,059,014.12	251,162.03	0.56

按组合计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

对于划分为组合的应收账款, 本集团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测, 编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表, 计算预期信用损失。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

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

(2). 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	23,188,511.10	-	-	-	-	23,188,511.10
按组合计提信用损失准备	256,262.03	-	5,100.00	-	-	251,162.03
合计	23,444,773.13	-	5,100.00	-	-	23,439,673.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒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	53,781,349.53	-	53,781,349.53	70.11	17,106,261.11
合计	53,781,349.53	-	53,781,349.53	70.11	17,106,261.11

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本集团本期末质押应收账款人民币 66,203,094.48 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

(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

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
应收利息		
应收股利	919,395.03	919,395.03
其他应收款	442,148,516.08	442,921,363.62
合计	443,067,911.11	443,840,758.65

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

(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**(1). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目或被投资单位	期末余额	期初余额
东方天津合伙	919,395.03	919,395.03
合计	919,395.03	919,395.03

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□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

(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**(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（含 1 年）	17,474,951.49	14,669,648.92
1 年以内（含 1 年）小计	17,474,951.49	14,669,648.92
1 至 2 年	407,611.00	448,387.00
2 至 3 年	21,361,393.01	21,551,329.45
3 年以上	675,396,604.91	736,357,858.99
合计	714,640,560.41	773,027,224.36

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	623,949,530.38	682,426,029.91
押金保证金	12,312,108.04	10,436,393.04
应收其他公司往来款	70,567,557.97	71,312,900.31
代扣代缴项目	7,811,364.02	8,851,901.10
合计	714,640,560.41	773,027,224.36

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失未发生信用减值	整个存续期预期信用损失已发生信用减值	
2025年1月1日余额	2,857,996.71		327,247,864.03	330,105,860.74
2025年1月1日余额在本期	2,857,996.71		327,247,864.03	330,105,860.74
--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	43,500.08		-	43,500.08
本期转回	113,480.38	-	180,900.69	294,381.07
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-57,362,935.42	-57,362,935.42
2025年6月30日余额	2,788,016.41	-	269,704,027.92	272,492,044.33

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

本半年度末，本公司将持有 Vantone Capital 的股份全部转让，Vantone Investment 应收 Vantone Capital 的应收款项计提的坏账准备随之减少。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	329,970,219.68	-	280,900.69	-	-57,362,935.42	272,326,383.57
按组合计提信用损失准备	135,641.06	43,500.08	13,480.38	-	-	165,660.76

合计	330,105,860.74	43,500.08	294,381.07	-	-57,362,935.42	272,492,044.33
----	----------------	-----------	------------	---	----------------	----------------

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

☐适用 ☒不适用

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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
香河万通	623,949,530.38	87.31	关联方	二到三年,三年以上	246,345,968.03
单位一	27,743,050.50	3.88	第三方	一年以内,二到三年	1,387,152.53
单位二	12,456,251.73	1.74	第三方	一年以内	-
单位三	10,212,353.04	1.43	第三方	三年以上	605,603.40
单位四	10,009,187.00	1.40	第三方	三年以上	10,009,187.00
合计	684,370,372.65	95.76	/	/	258,347,910.96

(7). 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	623,949,530.38	246,345,968.03	39.48	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
单位一	27,743,050.50	1,387,152.53	5.00	-
单位三	10,212,353.04	605,603.40	5.93	-
单位四	10,009,187.00	10,009,187.00	100.00	款项难以收回
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	款项难以收回
合计	678,385,667.43	264,819,457.47	39.04	/

(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	707,774,285.54	99.04	272,326,383.57	38.48	435,447,901.97	757,612,627.02	98.01	329,970,219.68	43.55	427,642,407.34
按信用风险特征组合计提坏账准备	6,866,274.87	0.96	165,660.76	2.41	6,700,614.11	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28
其中：按信用风险特征组合	6,866,274.87	0.96	165,660.76	2.41	6,700,614.11	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28
合计	714,640,560.41	/	272,492,044.33	38.13	442,148,516.08	773,027,224.36	/	330,105,860.74	42.70	442,921,363.62

(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
房地产开发产品	607,212,855.49	76,643,702.05	530,569,153.44	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34
合计	607,212,855.49	76,643,702.05	530,569,153.44	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 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	
房地产开发产品	81,559,438.61	6,375.74		4,922,112.30		76,643,702.05
合计	81,559,438.61	6,375.74		4,922,112.30		76,643,702.05

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

注：2025 年半年度，本集团转回或转销存货跌价准备是随收入确认而结转，确定可变现净值的具体依据为估计售价减去估计的销售费用和税费。

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

(4). 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 2025 年 6 月 30 日，存货余额中包含借款费用资本化利息金额为人民币 46,978,679.68 元。2025 年上半年度无资本化的借款费用。

(5). 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

房地产开发产品如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期减少	期末余额
万通怀柔新新家园	2017 年 12 月	459,979,340.99	63,837,274.42	396,142,066.57
杭州万通中心	2014 年 9 月	96,375,394.17	4,021,074.75	92,354,319.42
北京天竺新新家园	2015 年 12 月	48,573,097.63	-	48,573,097.63
天津新城·国际	2010 年 9 月	24,812,056.40	641,241.74	24,170,814.66
杭州万通时尚公馆	2017 年 12 月	20,617,928.69	-	20,617,928.69
天津万通金府国际	2014 年 11 月	25,527,312.01	11,426,777.55	14,100,534.46
天津万通华府	2015 年 11 月	6,318,624.66	-	6,318,624.66
万通龙山新新小镇	2008 年 8 月	4,276,892.54	-	4,276,892.54
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	658,576.86	-	658,576.86
合计		687,139,223.95	79,926,368.46	607,212,855.49

本期，本集团开发产品本年减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的房地产开发成本和随工程结算而调整的成本。

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	100,139,668.99	93,516,125.94
合计	100,139,668.99	93,516,125.94

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

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

(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

(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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐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

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

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 (账面价值)	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	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	4,218,922.50	-	-	-	-15,750.00	-	-	-	-	-	4,203,172.50	-
万通成长合伙(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方天津合伙(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	4,218,922.50	-	-	-	-15,750.00	-	-	-	-	-	4,203,172.50	-
二、联营企业												
金通港	13,898,994.18	-	-	-	-321,249.48	-	-	-	-	-	13,577,744.70	-
金万置	372,054.12	-	-	-	2,054.70	-	-	-	-	-	374,108.82	-
中金佳业	490,282,651.25	-	-	-	837.10	-	-	-	-	-	490,283,488.35	-
香河万通	173,433,401.02	66,983,494.64	-	-	-1,876,843.24	-	-	-	-	-	171,556,557.78	66,983,494.64
大唐永盛	11,987,300.00	29,419,061.43	-	-	-436,195.40	-	-	-	-	-	11,551,104.60	29,419,061.43
蓝天使	1,631,082.60	21,988,557.65	-	-	43,930.88	-	-	-	-	-	1,675,013.48	21,988,557.65
湖北芯映	139,140,000.00	56,755,397.22	-	-	1,415,586.44	-	-	-	-	-	140,555,586.44	56,755,397.22
成都知融(注 3)	19,021,375.94	-	-	-	-854,574.08	-	-	-	-	5,465,554.07	23,632,355.93	-
太极通工(注 2)	38,197,800.00	-	-	-	-1,858,412.09	-	-	-	-	-	36,339,387.91	-
万庆娱乐(注 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Vantone Capital(注 4)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	887,964,659.11	175,146,510.94	-	-	-3,884,865.17	-	-	-	-	5,465,554.07	889,545,348.01	175,146,510.94
合计	892,183,581.61	175,146,510.94	-	-	-3,900,615.17	-	-	-	-	5,465,554.07	893,748,520.51	175,146,510.94

(2). 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

注 1: 万通成长合伙和东方天津合伙为本公司之合营企业, 本公司分别持有其 49.81%及 44.78%股权, 该等合伙企业唯一投资项目均为对杭州邦信的投资。本公司对杭州邦信的投资包括通过结构化主体万通成长合伙和东方天津合伙间接持有部分, 因将杭州邦信纳入合并范围, 本公司对该等合伙企业的投资金额作为对杭州邦信的投资进行了合并抵销。

注 2: 2024 年 12 月, 本公司与中科世华(深圳)技术有限公司(以下简称“中科世华”)签订股权转让协议, 将所持太极通工 17%的股权以 1,700 万元转让给中科世华, 本次转让完成后, 持股比例下降至 38.1978%, 本公司丧失对太极通工的控制权但仍享有派驻董事的权利, 按照权益法核算。

注 3: 2024 年 10 月, 本公司与知融芯言(上海)信息股份有限公司(以下简称“知融芯言”)签订股权转让协议, 将所持成都知融 30%股权及对应的 3,000 万元出资义务转让给知融芯言, 本次转让完成后, 持股比例下降至 30%, 本公司丧失对成都知融的控制权但仍享有派驻董事的权利, 按照权益法核算。其他变动原因系 2025 年上半年度, 成都知融完成新一轮融资, 股权价值对应上升。

注 4: 万庆娱乐本半年度已注销; 本半年度, 本公司转让所持有 Vantone Capital 公司的全部股权。

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	537,424,380.20	571,585,616.61
私募基金投资	114,472,104.88	118,726,591.53
合计	651,896,485.08	690,312,208.14

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	4,769,671,744.99			4,769,671,744.99
2.本期增加金额	101,700,855.52			101,700,855.52
(1) 外购				
(2) 固定资产转入	101,700,855.52			101,700,855.52
(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	4,871,372,600.51			4,871,372,600.51
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,072,216,565.80			1,072,216,565.80
2.本期增加金额	94,233,326.16			94,233,326.16
(1) 计提或摊销	70,468,964.18			70,468,964.18
(2) 固定资产转入	23,764,361.98			23,764,361.98
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,166,449,891.96			1,166,449,891.96
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				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,704,922,708.55			3,704,922,708.55
2.期初账面价值	3,697,455,179.19			3,697,455,179.19

(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

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	17,424,345.00	96,854,741.61
合计	17,424,345.00	96,854,741.61

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	134,145,444.42		11,414,984.07	10,381,070.70	155,941,499.19
2.本期增加金额	-		-	42,800.00	42,800.00
(1) 购置	-		-	42,800.00	42,800.00
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	101,700,855.52		-	686,947.44	102,387,802.96
(1) 处置或报废	-		-	686,947.44	686,947.44
(2) 转入投资性房地产	101,700,855.52		-	-	101,700,855.52
4.期末余额	32,444,588.90		11,414,984.07	9,736,923.26	53,596,496.23
二、累计折旧					
1.期初余额	39,565,254.67		9,720,032.72	9,801,470.19	59,086,757.58
2.本期增加金额	1,008,317.39		205,412.45	281,263.12	1,494,992.96
(1) 计提	1,008,317.39		205,412.45	281,263.12	1,494,992.96
3.本期减少金额	23,764,361.98		-	645,237.33	24,409,599.31
(1) 处置或报废	-		-	645,237.33	645,237.33
(2) 转入投资性房地产	23,764,361.98		-	-	23,764,361.98
4.期末余额	16,809,210.08		9,925,445.17	9,437,495.98	36,172,151.23
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	15,635,378.82		1,489,538.90	299,427.28	17,424,345.00
2.期初账面价值	94,580,189.75		1,694,951.35	579,600.51	96,854,741.61

(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

本期其他减少系部分固定资产转出租重分类至投资性房地产所致。

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

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

☐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

(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	合计
一、账面原值							
1.期初余额				2,370,000.00	3,279,413.11	1.00	5,649,414.11
2.本期增加金额							
(1)购置							
(2)内部研发							
(3)企业合并增加							
3.本期减少金额							
(1)处置							
4.期末余额				2,370,000.00	3,279,413.11	1.00	5,649,414.11
二、累计摊销							
1.期初余额				2,320,625.00	2,976,573.55	-	5,297,198.55
2.本期增加金额				49,375.00	35,628.42	-	85,003.42
(1)计提				49,375.00	35,628.42	-	85,003.42
3.本期减少金额							

(1)处置							
4.期末余额				2,370,000.00	3,012,201.97	-	5,382,201.97
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				-	267,211.14	1.00	267,212.14
2.期初账面价值				49,375.00	302,839.56	1.00	352,215.56

(2). 确认为无形资产的数据资源

□适用 √不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

(4). 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	
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81

(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

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

(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

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	3,688,576.65	-	699,458.16	-	2,989,118.49
其他	339,864.33	-	100,938.78	-	238,925.55
合计	4,028,440.98	-	800,396.94	-	3,228,044.04

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	102,567,805.68	25,641,951.42	103,284,279.09	25,821,069.77
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	170,740,053.20	42,685,013.30	169,415,815.93	42,353,953.98
预收房款	90,476.16	22,619.04	348,970.86	87,242.72
合计	273,398,335.04	68,349,583.76	273,049,065.88	68,262,266.47

(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	167,360,556.36	41,840,139.09	170,308,228.27	42,577,057.04
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				
借款资本化利息	20,692,553.16	5,173,138.29	21,355,387.38	5,338,846.85
公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	12,846,822.27	3,211,705.57
合计	200,899,931.80	50,224,982.95	204,510,437.92	51,127,609.46

(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	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,113,913.52	64,235,670.24	4,293,031.87	63,969,234.60
递延所得税负债	4,113,913.52	46,111,069.43	4,293,031.87	46,834,577.59

(4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□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						
押金保证金	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55
预付投资款	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-	-	-
合计	161,304,892.16	565,244.61	160,739,647.55	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55

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	-	-	-	-	35,040,288.88	35,040,288.88	冻结	司法冻结
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
应收账款	66,203,094.48	47,724,609.13	质押	长期借款质押	62,910,073.14	44,431,587.79	质押	长期借款质押
投资性房地产	4,007,464,422.80	3,013,168,074.44	抵押	长期借款抵押	4,007,464,422.80	3,060,857,719.05	抵押	长期借款抵押
合计	4,073,667,517.28	3,060,892,683.57	/	/	4,105,414,784.82	3,140,329,595.72	/	/

其他说明：

于 2018 年 5 月 16 日，本公司第七届董事会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（以下简称“天津和信”）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。

本期末，质押借款余额中人民币 2.625 亿元由本公司提供连带责任担保。

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

☐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	104,711,388.22	151,891,164.49
其他	2,493,724.70	3,440,343.70
合计	107,205,112.92	155,331,508.19

(2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付项目工程款	100,550,240.77	项目工程款尚未最终结算
合计	100,550,240.77	/

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	21,399,718.75	23,818,525.15
合计	21,399,718.75	23,818,525.15

(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	90,688,398.96	104,151,072.62
合计	90,688,398.96	104,151,072.62

(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	期末余额	上年年末余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	88,973,319.17	100,589,018.50	2017年12月	现房销售
其他	1,715,079.79	3,562,054.12	均已竣工	现房销售
合计	90,688,398.96	104,151,072.62	/	/

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	19,752,487.94	33,458,158.35	40,105,932.54	13,104,713.75
二、离职后福利-设定提存计划	776,964.36	3,164,875.07	3,450,316.76	491,522.67
三、辞退福利	292,254.72	836,262.82	1,128,517.54	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,821,707.02	37,459,296.24	44,684,766.84	13,596,236.42

(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	11,099,061.62	28,883,753.63	33,690,584.42	6,292,230.83
二、职工福利费	-	126,239.33	126,239.33	-
三、社会保险费	462,782.47	2,169,698.66	2,349,223.12	283,258.01
其中：医疗保险费	438,910.87	2,075,065.24	2,246,201.31	267,774.80
工伤保险费	20,914.18	75,456.67	83,895.06	12,475.79
生育保险费	2,957.42	19,176.75	19,126.75	3,007.42
四、住房公积金	65,534.06	2,193,202.44	2,198,060.44	60,676.06
五、工会经费和职工教育经费	8,114,985.89	70,124.50	1,726,685.44	6,458,424.95
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	10,123.90	15,139.79	15,139.79	10,123.90
合计	19,752,487.94	33,458,158.35	40,105,932.54	13,104,713.75

(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	749,496.70	3,068,722.89	3,345,338.44	472,881.15
2、失业保险费	27,467.66	96,152.18	104,978.32	18,641.52
3、企业年金缴费				
合计	776,964.36	3,164,875.07	3,450,316.76	491,522.67

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	1,295,013.66	4,812,628.64
消费税		
营业税		
企业所得税	2,407,218.49	5,723,782.68
个人所得税		
城市维护建设税	434,136.08	640,367.03
教育费附加	179,939.59	392,480.36
土地增值税	116,332,323.41	117,383,316.04
其他	4,213,822.10	6,119,252.51
合计	124,862,453.33	135,071,827.26

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
应付利息		
应付股利		
其他应付款	167,081,446.57	162,498,209.84
合计	167,081,446.57	162,498,209.84

(2). 应付利息☐适用 ☒不适用**(3). 应付股利**☐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	73,119,656.77	68,132,576.61
代扣、代收款项	2,515,556.76	2,546,340.20
应付关联方往来款	72,167,451.60	72,435,249.86
应付非关联方往来款	16,713,215.80	17,182,345.49
其他	2,565,565.64	2,201,697.68
合计	167,081,446.57	162,498,209.84

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	146,199,027.88	126,634,053.54
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	146,199,027.88	126,634,053.54

其他说明：

1 年内到期的长期借款明细详见附注(七) 45。

44、 其他流动负债

☐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	1,723,098,900.37	1,757,633,923.89
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	146,199,027.88	126,634,053.54
合计	1,576,899,872.49	1,630,999,870.35

其他说明

☒适用 ☐不适用

(1) 子公司天津和信以其所持投资性房地产提供抵押担保（本公司提供保证担保）取得长期借款。

(2) 子公司北京万通时尚置业有限公司（以下简称“北京时尚”）、上海万通新地置业有限公司（以下简称“上海万通”）分别以其所持投资性房地产及借款期间应收账款收款权提供抵押及质押担保取得长期借款。

(3) 于 2025 年 6 月 30 日，长期借款的执行利率区间 3.80%到 6.16%。

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

48、 长期应付款

项目列示

☐适用 ☒不适用

长期应付款

☐适用 ☒不适用

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	1,987,381,962.00	-	-	-	-70,465,886.00	-70,465,886.00	1,916,916,076.00

其他说明：

2024 年 11 月 15 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 43,737,886 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2025 年 1 月 3 日完成回购股份的注销，于 2025 年 1 月 18 日披露完成工商变更登记公告；2025 年 3 月 7 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 26,728,000 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2025 年 4 月 23 日完成回购股份的注销，于 2025 年 5 月 10 日披露完成工商变更登记公告。

54、 其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

☐适用 ☒不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

☐适用 ☒不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

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）	3,075,839,041.89	5,465,554.07	547,942,561.52	2,533,362,034.44
其他资本公积	6,278,571.44	-	-	6,278,571.44
合计	3,082,117,613.33	5,465,554.07	547,942,561.52	2,539,640,605.88

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
注：截至 2025 年 6 月 30 日，本公司完成两次已回购股份的注销，同时减少资本公积 547,942,561.52 元。

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(注)	966,192,378.18	-	734,455,734.05	231,736,644.13
合计	966,192,378.18	-	734,455,734.05	231,736,644.13

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：
截至 2025 年 6 月 30 日，本公司完成两次已回购股份的注销，同时减少库存股 734,455,734.05 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						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	税后归属于少数股东	
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	3,884,568.09	-181,707.39				-181,707.39		3,702,860.70
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	3,884,568.09	-181,707.39				-181,707.39		3,702,860.70
其他综合收益合计	3,884,568.09	-181,707.39				-181,707.39		3,702,860.70

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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	上年度
调整前上期末未分配利润	695,692,081.07	1,152,733,871.34
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	695,692,081.07	1,152,733,871.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-28,041,084.93	-457,041,790.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	667,650,996.14	695,692,081.07

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	186,749,349.79	121,623,264.54	234,063,861.33	160,117,343.21
其他业务	189,180.19	-	1,091,956.81	1,175,302.77
合计	186,938,529.98	121,623,264.54	235,155,818.14	161,292,645.98

(2). 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		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
商品类型						
房屋销售	92,721,322.95	51,254,433.87	-	-	92,721,322.95	51,254,433.87
房屋租赁	-	-	94,028,026.84	70,368,830.67	94,028,026.84	70,368,830.67
其他业务	63,613.40	-	125,566.79	-	189,180.19	-
按经营地区分类						
京津地区	89,654,599.19	48,637,800.11	52,944,608.51	38,508,557.88	142,599,207.70	87,146,357.99
华东地区	3,130,337.16	2,616,633.76	41,208,985.12	31,860,272.79	44,339,322.28	34,476,906.55
按商品转让的时间分类						
在某一时点转让	92,784,936.35	51,254,433.87	-	-	92,784,936.35	51,254,433.87
在某一时段转让	-	-	94,153,593.63	70,368,830.67	94,153,593.63	70,368,830.67
合计	92,784,936.35	51,254,433.87	94,153,593.63	70,368,830.67	186,938,529.98	121,623,264.54

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**62、 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	585,269.27	717,911.74
教育费附加	284,324.14	512,249.31
资源税		
房产税	18,551,746.07	18,883,899.77
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	207,101.96	6,041,820.44
其他	327,081.56	402,318.99
合计	19,955,523.00	26,558,200.25

63、 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	4,548,870.98	4,747,328.16
物业及租赁费	4,119,979.90	7,070,837.89
市场营销费	1,290,019.58	330,952.34
中介服务费	13,988,222.01	8,044,081.98
办公费用	1,609,503.16	512,643.49
折旧与摊销	312.09	1,710.81
其他	3,792,880.07	601,623.30
合计	29,349,787.79	21,309,177.97

64、 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	31,845,733.56	49,790,415.13

办公费用	2,675,361.82	2,383,047.15
中介服务费	5,490,304.86	16,770,488.23
物业及租赁费	683,713.09	1,021,841.73
折旧与摊销	2,380,081.24	8,150,677.93
基金管理费	3,543,658.21	3,354,644.03
其他	100,085.57	189,546.76
合计	46,718,938.35	81,660,660.96

65、 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	171,759.94	3,533,587.26
合计	171,759.94	3,533,587.26

66、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	37,470,741.33	43,358,882.92
租赁负债利息支出	-	54,606.69
减：利息收入	4,638,535.78	8,849,059.96
汇兑损益及其他	38,808.95	57,298.22
合计	32,871,014.50	34,621,727.87

67、 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	138,803.57	215,725.04
稳岗补贴	-	4,846.71
科技奖励	-	619,500.00
合计	138,803.57	840,071.75

68、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-3,900,615.17	-1,127,771.52
处置长期股权投资产生的投资收益	-16,684,725.57	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-111,937.61
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	10,925,327.61	6,748,763.67
其他	449,586.90	-
合计	-9,210,426.23	5,509,054.54

69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

70、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	-	-641,153.63
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	40,061,885.26	3,232,448.34
合计	40,061,885.26	2,591,294.71

71、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	5,100.00	-1,050,356.65
其他应收款坏账损失	250,880.99	-339,520.52
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	255,980.99	-1,389,877.17

72、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	-6,375.74	-
三、长期股权投资减值损失		
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	-6,375.74	-

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	-	824.10
合计	-	824.10

其他说明：

□适用 √不适用

74、 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	826,105.54	1,308,749.92	826,105.54
无法支付款项	1,687,917.39	-	1,687,917.39
其他	143,220.97	13,711.82	143,220.97
合计	2,657,243.90	1,322,461.74	2,657,243.90

其他说明：

□适用 √不适用

75、 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	41,710.12	33,041.18	41,710.12
其中：固定资产处置损失	41,710.12	33,041.18	41,710.12
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	99,651.00	21,001.34	99,651.00
合计	141,361.12	54,042.52	141,361.12

76、 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	-1,983,601.80	-7,638,027.98
递延所得税费用	-989,943.77	260,578.81
合计	-2,973,545.57	-7,377,449.17

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注(七) 57。

78、 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	2,018,898.00	3,435,105.61
收回受限资金	35,040,288.88	-
银行存款利息收入	4,638,535.78	8,849,059.96
其他	10,739,063.61	5,988,248.55
合计	52,436,786.27	18,272,414.12

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	13,626,340.96	723,586.07
销售推广和相关经营费用	25,838,255.03	20,429,554.93
行政办公和相关管理费用	12,222,013.98	13,874,612.18
代扣代缴款及押金保证金	708,596.35	4,329,427.95
增加受限资金	-	1,167,503.12
其他	3,033,385.64	1,060,882.67
合计	55,428,591.96	41,585,566.92

(2). 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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到索尔思部分投资款	77,485,827.50	-
合计	77,485,827.50	-

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	150,000,000.00	-
支付索尔思股权预付款	-	177,562,500.00
合计	150,000,000.00	177,562,500.00

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
收到索尔思部分投资款	77,485,827.50	-
合计	77,485,827.50	-

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
销售回购股票收到的现金	116,047,286.53	-
合计	116,047,286.53	-

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
支付租赁租金	-	703,514.40
合计	-	703,514.40

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）	1,757,633,923.89	-	34,580,723.48	69,115,747.00	-	1,723,098,900.37
合计	1,757,633,923.89	-	34,580,723.48	69,115,747.00	-	1,723,098,900.37

(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

79、 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
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-27,022,461.94	-77,622,945.83
加：资产减值准备	6,375.74	-
信用减值损失	-255,980.99	1,389,877.17
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	71,963,957.14	71,020,517.43
使用权资产摊销	-	472,055.04
无形资产摊销	85,003.42	4,417,520.58
长期待摊费用摊销	800,396.94	709,030.26
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）	-	-824.10
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	41,710.12	33,041.18
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-40,061,885.26	-2,591,294.71
财务费用（收益以“—”号填列）	37,470,741.33	43,413,489.61
投资损失（收益以“—”号填列）	9,210,426.23	-5,509,054.54
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-266,435.64	2,374,627.14
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-723,508.16	-2,114,048.33
存货的减少（增加以“—”号填列）	79,926,368.46	90,664,917.57
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-12,466,313.31	-24,063,672.44
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-84,964,917.72	-255,949,828.72
其他	35,040,288.88	-1,167,503.12
经营活动产生的现金流量净额	68,783,765.24	-154,524,095.81
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,148,796,476.11	1,004,296,789.31
减：现金的期初余额	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
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	-26,464,262.14	-394,663,179.82

(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	1,148,796,476.11	1,175,260,738.25
其中：库存现金	3,488.73	13,299.82
可随时用于支付的银行存款	1,148,792,942.18	1,175,221,959.14
可随时用于支付的其他货币资金	45.20	25,479.29
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	1,148,796,476.11	1,175,260,738.25
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

80、 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

81、 外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(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

82、 租赁**(1). 作为承租人**

□适用 √不适用

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
第一年	160,735,158.30	163,523,745.92
第二年	107,377,870.95	115,906,753.98
第三年	56,694,475.19	60,989,878.94
第四年	33,827,465.98	26,040,863.88
第五年	12,187,288.47	19,874,075.68
五年后未折现租赁收款额总额	31,114,697.55	23,984,600.73
合计	401,936,956.44	410,319,919.13

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

(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

83、 数据资源

☐适用 ☒不适用

84、 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	171,759.94	1,781,806.60
折旧及摊销	-	169,604.81
材料费	-	108,171.37
技术服务	-	149,118.39
测试费	-	89,764.47
模具费	-	907,260.74
试制品费	-	327,860.88
合 计	171,759.94	3,533,587.26
其中：费用化研发支出	171,759.94	3,533,587.26
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 2025 上半年度注销子公司：天津万通时尚置业有限公司，香河通金博源企业运营管理服务有限公司。

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	55,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	10,000,000.00	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	5,000,000.00	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	50,000,000.00	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	50,000,000.00	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	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
北京时尚	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	5,000,000.00	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	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
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
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

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

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
杭州邦信	40.65	679,239.71	-	209,615,283.85

(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
杭州邦信	288,207,584.75	485,260,170.87	773,467,755.62	231,360,385.42	31,019,833.00	262,380,218.42	278,885,450.75	497,268,645.24	776,154,095.99	235,273,526.10	31,463,951.20	266,737,477.30

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
杭州邦信	11,159,082.28	1,670,918.51	1,670,918.51	-6,204,351.94	42,189,121.03	9,558,604.54	9,558,604.54	-186,639,893.09

(4).使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

☐适用 ☒不适用

(5).向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

☐适用 ☒不适用

其他说明:

☐适用 ☒不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

☐适用 ☒不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

☒适用 ☐不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

☒适用 ☐不适用

单位: 元 币种: 人民币

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
金通港(注)	北京	北京	房地产开发	1.00	8.37	权益法
香河万通	廊坊	廊坊	房地产开发	30.00	-	权益法

注: 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。于 2025 年 6 月 30 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。

(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	3,723,718,263.75	2,680,654,624.51	3,584,296,222.99	2,653,795,593.71
非流动资产	8,234,247.82	25,245,128.20	9,335,992.61	26,212,195.58
资产合计	3,731,952,511.57	2,705,899,752.71	3,593,632,215.60	2,680,007,789.29
流动负债	134,336,687.72	2,039,777,760.11	187,575,957.65	2,007,629,652.56
非流动负债	941,925,084.05	94,266,800.00	746,938,564.63	94,266,800.00
负债合计	1,076,261,771.77	2,134,044,560.11	934,514,522.28	2,101,896,452.56
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,655,690,739.80	571,855,192.60	2,659,117,693.32	578,111,336.73
按持股比例计算的净资产份额	26,556,907.39	171,556,557.78	26,591,176.93	173,433,401.02
调整事项	-12,979,162.69	-	-12,692,182.75	-

--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面价值	13,577,744.70	171,556,557.78	13,898,994.18	173,433,401.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	1,440,622.86	-	-
净利润	-3,426,953.52	-6,256,144.13	-3,302,158.50	-4,206,047.53
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,426,953.52	-6,256,144.13	-3,302,158.50	-4,206,047.53
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

注 1：本集团以联营企业合并财务报表中归属于其母公司的金额为基础，按持股比例计算享有的份额。联营企业合并财务报表考虑了本集团取得投资时联营企业可辨认资产和负债的公允价值调整以及统一会计政策的影响。

注 2：其他调整事项包括：通过其他合联营公司间接持股确认的投资损益、未确认的超额亏损等。

注 3：于 2025 年 6 月 30 日，本集团持有的上述联营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,203,172.50	4,218,922.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-15,750.00	-
--其他综合收益		
--综合收益总额	-15,750.00	-
联营企业：		
投资账面价值合计	704,411,045.53	700,632,263.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,686,772.45	443,593.68
--其他综合收益		
--综合收益总额	-1,686,772.45	443,593.68

其他说明

注 1：净亏损已考虑顺流交易的影响，净亏损和其他综合收益均已考虑取得投资时可辨认资产和负债的公允价值调整以及统一会计政策的影响。

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、湖北芯映、蓝天使、成都知融、太极通工等，其中中金佳业于 2025 年上半年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

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

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

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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
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	57,365,572.38		594,530,912.70	651,896,485.08
持续以公允价值计量的资产总额	57,365,572.38		594,530,912.70	651,896,485.08
(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				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

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	57,365,572.38	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

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		
其他非流动金融资产	594,530,912.70	市场比较法/现金流量折现法/净资产价值	市盈率或市销率或市净率/收入增长率

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	其他	年末余额
			计入损益	计入其他综合收益				
其他非流动金融资产	632,056,364.35		39,960,375.85				-77,485,827.50	594,530,912.70
合计	632,056,364.35		39,960,375.85				-77,485,827.50	594,530,912.70

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	33.52	33.99

本企业的母公司情况的说明

截至 2025 年 6 月 30 日，嘉华控股直接持有本公司 19.0091%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司 14.5155%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
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
大唐永盛	联营企业
蓝天使	联营企业
湖北芯映	联营企业
成都知融	联营企业
太极通工	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
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

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
金通港	办公用房	333,689.14	1,001,067.42
合计	/	333,689.14	1,001,067.42

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用

(5). 关联方资金拆借

☐适用 ☒不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

☐适用 ☒不适用

(7). 关键管理人员报酬

☐适用 ☒不适用

(8). 其他关联交易

☐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	3,869,507.90	9,815,409.63	3,869,507.90
	合力万盛	1,598,209.57	1,170,820.93	1,598,209.57	1,170,820.93
其他应收款	香河万通	623,949,530.38	246,345,968.03	624,882,193.80	246,345,968.03
	Vantone Capital	-	-	57,543,836.11	57,543,836.11
合计		635,363,149.58	251,386,296.86	693,839,649.11	308,930,132.97

(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
	合力万盛	427,388.64	427,388.64

	金通港	580,062.96	580,062.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
预收款项	金通港	-	451,918.19
合计		72,167,451.60	72,887,168.05

(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

十五、股份支付**1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

□适用 √不适用

(2). 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)对外投资承诺

根据本集团合营企业东方天津合伙的合伙协议，本公司认缴的出资额为人民币 90,000,000.00 元，将于收到普通合伙人送达的募集函 5 个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支

付至普通合伙人指定的银行监管账户。于 2025 年 6 月 30 日，本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元。

(2)截至 2025 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

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

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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。

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。

截至 2025 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

单位：元 币种：人民币

项目	按揭款担保余额
怀柔新新家园	10,498,655.22
新新小镇·逸墅	1,909,354.75
合计	12,408,009.97

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、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

(1)注销回购股本并减少注册资本

公司于 2025 年 5 月 23 日召开第九届董事会第十九次临时会议和第九届监事会第十五次临时会议，并于 2025 年 6 月 13 日召开 2024 年年度股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本

的议案》，同意公司对回购专用证券账户内尚未使用的剩余 26,503,600 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。上述股份于 2025 年 7 月 30 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成注销，公司总股本从 1,916,916,076 股变更为 1,890,412,476 股。

(2) 索尔思光电可转债投资款收回

截至 2025 年 7 月 3 日公司收到索尔思光电逾期支付的可转债本息及认股权证行权差额共计人民币 341,211,985.55 元。

(3) 对外投资暨购买资产

公司拟通过增资及股权转让的方式合计投资 85,444.9341 万元取得北京数渡信息科技有限公司 62.9801%的股权，于 2025 年 8 月 13 日召开第九届董事会第二十次临时会议，审议通过《关于对外投资暨购买资产的议案》。

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，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

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	房地产销售	租赁	其他	分部间抵销	合计
2025年半年度					
分部营业收入	92,784,936.35	95,050,689.33	-	-897,095.70	186,938,529.98
分部营业成本	51,254,433.87	70,368,830.67	-	-	121,623,264.54
分部利润	8,664,794.59	-37,113,931.58	-1,546,870.52	-	-29,996,007.51
其中：投资收益	-9,668,921.06	8,907.93	449,586.90	-	-9,210,426.23
资产减值损失	-6,375.74	-	-	-	-6,375.74
所得税费用	19,442.05	-2,992,987.62	-	-	-2,973,545.57
净利润	8,645,352.54	-34,120,943.96	-1,546,870.52	-	-27,022,461.94
分部资产总额	4,903,869,469.36	4,401,812,619.06	80,524,585.57	-1,678,140,748.51	7,708,065,925.48
分部负债总额	169,179,346.52	3,750,500,784.20	6,392,885.11	-1,678,140,748.51	2,247,932,267.32
补充信息：					
折旧和摊销费用	2,326,037.19	70,468,964.18	54,356.14	-	72,849,357.50
利息收入	4,050,403.48	525,126.30	63,006.00	-	4,638,535.78
利息费用	-	37,470,741.33	-	-	37,470,741.33
当期确认的减值损失	147,705.25	101,900.00	-	-	249,605.25
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-3,900,615.17	-	-	-	-3,900,615.17
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	893,748,520.51	-	-	-	893,748,520.51
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	544,494,843.41	3,992,971,392.05	1,012,206.90	-	4,538,478,442.36

(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

对主要客户的依赖程度：

本期，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。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

□适用 √不适用

8、其他

√适用 □不适用

(1) 控股股东股权质押

本公司控股股东嘉华控股及其一致行动人万通控股持有本公司 642,638,930 股无限售流通股股份，占公司总股本的 33.99%，累计质押公司股份 624,433,330 股，占其持股总数的 97.17%，占公司总股本的 33.03%。

(2) 资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，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，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

于 2025 年 6 月 30 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2025 年 6 月 30 日	2024 年 12 月 31 日
资产负债比率	29.52%	30.63%

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	919,395.03	919,395.03
其他应收款	1,861,255,708.13	1,864,055,389.03
合计	1,862,175,103.16	1,864,974,784.06

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

(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

(1). 应收股利

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目或被投资单位	期末余额	期初余额
东方天津合伙	919,395.03	919,395.03
合计	919,395.03	919,395.03

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐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

(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

(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（含 1 年）	105,394,556.02	99,266,162.54
1 年以内（含 1 年）小计	105,394,556.02	99,266,162.54
1 至 2 年	396,738,511.00	398,172,627.64
2 至 3 年	123,470,000.00	131,363,170.00
3 年以上	1,597,585,339.60	1,597,561,621.42
合计	2,223,188,406.62	2,226,363,581.60

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	2,196,557,579.47	2,206,809,236.99
应收其他公司往来款	26,630,827.15	19,554,344.61
合计	2,223,188,406.62	2,226,363,581.60

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失未发生信用减值	整个存续期预期信用损失已发生信用减值	
2025年1月1日余额	-	-	362,308,192.57	362,308,192.57
2025年1月1日余额在本期	-	-	362,308,192.57	362,308,192.57
—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				
本期转回	-	-	375,494.08	375,494.08
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年6月30日余额	-	-	361,932,698.49	361,932,698.49

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	362,308,192.57	-	375,494.08	-	-	361,932,698.49
合计	362,308,192.57	-	375,494.08	-	-	361,932,698.49

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

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

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	703,328,000.00	31.64	关联方	3年以上	-
单位二	623,949,530.38	28.07	关联方	2-3年,3年以上	246,345,968.03
单位三	427,179,616.65	19.21	关联方	1年以内,1至2年,2至3年,3年以上	-
单位四	194,327,533.50	8.74	关联方	1年以内,1至2年,2至3年	-
单位五	109,411,789.88	4.92	关联方	1年以内,1至2年,2至3年,3年以上	-
合计	2,058,196,470.41	92.58		3年以上	246,345,968.03

(7). 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	2,003,149,921.00	29,707,713.59	1,973,442,207.41	2,170,135,594.00	29,707,713.59	2,140,427,880.41
对联营、合营企业投资	965,558,377.95	108,163,016.30	857,395,361.65	962,111,998.84	108,163,016.30	853,948,982.54
合计	2,968,708,298.95	137,870,729.89	2,830,837,569.06	3,132,247,592.84	137,870,729.89	2,994,376,862.95

(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 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
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	-
北京万通龙山置业有限公司	50,125,682.00	-	-	-	-	-	50,125,682.00	-
北京万通龙山天地置业有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
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
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	9,492,703.00	-	-	-	-	-	9,492,703.00	-
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	66,731,531.00	-	-	-	-	-	66,731,531.00	-
北京万通新新文化传媒有限公司	10,292,286.41	19,707,713.59	-	-	-	-	10,292,286.41	19,707,713.59

万通创新文化产业发展（北京）有限公司	2,500,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	2,500,000.00	5,000,000.00
万通盛安	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00	-
合计	2,140,427,880.41	29,707,713.59	-	166,985,673.00	-	-	1,973,442,207.41	29,707,713.59

(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（账面价 值）	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额（账面 价值）	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	4,312,444.21	-	-	-	-11,153.03					-	4,301,291.18	-
万通成长合伙	129,587,301.13	-	-	-	-					-	129,587,301.13	-
东方天津合伙	9,395,990.89	-	-	-	-					-	9,395,990.89	-
小计	143,295,736.23	-	-	-	-11,153.03					-	143,284,583.20	-
二、联营企业												
金通港	13,898,994.18		-	-	-321,249.48					-	13,577,744.70	-
金万置	372,054.12		-	-	2,054.70					-	374,108.82	-
中金佳业	490,282,651.25		-	-	837.10					-	490,283,488.35	-
香河万通	-		-	-						-	-	-
大唐永盛	11,987,300.00	29,419,061.43	-		-436,195.40					-	11,551,104.60	29,419,061.43
蓝天使	1,631,082.60	21,988,557.65	-	-	43,930.88					-	1,675,013.48	21,988,557.65
湖北芯映	139,140,000.00	56,755,397.22	-	-	1,415,586.44					-	140,555,586.44	56,755,397.22
成都知融	23,753,247.08				-854,574.08					5,465,554.07	28,364,227.07	-
太极通工	29,587,917.08				-1,858,412.09					-	27,729,504.99	-
小计	710,653,246.31	108,163,016.30	-	-	-2,008,021.93					5,465,554.07	714,110,778.45	108,163,016.30
合计	853,948,982.54	108,163,016.30	-	-	-2,019,174.96					5,465,554.07	857,395,361.65	108,163,016.30

(3). 长期股权投资的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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	-	-	21,148.35	-
合计	-	-	21,148.35	-

(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	6,000,000.00	46,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,019,174.96	-1,127,771.52
处置长期股权投资产生的投资收益	113,274,073.25	-101,623.39
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-111,937.61
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	10,925,327.61	6,748,763.67
合计	128,180,225.90	51,907,431.15

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	-41,710.12	
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	-	
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	40,061,885.26	
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资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	280,900.69	
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	2,557,592.90	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	138,803.57	
减：所得税影响额	527,419.44	
少数股东权益影响额（税后）	35,509.60	
合计	42,434,543.26	

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	-0.55	-0.0150	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	-1.37	-0.0377	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

代董事长：钱劲舟
董事会批准报送日期：2025 年 8 月 28 日

修订信息

☐适用 ☒不适用