

北京万通新发展集团股份有限公司
二〇二四年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-6
财务报表附注	7-86

审计报告

致同审字（2025）第 110A017868 号

北京万通新发展集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称 万通发展公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2024 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了万通发展公司 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于万通发展公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 存货跌价准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、13 及附注五、7。

1、 事项描述

截至 2024 年 12 月 31 日，万通发展公司存货账面余额为 68,713.92 万元，跌价准备为 8,155.94 万元，账面价值为 60,557.98 万元。资产负债表日，万通发展公司存货采用成本与可变现净值孰低计量。可变现净值按照估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。

确定存货可变现净值需要万通发展公司管理层（以下简称管理层）在取得确凿证据的基础上，参考近期销售价格或同类产品的最近交易价格和未来销售费用以及相关销售税金等确定可变现净值，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货金额重大，且可变现净值确定涉及会计估计，故我们将存货跌价准备的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对存货跌价准备的计提，我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解及评价了与存货跌价准备计提相关内部控制设计的有效性，并测试相关关键内部控制的运行有效性；

（2）了解万通发展公司存货跌价准备计提政策，评价其是否符合企业会计准则的规定；

（3）获取了万通发展公司期末存货跌价准备计算表，对预计售价、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售价格等进行合理性分析；

（4）复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性；

（5）检查财务报表附注与存货减值有关的披露是否恰当。

（二）长期股权投资减值准备的计提

相关信息披露详见财务报表附注三、14、附注三、20 及附注五、9。

1、事项描述

截至 2024 年 12 月 31 日，万通发展公司长期股权投资的账面余额为 106,733.01 万元，减值准备为 17,514.65 万元，账面价值为 89,218.36 万元。

管理层对长期股权投资是否存在减值迹象进行了评估，对于识别出存在减值迹象的，管理层通过估计长期股权投资的可收回金额进行减值测试。估计长

期股权投资的可收回金额涉及对长期股权投资公允价值的评估及预计长期股权投资未来现金流量的现值。由于万通发展公司长期股权投资金额重大，且管理层在确定长期股权投资可收回金额时需要作出重大判断和估计，因此我们将长期股权投资减值准备的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对长期股权投资减值准备的计提，我们执行的主要审计程序包括：

（1）了解及评价了与长期股权投资减值相关内部控制设计的有效性，并测试相关关键内部控制的运行有效性；

（2）分析评估了管理层对长期股权投资减值迹象的判断，评价了管理层确定长期股权投资可收回金额时所做出的重要假设和所使用的关键参数等；

（3）在内部估值专家的协助下，评价了管理层的减值测试方法、估值模型和关键参数的合理性；

（4）评价了管理层进行长期股权投资减值测试时所聘用估值机构的胜任能力、专业素质和客观性；

（5）检查财务报表附注与长期股权投资减值有关的披露是否恰当。

四、其他信息

万通发展公司管理层对其他信息负责。其他信息包括万通发展公司 2024 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督万通发展公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对万通发展公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告

日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万通发展公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

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

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

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

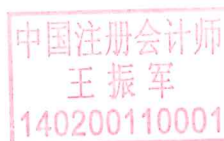


中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

二〇二五年四月二十八日



合并及公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五.1	1,210,301,027.13	323,525,570.62	1,438,620,218.10	261,671,020.94
交易性金融资产	五.2			11,811,148.09	9,311,148.09
应收票据	五.3			721,240.00	
应收账款	五.4	46,650,142.06		77,289,766.37	
应收款项融资					
预付款项	五.5			3,936,953.25	181,991.15
其他应收款	五.6	443,840,758.65	1,864,974,784.06	570,726,653.27	1,998,278,237.48
其中：应收利息					
应收股利		919,395.03	919,395.03		
存货	五.7	605,579,785.34		882,880,587.98	
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	五.8	93,516,125.94	4,426,179.43	57,522,148.69	3,125,907.12
流动资产合计		2,399,887,839.12	2,192,926,534.11	3,043,508,715.75	2,272,568,304.78
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	五.9	892,183,581.61	2,994,376,862.95	998,458,928.95	4,049,876,375.15
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五.10	690,312,208.14	689,312,208.14	309,244,665.31	308,244,665.31
投资性房地产	五.11	3,697,455,179.19		3,841,857,759.26	
固定资产	五.12	96,854,741.61	1,344,808.22	90,739,733.32	2,034,600.49
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五.13			1,472,464.87	
无形资产	五.14	352,215.56	302,840.56	112,087,776.70	
其中：数据资源					
开发支出					
其中：数据资源					
商誉	五.15			21,974,081.37	
长期待摊费用	五.16	4,028,440.98		4,187,803.71	
递延所得税资产	五.17	63,969,234.60	34,435,104.40	118,819,445.87	33,310,352.93
其他非流动资产	五.18	10,739,647.55		289,064,892.16	277,760,000.00
非流动资产合计		5,455,895,249.24	3,719,771,824.27	5,787,907,551.52	4,671,225,993.88
资产总计		7,855,783,088.36	5,912,698,358.38	8,831,416,267.27	6,943,794,298.66

合并及公司资产负债表（续）

2024年12月31日

项目	附注	期末余额		上年年末余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
应付票据					
应付账款	五.20	155,331,508.19	1,223,222.56	233,489,329.05	1,223,222.56
预收款项	五.21	23,818,525.15		22,129,887.19	
合同负债	五.22	104,151,072.62		119,994,790.12	
应付职工薪酬	五.23	20,821,707.02	9,990,934.11	30,563,725.53	12,544,146.92
应交税费	五.24	135,071,827.26	909,115.11	355,835,276.42	1,005,248.34
其他应付款	五.25	162,498,209.84	137,915,859.83	184,127,777.41	877,256,972.99
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	五.26	126,634,053.54		74,731,395.57	
其他流动负债					
流动负债合计		728,326,903.62	150,039,131.61	1,020,872,181.29	892,029,590.81
非流动负债：					
长期借款	五.27	1,630,999,870.35		1,755,199,859.74	
应付债券					
租赁负债	五.28			824,799.54	
长期应付款					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五.17	46,834,577.59	3,211,705.57	51,718,107.22	
其他非流动负债					
非流动负债合计		1,677,834,447.94	3,211,705.57	1,807,742,766.50	
负债合计		2,406,161,351.56	153,250,837.18	2,828,614,947.79	892,029,590.81
股本	五.29	1,987,381,962.00	1,987,381,962.00	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
资本公积	五.30	3,082,117,613.33	3,276,192,677.13	3,514,676,904.47	3,708,593,731.55
减：库存股	五.31	966,192,378.18	966,192,378.18	1,465,299,912.60	1,465,299,912.60
其他综合收益	五.32	3,884,568.09		2,840,965.59	
专项储备					
盈余公积	五.33	373,672,124.06	373,103,535.96	373,672,124.06	373,103,535.96
未分配利润	五.34	695,692,081.07	1,088,961,724.29	1,152,733,871.34	1,381,358,050.94
归属于母公司股东权益合计		5,176,555,970.37	5,759,447,521.20	5,632,633,254.86	6,051,764,707.85
少数股东权益		273,065,766.43		370,168,064.62	
股东权益合计		5,449,621,736.80	5,759,447,521.20	6,002,801,319.48	6,051,764,707.85
负债和股东权益总计		7,855,783,088.36	5,912,698,358.38	8,831,416,267.27	6,943,794,298.66

公司法定代表人：




主管会计工作的公司负责人：




公司会计机构负责人：






合并及公司利润表

2024年度

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五.35	494,910,828.34	54,554.34	487,177,935.61	73,979.62
减：营业成本	五.35	320,425,557.52		336,617,329.06	
税金及附加	五.36	58,467,850.37	9,594.17	72,500,011.26	9,163.25
销售费用	五.37	49,140,722.01		42,328,712.22	
管理费用	五.38	166,142,347.10	96,652,951.07	121,902,876.10	76,180,131.17
研发费用	五.39	7,024,216.33		8,259,662.10	
财务费用	五.40	69,453,838.29	4,905,220.16	68,988,133.05	-10,260,232.33
其中：利息费用		81,392,643.44		96,501,601.14	
利息收入		12,549,067.62	2,751,353.52	27,624,426.87	8,781,255.73
加：其他收益	五.41	5,001,817.85	170,846.25	608,680.34	179,188.15
投资收益（损失以“-”号填列）	五.42	-26,947,035.54	36,594,966.39	65,233,471.79	103,492,477.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-44,529,004.06	-40,708,157.61	45,874,670.79	17,197,581.04
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）	五.43	19,609,368.66	27,109,368.66	-67,122,445.15	-67,122,445.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五.44	-141,701,791.53	-141,128,809.98	-116,465,150.36	-116,587,029.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五.45	-146,448,942.82	-108,163,016.30	-91,780,812.99	-5,785,649.66
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五.46	824.10		-115,705.16	-140,372.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-466,229,462.56	-286,929,856.04	-373,060,749.71	-151,818,913.67
加：营业外收入	五.47	20,153,613.20	4,215,548.52	9,247,368.88	
减：营业外支出	五.48	1,670,633.89		4,063,220.33	64,663,565.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-447,746,483.25	-282,714,307.52	-367,876,601.16	-216,482,478.67
减：所得税费用	五.49	11,449,304.97	2,086,954.10	18,888,769.60	-1,698,791.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-459,195,788.22	-284,801,261.62	-386,765,370.76	-214,783,686.96
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-459,195,788.22	-284,801,261.62	-386,765,370.76	-214,783,686.96
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润		-457,041,790.27		-390,149,450.33	
（净亏损以“-”号填列）					
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,153,997.95		3,384,079.57	
五、其他综合收益的税后净额		1,043,602.50		948,675.60	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,043,602.50		948,675.60	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,043,602.50		948,675.60	
其中：外币财务报表折算差额		1,043,602.50		948,675.60	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-458,152,185.72	-284,801,261.62	-385,816,695.16	-214,783,686.96
归属于母公司股东的综合收益总额		-455,998,187.77		-389,200,774.73	
归属于少数股东的综合收益总额		-2,153,997.95		3,384,079.57	
七、每股收益					
（一）基本每股收益		-0.24		-0.21	
（二）稀释每股收益					

公司法定代表人：

Signature



主管会计工作的公司负责人：

Signature



公司会计机构负责人：

Signature



合并及公司现金流量表

2024年度

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
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		523,951,702.80	37,827.59	445,037,988.97	38,475.86
收到的税费返还				8,820,416.10	179,188.15
收到其他与经营活动有关的现金	五.50	41,224,655.16	688,958,886.76	59,615,239.02	477,630,628.44
经营活动现金流入小计		565,176,357.96	688,996,714.35	513,473,644.09	477,848,292.45
购买商品、接受劳务支付的现金		26,084,958.54		26,016,408.04	
支付给职工以及为职工支付的现金		109,860,156.77	62,436,331.79	122,894,482.68	70,725,965.19
支付的各项税费		305,280,822.03	554,919.09	167,446,991.89	912,422.97
支付其他与经营活动有关的现金	五.50	93,134,038.65	829,308,496.98	105,770,155.26	627,932,050.83
经营活动现金流出小计		534,359,975.99	892,299,747.86	422,128,037.87	699,570,438.99
经营活动产生的现金流量净额		30,816,381.97	-203,303,033.51	91,345,606.22	-221,722,146.54
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	247,854,926.52	21,177,012.17	171,460,186.41
取得投资收益收到的现金		14,805,957.08	106,679,032.72	24,092,274.27	87,874,703.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,300.00		34,956.44	3,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,012,153.52	95,600.00		
收到其他与投资活动有关的现金	五.50	100,000,000.00	100,000,000.00		
投资活动现金流入小计		129,412,467.45	454,629,559.24	45,304,242.88	259,337,939.83
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,284,663.35	314,932.01	11,172,536.83	3,200.00
投资支付的现金		182,612,500.00	177,762,500.00	287,760,000.00	287,760,000.00
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		186,897,163.35	178,077,432.01	298,932,536.83	287,763,200.00
投资活动产生的现金流量净额		-57,484,695.90	276,552,127.23	-253,628,293.95	-28,425,260.17
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				731,290,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计				731,290,000.00	
偿还债务支付的现金		69,199,989.39		868,599,989.39	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		126,780,912.10		95,804,687.12	
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		41,907,529.33			
支付其他与筹资活动有关的现金	五.50	1,050,019.20		676,009.14	
筹资活动现金流出小计		197,030,920.69		965,080,685.65	
筹资活动产生的现金流量净额		-197,030,920.69		-233,790,685.65	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3.74		948,675.60	
五、现金及现金等价物净增加额		-223,699,230.88	73,249,093.72	-395,124,697.78	-250,147,406.71
加：期初现金及现金等价物余额		1,398,959,969.13	250,276,476.90	1,794,084,666.91	500,423,883.61
六、期末现金及现金等价物余额		1,175,260,738.25	323,525,570.62	1,398,959,969.13	250,276,476.90

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项目	本期金额							股本权益合计	
	归属于母公司股东权益								
	股本	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		
一、上年年末余额	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	370,166,064.62	6,002,801,319.48
加：会计政策变更									
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年初余额	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	370,166,064.62	6,002,801,319.48
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-66,627,340.00	-432,559,291.14	-499,107,534.42	1,043,602.50			-457,041,790.27	-97,102,298.19	-553,179,582.68
（一）综合收益总额				1,043,602.50			-457,041,790.27	-2,153,997.95	-458,152,185.72
（二）股东投入和减少资本	-66,627,340.00	-432,480,194.42	-499,107,534.42					-53,040,770.91	-53,040,770.91
1. 股东投入的普通股									
2. 股份支付计入股东权益的金额									
3. 其他	-66,627,340.00	-432,480,194.42	-499,107,534.42					-53,040,770.91	-53,040,770.91
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对股东的分配									
3. 其他									
（四）股东权益内部结转									
1. 资本公积转增股本									
2. 盈余公积转增股本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他综合收益结转留存收益									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	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	273,065,766.43	5,449,621,736.80
		-79,096.72							-79,096.72

公司法定代表人：

王忆



主管会计工作的公司负责人：

孙之华



公司会计机构负责人：

林林



合并股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项目	上期金额						少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99		373,672,124.06	366,783,985.05	6,388,618,014.64
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	2,054,009,302.00	3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99		373,672,124.06	366,783,985.05	6,388,618,014.64
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额				948,675.60			3,384,079.57	-385,816,695.16
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额				948,675.60			3,384,079.57	-385,816,695.16
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06	370,168,064.62	6,002,801,319.48

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



公司股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

项目	本期金额						股东权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	6,051,764,707.85
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							-7,595,065.03
二、本年初余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	6,044,169,642.82
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-66,627,340.00	-432,401,054.42	-499,107,534.42				-284,722,121.62
（一）综合收益总额							
（二）股东投入和减少资本	-66,627,340.00	-432,480,194.42	-499,107,534.42				-284,801,261.62
1. 股东投入的普通股							
2. 股份支付计入股东权益的金额							
3. 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. 对股东的分配							
3. 其他							
（四）股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他综合收益结转留存收益							
5. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取		79,140.00					
2. 本期使用（以负号填列）							
（六）其他							
四、本年年末余额	1,987,381,962.00	3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	5,759,447,521.20
							79,140.00

公司法定代表人：

Signature



主管会计工作的公司负责人：

Signature



公司会计机构负责人：

Signature



公司股东权益变动表

2024年度

单位：人民币元

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

项目	上期金额							
	股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								
（一）综合收益总额								
（二）股东投入和减少资本								
1. 股东投入的普通股								
2. 股份支付计入股东权益的金额								
3. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对股东的分配								
3. 其他								
（四）股东权益内部结转								
1. 资本公积转增股本								
2. 盈余公积转增股本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他综合收益结转留存收益								
5. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用（以负号填列）								
（六）其他								
四、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85

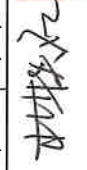
公司法定代表人：




主管会计工作的公司负责人：




公司会计机构负责人：




财务报表附注

一、公司基本情况

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。

于 2024 年 12 月 31 日，本公司的总股本为人民币 1,987,381,962 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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2025 年 4 月 28 日批准。

二、财务报表的编制基础

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。

三、重要会计政策及会计估计

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 13、附注 15 和附注 23。

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 2024 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2024 年度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

本集团会计期间采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、净利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额 $\geq 10\%$
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占长期股权投资账面价值 $\geq 20\%$

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（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编制方法

（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、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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、金融工具

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。

管理金融资产的商业模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。商业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商业模式。

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商业模式时，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三、10。

（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限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。

10、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。

11、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。

12、外币业务

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。

13、存货

（1）存货的分类

本集团存货分为房地产开发产品等。

（2）存货取得和发出存货的计价方法

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。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，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。

（4）存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

14、长期股权投资

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三、20。

15、投资性房地产

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三、20。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

16、固定资产

（1）固定资产确认条件

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）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75
运输设备	4-5	5-10	18.00-23.75
其他设备	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。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

（4）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。

（5）固定资产处置

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

17、在建工程

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三、20。

18、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借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定；占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

19、无形资产

无形资产包括著作权、专利权及专利技术、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三、20。

20、资产减值

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。

21、长期待摊费用

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。

22、职工薪酬

（1）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。

（2）短期薪酬

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。

（3）离职后福利

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。

（4）辞退福利

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。

23、收入

（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，具体参见附注三、27“租赁”。

24、合同成本

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。

25、政府补助

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。

26、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

27、租赁

(1) 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。

（2）本集团作为承租人

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三、28。

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。

（3）本集团作为出租人

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。

28、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第13号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、20。

29、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。

30、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

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

经营租赁：作为出租人

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

业务模式

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

（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。

31、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①企业会计准则解释第 17 号

财政部于 2023 年 11 月，发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号）（以下简称“解释第 17 号”）。

流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号规定，对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以

下简称“契约条件”)。企业在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，即使在资产负债表日之后才对该契约条件的遵循情况进行评估（如有的契约条件规定在资产负债表日之后基于资产负债表日财务状况进行评估），影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，进而影响该负债在资产负债表日的流动性划分。企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件（如有的契约条件规定基于资产负债表日之后6个月的财务状况进行评估），不影响该权利在资产负债表日是否存在的判断，与该负债在资产负债表日的流动性划分无关。

负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果按照准则规定该选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

本集团自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，并对可比期间信息进行调整。

采用解释第 17 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 18 号

财政部于 2024 年 12 月，发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号）（以下简称“解释第 18 号”）。

不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理

解释第 18 号规定，在对不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，企业应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

本集团自解释第 18 号印发之日起执行该规定，并进行追溯调整。

执行解释第 18 号未对本集团财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 重要会计估计变更

报告期内，本集团无重要会计估计变更。

四、税项

主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%、7%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%

土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

注 1: 高新技术企业所得税优惠政策: 根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关规定, 原子公司成都知融 (2024 年 10 月变更为联营企业) 于 2024 年认定为高新技术企业 (有效期三年), 2024 年度至 2026 年度适用所得税税率为 15%。

注 2: 结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%至 3%计征。

五、合并财务报表项目附注

1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	13,299.82	10,027.59
银行存款	1,210,262,248.02	1,438,585,798.72
其他货币资金	25,479.29	24,391.79
合 计	1,210,301,027.13	1,438,620,218.10
其中: 存放在境外的款项总额		772.30

期末, 本集团受到司法冻结的货币资金共计 35,040,288.88 元 (上年年末: 39,660,248.97 元), 上述冻结款项已于 2025 年第一季度解除冻结。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产		11,811,148.09
其中: 债务工具投资		11,811,148.09
合 计		11,811,148.09

3、应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票			721,240.00			721,240.00
合 计			721,240.00			721,240.00

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	9,902,420.97	27,342,662.52
1 至 2 年	7,203,767.44	12,755,788.08
2 至 3 年	3,594,864.36	44,542,810.11
3 年以上	49,393,862.42	6,793,704.12
小 计	70,094,915.19	91,434,964.83
减：坏账准备	23,444,773.13	14,145,198.46
合 计	46,650,142.06	77,289,766.37

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	31,646,411.97	45.15	23,188,511.10	73.27	8,457,900.87
按组合计提坏账准备	38,448,503.22	54.85	256,262.03	0.67	38,192,241.19
其中：					
房地产租赁组合	38,266,590.48	54.59	201,403.31	0.53	38,065,187.17
房地产销售组合	181,912.74	0.26	54,858.72	30.16	127,054.02
合 计	70,094,915.19	100	23,444,773.13	33.45	46,650,142.06

续：

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	26,579,972.54	29.07	13,884,256.43	52.24	12,695,716.11
按组合计提坏账准备	64,854,992.29	70.93	260,942.03	0.40	64,594,050.26
其中：					
房地产租赁组合	63,923,899.55	69.91	201,403.31	0.32	63,722,496.24
房地产销售组合	931,092.74	1.02	59,538.72	6.39	871,554.02
合 计	91,434,964.83	100	14,145,198.46	15.47	77,289,766.37

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备的应收账款

名 称	账面余额	期末余额		计提依据
		坏账准备	预期信用 损失率 (%)	
自然人	2,270,750.14	2,270,750.14	100	款项难以收回
上海宝森企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100	款项难以收回
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100	款项难以收回
北京市万思恒律师事务所	6,710,844.50	4,626,234.00	68.94	款项难以全额收回
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	款项难以收回
香河万通房地产开发有限公司（以下简称“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	款项难以收回
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
合 计	31,646,411.97	23,188,511.10	73.27	

(3) 按组合计提坏账准备的应收账款

	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率 (%)
房地产租赁组合	38,266,590.48	201,403.31	0.53	63,923,899.55	201,403.31	0.32
房地产销售组合	181,912.74	54,858.72	30.16	931,092.74	59,538.72	6.39
合 计	38,448,503.22	256,262.03	0.67	64,854,992.29	260,942.03	0.40

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

	坏账准备金额
期初余额	14,145,198.46
本期计提	9,304,254.67
本期转回	4,680.00
期末余额	23,444,773.13

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款 5,100.32 万元，占应收账款期末余额合计数的 72.76%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,710.63 万元。

(6) 本集团期末用于长期借款质押的应收账款价值为 4,443.16 万元。

5、预付款项

预付款项按账龄披露

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内			3,511,953.25	89.20
2 至 3 年			425,000.00	10.80
合 计			3,936,953.25	100

6、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利	919,395.03	
其他应收款	442,921,363.62	570,726,653.27
合 计	443,840,758.65	570,726,653.27

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	上年年末余额
东方万通(天津)股权投资基金合伙企业(有限合伙)(以下简称“东方天津合伙”)	919,395.03	
减: 坏账准备		
合 计	919,395.03	

(2) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	14,669,648.92	1,070,525.88
1 至 2 年	448,387.00	21,623,363.40
2 至 3 年	21,551,329.45	32,054,002.55
3 年以上	736,357,858.99	716,749,330.93
小 计	773,027,224.36	771,497,222.76
减: 坏账准备	330,105,860.74	200,770,569.49
合 计	442,921,363.62	570,726,653.27

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 按款项性质披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
应收关联公司往来款	682,426,029.91	683,410,629.23
应收其他公司往来款	71,312,900.31	60,353,822.00
代收代缴款项	8,851,901.10	8,690,086.60
押金保证金	10,436,393.04	19,042,684.93
小 计	773,027,224.36	771,497,222.76
减：坏账准备	330,105,860.74	200,770,569.49
合 计	442,921,363.62	570,726,653.27

③ 按信用损失准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	757,612,627.02	98.01	329,970,219.68	43.55	427,642,407.34
按组合计提坏账准备	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	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28
合 计	773,027,224.36	100	330,105,860.74	42.70	442,921,363.62

续：

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	767,959,566.29	99.54	200,161,828.63	26.06	567,797,737.66
按组合计提坏账准备	3,537,656.47	0.46	608,740.86	17.21	2,928,915.61
其中：按信用风险特征组合	3,537,656.47	0.46	608,740.86	17.21	2,928,915.61
合 计	771,497,222.76	100	200,770,569.49	26.02	570,726,653.27

期末，单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

名称	期末余额			计提依据
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
香河万通	624,882,193.80	246,345,968.03	39.42	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
Vantone Capital Pte.Ltd. (以下简称“Vantone Capital”)	57,543,836.11	57,543,836.11	100	款项难以收回
单位一	26,873,048.95	1,343,652.45	5.00	
单位二	10,212,353.04	605,603.40	5.93	
单位三	10,009,187.00	10,009,187.00	100	款项难以收回
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100	款项难以收回
合计	735,992,165.41	322,319,793.50	43.79	

④ 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
期初余额	608,740.86	129,541,563.00	70,620,265.63	200,770,569.49
期初余额在本期	608,740.86		200,161,828.63	200,770,569.49
--转入第三阶段		-129,541,563.00	129,541,563.00	
本期计提	2,249,255.85		129,882,876.70	132,132,132.55
本期收回			489,753.69	489,753.69
其他变动			-2,307,087.61	-2,307,087.61
期末余额	2,857,996.71		327,247,864.03	330,105,860.74

应收香河万通房地产开发有限公司 624,882,193.80 元由第二阶段转至第三阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

⑤ 按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
香河万通	关联方	624,882,193.80	3 年以上	80.84	246,345,968.03
Vantone Capital	关联方	57,543,836.11	3 年以上	7.44	57,543,836.11

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位一	第三方	26,873,048.95	1 年以内、2 至 3 年、3 年以上	3.48	1,343,652.45
单位二	第三方	10,212,353.04	3 年以上	1.32	605,603.40
单位三	第三方	10,009,187.00	3 年以上	1.29	10,009,187.00
合 计		729,520,618.90		94.37	315,848,246.99

7、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发产品	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34	978,449,162.38	98,551,644.78	879,897,517.60
其他存货				2,983,070.38		2,983,070.38
合 计	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34	981,432,232.76	98,551,644.78	882,880,587.98

期末，存货余额中包含借款费用资本化金额为 52,824,847.08 元（上年年末：58,230,428.63 元），2024 年度无资本化的借款费用。

(2) 存货跌价准备

项 目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	转回	转销		
房地产开发产品	98,551,644.78	26,929,037.80		43,921,243.97		81,559,438.61

存货跌价准备及合同履约成本减值准备（续）

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
房地产开发产品	估计售价减去估计的销售费用和税费	出售房地产开发产品

(3) 开发产品

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 1 日	471,883,816.30	11,904,475.31	459,979,340.99
杭州万通中心	2014 年 9 月 1 日	135,783,453.10	39,408,058.93	96,375,394.17
杭州万通时尚公馆	2017 年 12 月 1 日	126,106,400.30	105,488,471.61	20,617,928.69
天津万通新新逸墅	2015 年 11 月 1 日	38,728,863.73	38,728,863.73	
天津万通金府国际	2014 年 11 月 1 日	61,368,748.36	35,841,436.35	25,527,312.01
北京天竺新新家园	2015 年 12 月 1 日	76,161,594.85	27,588,497.22	48,573,097.63

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

天津新城·国际	2010 年 9 月 1 日	34,183,859.61	9,371,803.21	24,812,056.40
天津上游国际	2011 年 10 月 1 日	9,652,514.05	9,652,514.05	
新新小镇	2008 年 8 月 1 日	13,810,879.00	9,533,986.46	4,276,892.54
天津万通华府	2015 年 11 月 1 日	9,144,917.70	2,826,293.04	6,318,624.66
成都红墙国际	2012 年 10 月 1 日	727,436.96	727,436.96	
成都金牛新都会	2013 年 9 月 1 日	238,101.56	238,101.56	
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月 1 日	658,576.86		658,576.86
合 计		978,449,162.38	291,309,938.43	687,139,223.95

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。

8、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	93,516,125.94	57,522,148.69

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	追加/新 增投资	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动 宣告发放 现金股利 或利润	其他	期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
①合营企业								
东方万通(天津)股权投资 基金管理有限公司 公司(以下简称“东方万 通基金”)	4,218,371.35			551.15			4,218,922.50	
北京东方万通成长投 资中心(有限合伙)(以 下简称“万通成长合 伙”)【注1】								
东方天津合伙【注1】								
小计	4,218,371.35			551.15			4,218,922.50	
②联营企业								
中金佳业(天津)商业 房地产投资中心(有限 合伙)(以下简称“中 金佳业”)	490,301,963.88			-19,312.63			490,282,651.25	
北京金通港房地产开 发有限公司(以下简称 “金通港”)	14,804,394.07			-905,399.89			13,898,994.18	
北京金万置管理咨询 有限公司(以下简称 “金万置”)	373,374.48			-1,320.36			372,054.12	
香河万通	218,442,597.97	55,626,605.92		-33,652,308.23	11,356,888.72		173,433,401.02	66,983,494.64

北京万通新发展集团股份有限公司
财务报表附注

2024年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京大唐永盛科技发展有限公司(以下简称“大唐永盛”)	50,817,791.82	-9,411,430.39	29,419,061.43	11,987,300.00	29,419,061.43
蓝天使机场管理(北京)股份有限公司(以下简称“蓝天使”)	24,083,788.87	-464,148.62	21,988,557.65	1,631,082.60	21,988,557.65
湖北芯映光电有限公司(以下简称“湖北芯映”)	195,416,646.51	478,750.71	56,755,397.22	139,140,000.00	56,755,397.22
北京太极通工电子技术有限责任公司(以下简称“太极通工”)【注2】				38,197,800.00	38,197,800.00
成都知融科技有限公司(以下简称“成都知融”)【注3】		-504,385.80		19,525,761.74	19,021,375.94
万庆娱乐策划(广州)有限公司(以下简称“万庆娱乐”)【注4】		50,000.00			
Vantone Capital【注4】					
小计	994,240,557.60	55,626,605.92	50,000.00	119,519,905.02	57,723,561.74
合计	998,458,928.95	55,626,605.92	50,000.00	119,519,905.02	57,723,561.74
				887,964,659.11	175,146,510.94
				892,183,581.61	175,146,510.94

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万通邦信置业有限公司(以下简称“杭州邦信”)的投资。本公司对杭州邦信的投资包括通过结构化主体万通成长合伙和东方天津合伙间接持有部分, 因将杭州邦信纳入合并范围, 本公司对该等合伙企业的投资金额作为对杭州邦信的投资进行了合并抵销。

注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。

北京万通新发展集团股份有限公司
财务报表附注

2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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，将持有的成都知融 30% 股权及对应的 3,000 万元出资义务转让给知融芯言，股权转让完毕后持股比例下降至 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。

注 4: 万庆娱乐、Vantone Capital 因连续亏损导致期末净资产为负，本集团将长期股权投资的账面价值减记为零。

注 5: 可收回金额的具体确定方法

① 可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定（单位：万元）

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	公允价值和处置费用的确定方式	关键参数	关键参数的确定依据
大唐永盛	4,140.64	1,198.73	2,941.91	公允价值采用市场法；处置费用为可比公司市销率	被投资单位营业收入、可比公司市销率	被投资单位财务报表、可比公司相关参数
蓝天使	2,361.96	163.11	2,198.86	公允价值采用净资产；处置费用为处置资产有关的费用	被投资单位净资产	被投资单位财务报表

② 可收回金额按预计未来现金流量的现值确定（单位：万元）

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	关键参数的确定依据
香河万通	18,479.03	17,343.34	1,135.69	3 未来现金流量、折现率 16.75%	香河万通为房地产开发项目公司，本次估值采用有限年期作为收益期。	经营性资产：根据房地产开发项目预期完成销售情况及市场价格对未来收入进行预测；折现率选取所得税前加权平均资本成本（WACC）。 溢余、非经营性资产：存货中未开发土地采用市场法（可比交易案例）估值。
湖北芯映	19,589.54	13,914.00	5,675.54	5 未来现金流量、折现率 10.8%	未来现金流量、折现率 10.8%	未来现金流量：结合 LED 封装行业发展现状和社会经济发展的情况，以及湖北芯映市场、技术和服务能力对未来收入进行预测；折现率选取加权平均资本成本（WACC）

10、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资	571,585,616.61	183,188,040.26
私募基金投资	118,726,591.53	126,056,625.05
合 计	690,312,208.14	309,244,665.31

11、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	4,770,724,243.96
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	1,052,498.97
其中：其他减少	1,052,498.97
4.期末余额	4,769,671,744.99
二、累计折旧	
1.期初余额	928,866,484.70
2.本期增加金额	143,350,081.10
其中：计提	143,350,081.10
3.本期减少金额	
4.期末余额	1,072,216,565.80
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	3,697,455,179.19
2.期初账面价值	3,841,857,759.26

本期，其他减少系因工程款结算而调整投资性房地产暂估成本所致。

期末，本集团用于长期借款抵押的投资性房地产账面价值为 306,085.77 万元。

期末，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

期末，本集团投资性房地产可收回金额不低于账面价值，未对其计提减值准备。

12、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	96,854,741.61	90,739,733.32
固定资产清理		
合 计	96,854,741.61	90,739,733.32

固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他设备	合 计
一、账面原值：				
1.期初余额	107,186,434.39	12,584,354.11	14,332,782.55	134,103,571.05
2.本期增加金额	27,088,260.03		500,889.21	27,589,149.24
(1) 购置			500,889.21	500,889.21
(2) 其他增加	27,088,260.03			27,088,260.03
3.本期减少金额	129,250.00	1,169,370.04	4,452,601.06	5,751,221.10
(1) 处置或报废		1,169,370.04	2,124,777.56	3,294,147.60
(2) 其他减少	129,250.00		2,327,823.50	2,457,073.50
4.期末余额	134,145,444.42	11,414,984.07	10,381,070.70	155,941,499.19
二、累计折旧				
1.期初余额	21,295,829.54	10,285,402.51	11,782,605.68	43,363,837.73
2.本期增加金额	18,269,425.13	529,046.21	836,314.76	19,634,786.10
其中：计提	18,269,425.13	529,046.21	836,314.76	19,634,786.10
3.本期减少金额		1,094,416.00	2,817,450.25	3,911,866.25
(1) 处置或报废		1,094,416.00	2,018,133.90	3,112,549.90
(2) 其他减少			799,316.35	799,316.35
4.期末余额	39,565,254.67	9,720,032.72	9,801,470.19	59,086,757.58
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3.本期减少金额				

4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	94,580,189.75	1,694,951.35	579,600.51	96,854,741.61
2.期初账面价值	85,890,604.85	2,298,951.60	2,550,176.87	90,739,733.32

其他增加系将部分房地产开发产品转自用重分类为固定资产所致；其他减少系本期处置太极通工及成都知融部分股权并丧失控制权，期末不再纳入合并范围所致。

13、使用权资产

项 目	房屋及建筑物
一、账面原值：	
1.期初余额	2,206,222.83
2.本期增加金额	939,161.18
其中：租入	939,161.18
3.本期减少金额	3,145,384.01
其中：其他减少	3,145,384.01
4.期末余额	
二、累计折旧	
1.期初余额	733,757.96
2.本期增加金额	838,934.02
其中：计提	838,934.02
3.本期减少金额	1,572,691.98
其中：其他减少	1,572,691.98
4.期末余额	
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
3.本期减少金额	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	
2.期初账面价值	1,472,464.87

其他减少系本期处置太极通工及成都知融部分股权并丧失控制权，期末不再纳入合并范围所致。

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、无形资产

无形资产情况

项 目	办公软件	著作权	专利技术	特许权使用 许可	合计
一、账面原值					
1.期初余额	3,045,989.32	2,370,000.00	3,066,100.00	118,301,669.00	126,783,758.32
2.本期增加金额	356,283.19				356,283.19
其中：购置	356,283.19				356,283.19
3.本期减少金额	122,858.40		3,066,100.00	118,301,669.00	121,490,627.40
其中：其他减少	122,858.40		3,066,100.00	118,301,669.00	121,490,627.40
4.期末余额	3,279,414.11	2,370,000.00			5,649,414.11
二、累计摊销					
1.期初余额	3,037,738.37	2,123,124.96	919,830.00	8,615,288.29	14,695,981.62
2.本期增加金额	54,514.13	197,500.04	511,016.67	7,962,249.67	8,725,280.51
其中：计提	54,514.13	197,500.04	511,016.67	7,962,249.67	8,725,280.51
3.本期减少金额	115,678.95		1,430,846.67	16,577,537.96	18,124,063.58
其中：其他减少	115,678.95		1,430,846.67	16,577,537.96	18,124,063.58
4.期末余额	2,976,573.55	2,320,625.00			5,297,198.55
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	302,840.56	49,375.00			352,215.56
2.期初账面价值	8,250.95	246,875.04	2,146,270.00	109,686,380.71	112,087,776.70

本期，本集团无通过内部研发形成的无形资产；其他减少主要系本期处置太极通工及成都知融部分股权并丧失控制权，期末不再纳入合并范围所致。

15、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加 企业合并形成	本期减少 处置	期末余额
成都知融	21,974,081.37		21,974,081.37	
中融国富投资管理有限公司 （以下简称“中融国富”）	482,085,475.81			482,085,475.81
合 计	504,059,557.18		21,974,081.37	482,085,475.81

（2）商誉减值准备

被投资单位名称	期初余额	本期增加 企业合并形成	本期减少 处置	期末余额
中融国富	482,085,475.81			482,085,475.81

本期，本公司处置成都知融 30% 股权并丧失控制权，相应减少商誉 2,197.41 万元。

16、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期摊销	其他减少	
装修费	3,571,960.36	1,317,854.45	1,201,238.16		3,688,576.65
其他	615,843.35		275,979.02		339,864.33
合 计	4,187,803.71	1,317,854.45	1,477,217.18		4,028,440.98

17、递延所得税资产与递延所得税负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税资 产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	103,284,279.09	25,821,069.77	108,589,153.27	27,147,288.32
预提成本及费用	169,415,815.93	42,353,953.98	400,757,167.10	100,923,037.50
预收房款	348,970.86	87,242.72	616,911.90	154,228.00
小 计	273,049,065.88	68,262,266.47	509,963,232.27	128,224,553.82
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并资产 评估增值	170,308,228.27	42,577,057.04	206,524,673.64	51,631,168.41

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款利息资本化	21,355,387.38	5,338,846.85	25,121,364.76	6,280,341.19
公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	12,846,822.27	3,211,705.57
小 计	204,510,437.92	51,127,609.46	244,492,860.67	61,123,215.17

以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	4,293,031.87	63,969,234.60	9,405,107.95	118,819,445.87
递延所得税负债	4,293,031.87	46,834,577.59	9,405,107.95	51,718,107.22

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	665,851,809.46	567,017,827.18
可抵扣亏损	1,181,759,732.09	1,387,930,916.43
合 计	1,847,611,541.55	1,954,948,743.61

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末余额	上年年末余额
2024 年	—	181,734,397.24
2025 年	243,949,047.04	259,458,712.41
2026 年	168,593,822.30	187,381,585.15
2027 年	299,908,848.00	316,001,024.20
2028 年	259,157,723.42	443,355,197.43
2029 年	210,150,291.33	—
合 计	1,181,759,732.09	1,387,930,916.43

18、其他非流动资产

项 目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款			277,760,000.00			277,760,000.00
押金保证金	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55	11,304,892.16		11,304,892.16
合 计	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55	289,064,892.16		289,064,892.16

19、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期 末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	35,040,288.88	35,040,288.88	冻结	司法冻结
应收账款	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	3,060,857,719.05	抵押	长期借款抵押
合 计	4,105,414,784.82	3,140,329,595.72		

续：

项 目	上年年末		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
货币资金	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	司法冻结
应收账款	59,169,005.48	49,994,774.80	质押	长期借款质押
投资性房地产	4,007,464,422.80	3,179,312,960.79	抵押	长期借款抵押
合 计	4,106,293,677.25	3,268,967,984.56		

20、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付工程款	151,891,164.49	231,373,581.37
其他	3,440,343.70	2,115,747.68
合 计	155,331,508.19	233,489,329.05

其中，账龄超过1年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或未结转的原因
应付项目工程款	148,982,776.41	项目工程款尚未最终结算

21、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	23,818,525.15	22,129,887.19

22、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
售楼款	104,151,072.62	119,760,950.12
其他		233,840.00
合 计	104,151,072.62	119,994,790.12

预收售楼款列示如下：

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	100,589,018.50	106,289,920.12	2017 年 12 月	现房销售
杭州万通时尚公馆		2,413,489.00	2017 年 12 月	现房销售
天津万通新新逸墅		1,658,702.85	2019 年 11 月	现房销售
其他	3,562,054.12	9,398,838.15	均已竣工	现房销售
合 计	104,151,072.62	119,760,950.12		

23、应付职工薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	28,361,205.53	78,466,846.62	87,075,564.21	19,752,487.94
离职后福利-设定提存计划	680,275.48	7,279,598.40	7,182,909.52	776,964.36
辞退福利	1,522,244.52	19,300,468.02	20,530,457.82	292,254.72
合 计	30,563,725.53	105,046,913.04	114,788,931.55	20,821,707.02

短期薪酬

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	19,243,658.57	67,778,299.37	75,922,896.32	11,099,061.62
职工福利费	2,050.00	650,748.54	652,798.54	
社会保险费	404,818.14	4,650,249.55	4,592,285.22	462,782.47
其中：1. 医疗保险费	381,642.15	4,440,826.86	4,383,558.14	438,910.87
2. 工伤保险费	17,705.62	172,683.01	169,474.45	20,914.18
3. 生育保险费	5,470.37	36,739.68	39,252.63	2,957.42
住房公积金	71,239.06	4,853,848.04	4,859,553.04	65,534.06
工会经费和职工教育经费	8,628,711.86	523,577.22	1,037,303.19	8,114,985.89
其他短期薪酬	10,727.90	10,123.90	10,727.90	10,123.90
合 计	28,361,205.53	78,466,846.62	87,075,564.21	19,752,487.94

设定提存计划

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利	680,275.48	7,279,598.40	7,182,909.52	776,964.36
其中：基本养老保险费	655,644.05	7,053,441.90	6,959,589.25	749,496.70
失业保险费	24,631.43	226,156.50	223,320.27	27,467.66
合 计	680,275.48	7,279,598.40	7,182,909.52	776,964.36

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
土地增值税	117,383,316.04	316,148,879.65
企业所得税	5,723,782.68	27,714,256.92
增值税	4,812,628.64	5,335,546.46
城市维护建设费	640,367.03	1,024,858.26
教育费附加	392,480.36	433,398.08
其他	6,119,252.51	5,178,337.05
合 计	135,071,827.26	355,835,276.42

25、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	162,498,209.84	184,127,777.41
合 计	162,498,209.84	184,127,777.41

其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
收取的定金、押金、保证金	68,132,576.61	72,068,545.76
代扣、代收款项	2,546,340.20	2,250,105.24
应付关联方往来款	72,435,249.86	72,435,249.86
应付非关联方往来款	17,182,345.49	35,508,220.78
其他	2,201,697.68	1,865,655.77
合 计	162,498,209.84	184,127,777.41

期末，无账龄超过 1 年的重要其他应付款。

26、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	126,634,053.54	74,285,291.54
一年内到期的租赁负债		446,104.03
合 计	126,634,053.54	74,731,395.57

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押并保证借款	55,574,933.32	2,962,255.66
抵押并质押借款	71,059,120.22	71,323,035.88
合 计	126,634,053.54	74,285,291.54

27、长期借款

项 目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
抵押并保证借款	280,574,933.32	6.16%-6.51%	282,962,255.66	6.51%-6.66%
抵押并质押借款	1,477,058,990.57	4.05%-4.50%	1,546,522,895.62	4.40%-4.75%
小 计	1,757,633,923.89		1,829,485,151.28	
减：一年内到期的长期借款	126,634,053.54		74,285,291.54	
合 计	1,630,999,870.35		1,755,199,859.74	

子公司天津和信发展有限公司（以下简称“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。

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。

28、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁负债		824,799.54

29、股本（单位：万股）

项 目	期初余额	本期增减(+、-)				小计	期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	205,400.93				-6,662.73	-6,662.73	198,738.20

根据 2023 年 10 月 26 日召开的第八届董事会第三十一次临时会议、2023 年 12 月 22 日召开的 2023 年第一次临时股东大会，本公司审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意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，2024 年 2 月 6 日完成回购股份的注销，并于 2024 年 4 月 19 日完成工商变更登记。

30、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	3,508,319,236.31		432,480,194.42	3,075,839,041.89
其他资本公积	6,357,668.16		79,096.72	6,278,571.44
合 计	3,514,676,904.47		432,559,291.14	3,082,117,613.33

本期，资本溢价减少系注销回购股份所致；其他资本公积变动主要系处置成都知融 30% 股权结转相应其他资本公积所致。

31、库存股

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	1,465,299,912.60		499,107,534.42	966,192,378.18

本期，库存股减少系注销回购股份所致；期末，本集团尚未注销的已累计回购股份 116,138,586 股。

32、其他综合收益

资产负债表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	期初余额 (1)	本期发生额		期末余额 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母公司 (2)	减：前期计入其他 综合收益当期转入 留存收益 (3)	
将重分类进损益的其他综合收益				
外币财务报表折算差额	2,840,965.59	1,043,602.50		3,884,568.09
其他综合收益合计	2,840,965.59	1,043,602.50		3,884,568.09

利润表中归属于母公司的其他综合收益：

项 目	本期所得税 前发生额 (1)	本期发生额			税后归属于 母公司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
		减：前期计入其他 综合收益当期转入 损益 (2)	减：所得 税费用 (3)	减：税后归属 于少数股东 (4)	
将重分类进损益的其他综合收益					
外币财务报表折算差额	1,043,602.50				1,043,602.50

33、盈余公积

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

34、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）			
调整后期初未分配利润	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67	
加：本期归属于母公司股东的净利润	-457,041,790.27	-390,149,450.33	
减：提取法定盈余公积			
应付普通股股利			
期末未分配利润	695,692,081.07	1,152,733,871.34	

35、营业收入和营业成本

营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	494,699,483.51	320,395,238.60	483,915,664.56	334,449,760.94
其他业务	211,344.83	30,318.92	3,262,271.05	2,167,568.12
合 计	494,910,828.34	320,425,557.52	487,177,935.61	336,617,329.06

营业收入、营业成本按行业划分

主要行业	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
房地产销售	305,803,365.19	176,430,509.84	269,154,129.63	196,743,400.11
房地产租赁	186,193,348.41	143,350,081.10	212,001,342.85	136,594,259.51
其他	2,702,769.91	614,647.66	2,760,192.08	1,112,101.32
小 计	494,699,483.51	320,395,238.60	483,915,664.56	334,449,760.94
其他业务	211,344.83	30,318.92	3,262,271.05	2,167,568.12
合 计	494,910,828.34	320,425,557.52	487,177,935.61	336,617,329.06

营业收入、营业成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
京津地区	264,473,185.76	141,058,311.25	283,850,563.47	197,243,946.00
川渝地区	3,277,611.88	713,386.08	6,213,263.78	1,744,810.16

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

华东地区	227,160,030.70	178,653,860.19	197,114,108.36	137,628,572.90
合 计	494,910,828.34	320,425,557.52	487,177,935.61	336,617,329.06

营业收入、营业成本按商品转让时间划分

项目	本期发生额							
	房地产销售		房地产租赁		其他		合计	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务								
其中：在某一时点确认	305,803,365.19	176,430,509.84			2,702,769.91	614,647.66	308,506,135.10	177,045,157.50
在某一时段确认			186,193,348.41	143,350,081.10			186,193,348.41	143,350,081.10
其他业务								
其中：在某一时点确认					211,344.83	30,318.92	211,344.83	30,318.92
合 计	305,803,365.19	176,430,509.84	186,193,348.41	143,350,081.10	2,914,114.74	644,966.58	494,910,828.34	320,425,557.52

36、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
房产税	38,849,297.04	41,269,614.07
土地增值税	15,801,805.79	26,483,410.24
城市维护建设税	1,636,614.46	2,033,878.12
教育费附加	710,750.91	1,494,278.11
其他	1,469,382.17	1,218,830.72
合 计	58,467,850.37	72,500,011.26

各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

37、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
中介服务费	16,776,701.75	15,812,150.86
职工薪酬	11,489,291.44	11,626,813.72
办公费用	2,758,060.88	1,414,294.87
市场营销费用	799,442.91	245,053.60
其他	17,317,225.03	13,230,399.17
合 计	49,140,722.01	42,328,712.22

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	86,458,302.36	78,950,349.53
中介机构费	30,481,946.58	5,410,578.40
折旧与摊销	30,381,829.41	16,555,110.26
办公费用	8,172,556.76	11,630,106.45
物业租赁费	2,693,455.85	2,366,858.92
其他	7,954,256.14	6,989,872.54
合 计	166,142,347.10	121,902,876.10

39、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	3,327,661.14	3,127,110.88
模具费	2,558,580.63	4,256,889.77
试制品费	406,337.80	114,288.02
折旧及摊销	291,343.23	274,408.22
材料费	194,042.07	170,786.55
技术服务	152,398.39	84,179.25
测试费	93,853.07	231,999.41
合 计	7,024,216.33	8,259,662.10

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	81,392,643.44	96,501,601.14
减：利息收入	12,549,067.62	27,624,426.87
汇兑损益及其他	610,262.47	110,958.78
合 计	69,453,838.29	68,988,133.05

41、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
扶持资金	4,151,000.00	
科技奖励	619,500.00	310,000.00
个税手续费返还	214,084.01	294,875.04
稳岗补贴	17,233.84	3,805.30

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	5,001,817.85	608,680.34
------------	---------------------	-------------------

政府补助的具体信息，详见附注八、政府补助。

42、投资收益

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	-44,529,004.06	45,874,670.79
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,805,957.08	17,687,540.07
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	3,334,606.11	
处置交易性金融资产取得的投资收益	-111,937.61	
处置长期股权投资产生的投资收益	-446,657.06	1,391,260.93
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		280,000.00
合 计	-26,947,035.54	65,233,471.79

43、公允价值变动收益

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	-3,141,153.63	296,173.04
其他非流动金融资产	22,750,522.29	-67,418,618.19
合 计	19,609,368.66	-67,122,445.15

44、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-9,299,574.67	-2,141,452.45
其他应收款坏账损失	-131,836,972.25	-114,323,697.91
其他非流动资产坏账损失	-565,244.61	
合 计	-141,701,791.53	-116,465,150.36

45、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-26,929,037.80	-36,154,207.07
长期股权投资减值损失	-119,519,905.02	-55,626,605.92
合 计	-146,448,942.82	-91,780,812.99

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	824.10	-115,705.16

47、营业外收入

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
无法支付的款项	10,307,335.36	3,701,687.15	10,307,335.36
罚款及违约金收入	9,647,927.43	3,889,999.02	9,647,927.43
政府补助		410,476.00	
其他	198,350.41	1,245,206.71	198,350.41
合 计	20,153,613.20	9,247,368.88	20,153,613.20

48、营业外支出

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
非流动资产毁损报废损失	145,860.74	34,343.28	145,860.74
罚款、滞纳金	957.46	132,288.48	957.46
公益性捐赠		100,000.00	
其他	1,523,815.69	3,796,588.57	1,523,815.69
合 计	1,670,633.89	4,063,220.33	1,670,633.89

49、所得税费用

所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	-38,517,376.67	27,242,357.01
递延所得税费用	49,966,681.64	-8,353,587.41
合 计	11,449,304.97	18,888,769.60

所得税费用与利润总额的关系

项 目	本期发生额	上期发生额
利润总额	-447,746,483.25	-367,876,601.16
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	-111,936,620.81	-91,969,150.29
某些子公司适用不同税率的影响		108,121.59
对以前期间当期所得税的调整	1,324,381.86	734,547.66

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

权益法核算的合营企业和联营企业损益	11,119,751.01	-11,468,667.70
无须纳税的收入（以“-”填列）	-750,000.00	-8,413,824.75
不可抵扣的成本、费用和损失	-286,263.61	9,057,144.43
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-4,059,738.14	-12,487,633.85
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	116,037,794.66	133,328,232.51
所得税费用	11,449,304.97	18,888,769.60

50、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到公司往来款项	17,142,990.45	22,974,317.37
银行存款利息收入	12,549,067.62	27,624,426.87
受限货币资金收回	4,619,960.09	
政府补助及个税手续费返还	872,987.15	1,019,156.34
违约金	599,559.42	132,288.48
其他	5,440,090.43	7,865,049.96
合 计	41,224,655.16	59,615,239.02

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
行政办公和相关管理费用	42,964,812.94	26,180,247.75
销售推广和相关经营费用	36,339,703.71	29,356,239.93
代扣代缴款及押金保证金	9,744,740.82	1,788,695.48
营业外支出	1,524,773.15	4,028,877.05
支付公司往来款	296,275.82	3,606,762.32
受限货币资金增加		39,655,883.99
其他	2,263,732.21	1,153,448.74
合 计	93,134,038.65	105,770,155.26

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回投资定金	100,000,000.00	

(4) 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付投资款定金		100,000,000.00
支付索尔思股权预付款	177,562,500.00	177,760,000.00
合 计	177,562,500.00	277,760,000.00

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付租赁付款额	1,050,019.20	676,009.14

(6) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项 目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其他	
长期借款	1,829,485,151.28		153,153,977.13	81,302,749.74			1,757,633,923.89
租赁负债	1,270,903.57		1,050,019.20	52,537.25		-273,421.62	
合 计	1,830,756,054.85		154,203,996.33	81,355,286.99		-273,421.62	1,757,633,923.89

长期借款、租赁负债包含一年内到期的部分。

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-459,195,788.22	-386,765,370.76
加：资产减值损失	146,448,942.82	91,780,812.99
信用减值损失	141,701,791.53	116,465,150.36
固定资产折旧、投资性房地产折旧	162,984,867.20	142,046,786.29
使用权资产折旧	838,934.02	733,757.96
无形资产摊销	8,725,280.51	8,775,672.51
长期待摊费用摊销	1,477,217.18	1,871,917.41
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	115,705.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	145,860.74	34,343.28
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-19,609,368.66	67,122,445.15
财务费用（收益以“-”号填列）	81,392,643.44	96,501,601.14

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

投资损失（收益以“-”号填列）	26,947,035.54	-65,233,471.79
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	54,850,211.27	-4,398,618.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,883,529.63	-3,954,968.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	267,204,748.78	209,713,933.50
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,896,977.00	6,885,583.91
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-378,934,623.54	-150,693,789.49
其他	4,619,960.09	-39,655,883.99
经营活动产生的现金流量净额	30,816,381.97	91,345,606.22

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
 新增使用权资产

3、现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
减：现金的期初余额	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
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	-223,699,230.88	-395,124,697.78

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,650,000.00
其中：太极通工	8,650,000.00
成都知融	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,637,846.48
其中：太极通工	14,301.00
成都知融	2,623,545.48
处置子公司收到的现金净额	6,012,153.52

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末余额	上年年末余额
一、现金	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
其中：库存现金	13,299.82	10,027.59
可随时用于支付的银行存款	1,175,221,959.14	1,398,925,549.75

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

可随时用于支付的其他货币资金	25,479.29	24,391.79	
二、现金等价物			
三、期末现金及现金等价物余额	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13	
(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金			
项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	35,040,288.88	39,660,248.97	司法冻结资金

52、租赁

作为出租人

经营租赁

资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额。

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第 1 年	163,523,745.92	198,605,650.22
第 2 年	115,906,753.98	162,825,370.06
第 3 年	60,989,878.94	115,619,257.51
第 4 年	26,040,863.88	75,048,204.49
第 5 年	19,874,075.68	61,594,858.52
5 年后	23,984,600.73	101,806,587.51
合 计	410,319,919.13	715,499,928.31

六、研发支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
职工薪酬	3,327,661.14		3,127,110.88	
模具费	2,558,580.63		4,256,889.77	
试制品费	406,337.80		114,288.02	
折旧及摊销	291,343.23		274,408.22	
材料费	194,042.07		170,786.55	
技术服务	152,398.39		84,179.25	
测试费	93,853.07		231,999.41	
合 计	7,024,216.33		8,259,662.10	
其中：费用化研发支出	7,024,216.33		8,259,662.10	

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

企业集团的构成

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
					直接	间接	
北京万通龙山置业有限公司	55,000,000	北京	北京	房地产开发	100		同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司	250,000,000	天津	天津	房地产开发	82		同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司（以下简称“泰达万通”）	10,000,000	天津	天津	房地产开发	100		同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	5,000,000	北京	北京	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	50,000,000	天津	天津	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	124,800,000	天津	天津	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	50,000,000	杭州	杭州	房地产开发	100		非同一控制下的企业合并取得
上海万通	56,500,000	上海	上海	商业运营管理		100	非同一控制下的企业合并取得
北京时尚	50,000,000	北京	北京	商业运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	5,000,000	北京	北京	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000	北京	北京	投融资管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	5,000,000	北京	北京	投资管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	200,000,000	北京	北京	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
天津和信	455,100,000	天津	天津	商业运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000	天津	天津	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000	天津	天津	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment	1 新加坡元	新加坡	新加坡	投资管理	100		设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	10,000,000	成都	成都	房地产开发		100	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	50,000,000	北京	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得
中融国富投资管理有限公司	100,000,000	深圳	深圳	投资管理		100	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通邦信置业有限公司（以下简称“杭州邦信”）	300,000,000	杭州	杭州	房地产开发	20	39.35	非同一控制下的企业合并取得
香河通金博源企业运营管理服务有限公司	10,000,000	香河	香河	运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
万通创新文化产业发展（北京）有限公司	10,000,000	北京	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司（以下简称“万通米贝”）	10,000,000	杭州	杭州	商业运营管理	50	设立、投资或其他方式取得
北京万通盛安通信科学技术发展有限公司（以下简称“万通盛安”）	70,000,000	北京	北京	技术开发	51	设立、投资或其他方式取得
北京万通信息技术研究院	30,000	北京	北京	技术开发	99	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。

重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津时尚	18.00	5,078,240.39	10,200,000.00	65,073,935.51
杭州邦信	40.65	-1,265,645.20	31,707,529.33	208,936,044.14

重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	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
天津时尚	365,707,291.66		365,707,291.66	3,763,623.91		3,763,623.91
杭州邦信	278,885,450.75	497,268,645.24	776,154,095.99	235,273,526.10	31,463,951.20	266,737,477.30

续（1）：

子公司名称	上年年末余额					
	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
天津时尚	417,103,699.48	103,940.24	417,207,639.72	27,198,222.37		27,198,222.37
杭州邦信	521,139,228.61	564,829,007.49	1,085,968,236.10	453,729,074.83	38,144,005.81	491,873,080.64

续（2）：

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津时尚	39,715,890.26	28,634,250.40	28,634,250.40	93,690,893.50	3,264,505.05	54,109,213.18	54,109,213.18	4,469,929.03
杭州邦信	129,253,175.31	-6,678,536.77	-6,678,536.77	-81,053,286.75	82,736,842.14	5,736,753.64	5,736,753.64	46,748,982.63

2、处置子公司

单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例%	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资所对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	合并财务报表中与该子公司相关的商誉
太极通工	17,000,000.00	17.00	协议转让	2024/12/31	完成交割	-6,272,866.32	
成都知融	30,000,000.00	30.00	协议转让	2024/10/31	完成交割	27,795,588.51	21,974,081.38

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例%	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按公允价值重新计量产生的利得/损失	丧失控制权之日剩余股权的公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
太极通工	38.20	30,131,322.75	38,197,800.00	8,066,477.25	协议转让价格	
成都知融	30.00	24,257,632.88	19,525,761.74	-4,731,871.14	协议转让价格	

3、其他原因导致的合并范围的变动

本集团于 2024 年内注销子公司：万通数字（北京）科技有限公司、万通数字城市科技发展有限公司（北京）有限公司、山东万通中融房地产开发有限公司、山东万通商业运营管理有限公司、北京万通新发展环境科技有限公司、万通国际城娱科技发展集团有限公司、万通体育发展有限公司。

4、在合营安排或联营企业中的权益

重要的合营企业或联营企业

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	
联营企业						
金通港	北京	北京	房地产开发	1.00	8.37	权益法
香河万通	廊坊	廊坊	房地产开发	30.00		权益法

本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%，但本集团有权提名董事，从而本集团能够对金通港施加重大影响，故将其作为联营企业核算。

期末，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（上年年末：8.37%）。

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

重要联营企业的主要财务信息

项 目	金通港		香河万通	
	期末余额	上年年末余额	期末余额	上年年末余额
流动资产	3,584,296,222.99	3,239,023,939.50	2,653,795,593.71	2,867,635,251.11
非流动资产	9,335,992.61	4,866,525.86	26,212,195.58	28,153,144.53
资产合计	3,593,632,215.60	3,243,890,465.36	2,680,007,789.29	2,895,788,395.64
流动负债	187,575,957.65	64,079,450.41	2,007,629,652.56	2,073,379,602.41
非流动负债	746,938,564.63	511,034,898.63	94,266,800.00	94,266,800.00
负债合计	934,514,522.28	575,114,349.04	2,101,896,452.56	2,167,646,402.41
净资产				
其中：少数股东权益				
归属于母公司的所有者权益	2,659,117,693.32	2,668,776,116.32	578,111,336.73	728,141,993.23
按持股比例计算的净资产份额	26,591,176.93	26,687,761.16	173,433,401.02	218,442,597.97
调整事项				
其中：商誉				
未实现内部交易损益				
减值准备				
其他	-12,692,182.75	-11,883,367.09		
对联营企业权益投资的账面价值	13,898,994.18	14,804,394.07	173,433,401.02	218,442,597.97
存在公开报价的权益投资的公允价值				

续：

项 目	金通港		香河万通	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	2,833,962.26		55,870,567.86	1,156,845,789.56
净利润	-9,674,051.89	-7,731,981.66	-112,174,360.75	157,582,382.33
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-9,674,051.89	-7,731,981.66	-112,174,360.75	157,582,382.33
企业本期收到的来自联营企业的股利				

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

不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、大唐永盛、蓝天使、湖北芯映等，其中，中金佳业主要业务为对金通港的股权投资。

其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	上年年末余额/上期发生额
合营企业：		

投资账面价值合计	4,218,922.50	4,218,371.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	551.15	-18,535.12
其他综合收益		
综合收益总额	551.15	-18,535.12
联营企业：		
投资账面价值合计	700,632,263.91	760,993,565.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-9,971,847.09	-656,698.07
其他综合收益		
综合收益总额	-9,971,847.09	-656,698.07

八、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

种 类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目
与收益相关的政府补助：			
稳岗补贴	17,233.84	3,805.30	其他收益
科技奖励	619,500.00	310,000.00	其他收益
扶持资金	4,151,000.00	410,476.00	其他收益
合 计	4,787,733.84	724,281.30	

九、金融工具风险管理

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、交易性金融资产、其他非流动金融资产、应付账款、其他应付款、短期借款、一年内到期的非流动负债、长期借款、租赁负债及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括利率风险和商品价格风险）。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，指定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了信用风险、流动性风险和市场风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决

定是否对风险管理政策及系统进行更新。

信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收款项等。

本集团银行存款主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的金融机构，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收款项，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对债务人的财务状况、信用记录及其它因素等评估债务人的信用资质并设置相应欠款额度与信用期限。本集团定期对债务人信用记录进行监控，对于信用记录不良的债务人，本集团采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除子公司外，本集团没有提供其他任何可能令本集团承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 72.76%（2023 年：61.73%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 94.37%（2023 年：94.91%）。

流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本集团管理层认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。期末，本公司尚未使用的银行借款额度为 7,183.29 万元。

期末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	期末余额				合 计
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	
金融负债：					
应付账款	155,331,508.19				155,331,508.19
其他应付款	162,498,209.84				162,498,209.84
一年内到期的非流动负债	126,634,053.54				126,634,053.54

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

长期借款		144,200,000.00	144,200,000.00	1,342,599,870.35	1,630,999,870.35
金融负债合计	444,463,771.57	144,200,000.00	144,200,000.00	1,342,599,870.35	2,075,463,641.92

上年年末，本公司持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：元）：

项 目	上年年末余额				合 计
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	
金融负债：					
应付账款	233,489,329.05				233,489,329.05
其他应付款	184,127,777.41				184,127,777.41
一年内到期的非流动负债	74,731,395.57				74,731,395.57
长期借款		124,200,000.00	144,200,000.00	1,486,799,859.74	1,755,199,859.74
租赁负债		680,018.29	144,781.25		824,799.54
金融负债合计	492,348,502.03	124,880,018.29	144,344,781.25	1,486,799,859.74	2,248,373,161.31

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款及长期应付款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本集团密切关注利率变动对本集团利率风险的影响。本集团目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：万元）：

项 目	本期数	上期数
浮动利率金融工具		
金融资产	121,030.10	143,862.02

其中：货币资金	121,030.10	143,862.02
金融负债	175,763.39	182,948.52
其中：长期借款	175,763.39	182,948.52

期末，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润及股东权益将减少或增加约 659.11 万元（上年年末：686.06 万元）。

对于资产负债表日持有的、使本公司面临公允价值利率风险的金融工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是假设在资产负债表日利率发生变动，按照新利率对上述金融工具进行重新计量后的影响。对于资产负债表日持有的、使本公司面临现金流量利率风险的浮动利率非衍生工具，上述敏感性分析中的净利润及股东权益的影响是上述利率变动对按年度估算的利息费用或收入的影响。上一年度的分析基于同样的假设和方法。

汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。本集团不存在外币资产和负债及外币交易。除本公司之子公司 Vantone Investment 以美元作为记账本位币外，公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。

2、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。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。期末，本公司的资产负债率为 30.63%（上年年末：32.03%）。

十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

(1) 以公允价值计量的项目和金额

期末，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	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
持续的公允价值计量				
其他非流动金融资产	58,255,843.79		632,056,364.35	690,312,208.14

(2) 第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
交易性金融资产		净资产价值	
其他非流动金融资产	632,056,364.35	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

2023 年 11 月 26 日，本集团第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于对外投资暨提供财务资助的议案》，同意本集团与 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited、索尔思光电（成都）有限公司（索尔思成都）、Source Photonics, LLC 签订的《可转债投资协议》，公司向索尔思成都分两期共计支付 5,000 万美元（具体以汇出日实际汇率为准）的等值人民币可转债。期末将上述支付的可转债投资款 5,000 万美元的等值人民币 355,322,500.00 元作为其他非流动金融资产列示。

(3) 归入公允价值层级第三层次的公允价值计量的调节表

项 目（本期金额）	期初余额	当期利得或 损失总额	购买和出售		其他变动	期末余额
		计入损益	购入	出售		
交易性金融资产	2,500,000.00	-2,500,000.00				
其他非流动金融资产	264,903,447.32	6,830,417.03	182,562,500.00		177,760,000.00	632,056,364.35
合 计	267,403,447.32	4,330,417.03	182,562,500.00		177,760,000.00	632,056,364.35

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 （万元）	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
嘉华控股	北京市	项目投资、投资管理 及企业	19,257.49	38.48	40.86

期末，嘉华控股直接持有本公司 22.49% 的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司 15.99% 的股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

本企业最终控制方是王忆会。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本公司的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、4。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
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
董事、监事、高级管理人员	关键管理人员

5、关联交易情况

(1) 关联采购与销售情况

出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
关键管理人员及与其关系密切的家庭成员	销售开发产品		19,058,694.29

(2) 关联租赁情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益	上期确认的租赁收益
合力万盛	办公用房		375,901.57
金通港	办公用房	1,837,800.97	2,048,480.69

(3) 关键管理人员薪酬

单位：万元

项 目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	1,294.97	1,641.56

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		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	2,028,845.17
	合力万盛	1,598,209.57	1,170,820.93	1,598,209.57	

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	香河万通	624,882,193.80	246,345,968.03	626,712,931.82	129,541,563.01
	Vantone Capital	57,543,836.11	57,543,836.11	56,697,697.41	44,466,314.44

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
其他应付款	万通控股	267,798.26	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	454,424.89

十二、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

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。期末，本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元（上年年末：人民币 81,000,000.00 元）。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

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 2024 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

项目	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	1,963,876.69

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1、注销回购股本并减少注册资本

本公司于 2024 年 10 月 30 日召开第九届董事会第十一次临时会议和第九届监事会第八次临时会议，并于 2024 年 11 月 15 日召开 2024 年第二次临时股东大会，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 43,737,886 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 1 月 3 日在中国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 1,987,381,962 股变更为 1,943,644,076 股。

本公司于 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。上述股份于 2025 年 4 月 23 日在中国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 1,943,644,076 股变更为 1,916,916,076 股。

2、索尔思光电可转债投资款到期

2023 年 11 月，本公司与 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited（以下简称“索尔思光电”）及其子公司索尔思成都、Source Photonics USA, Inc.（以下简称“索尔思美国”）签订《可转债投资协议》、《购买索尔思光电优先股认股权证协议》，本公司向索尔思成都提供 5,000 万美元等值人民币可转债，索尔思光电、索尔思美国对索尔思成都在《可转债投资协议》项下所有偿还义务为本公司提供连带责任保证，并以索尔思成都 30% 股权提供质押担保；本公司完成相应企业境外投资手续后，将 5,000 万美元可转债全部转化为对索尔思光电的股权投资款。若最终未成功转换为股权，在本公司未违反《可转债投资协议》相关约定的前提下，有权对可转债贷款按照年利率 6%（单利）收取利息。因任何其他原因（包括但不限于集团公司原因及法律法规及政策原因）一直未能办理完成投资方企业境外投资手续，协议项下可转债贷款应于第一笔可转债贷款实际放款日起满 16 个自然月之日起到期，索尔思成都应在届满之日起 2 个自然月内归还可转债贷款并支付利息。

本公司于 2023 年 12 月 1 日支付第一期可转债 2,500 万美元等值人民币 17,776 万元，于 2024 年 4 月 18 日支付第二期可转债 2,500 万美元等值人民币 17,756.25 万元。

截至 2025 年 4 月 1 日，该笔 5,000 万美元可转债贷款已到期。根据《可转债投资协议》的约定，公司已要求索尔思成都在可转债贷款到期日至 2025 年 5 月 31 日期间（最晚不得超出 2025 年 5 月 31 日）归还上述可转债贷款的本金及利息。

3、索尔思光电重大资产重组交易终止

2024 年 6 月 23 日，本公司召开第九届董事会第七次临时会议、第九届监事会第四次临时会议，审议通过《关于公司重大资产重组方案的议案》，拟收购索尔思光电控制权。鉴于交易环境变化，交易各方就某些商业条款未能达成一致，本公司及交易各方协商一致同意终止本次重大资产重组。2025 年 1 月 24 日，本公司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》，本次重大资产重组正式终止。

截至 2025 年 4 月 28 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1、分部报告

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。

分部利润核对或亏损、资产及负债

本期或本期期末	房地产开发与销售	房地产租赁	其他	抵销	合计
分部营业收入	305,989,682.18	188,787,616.32	2,720,469.03	-2,586,939.19	494,910,828.34
分部营业成本	176,460,567.84	143,347,237.06	617,752.62		320,425,557.52
分部利润	-318,534,661.28	-99,988,308.00	-29,223,513.97		-447,746,483.25
其中：投资损失	-26,897,035.54	-50,000.00			-26,947,035.54
资产减值损失	-146,448,942.82				-146,448,942.82
所得税费用	10,234,030.44	1,295,560.91	-80,286.38		11,449,304.97
净亏损	-328,768,691.72	-101,283,868.91	-29,143,227.59		-459,195,788.22
分部资产总额	5,330,547,986.44	3,909,726,614.06	82,578,176.01	-1,467,069,688.15	7,855,783,088.36
分部负债总额	598,449,453.30	3,267,881,981.38	6,899,605.03	-1,467,069,688.15	2,406,161,351.56
补充信息					
折旧和摊销费用	19,192,368.07	145,067,216.26	9,766,714.58		174,026,298.91
利息收入	10,550,413.98	1,525,417.62	1,008,816.00	-535,579.98	12,549,067.62
利息费用		81,302,749.74	625,473.68	-535,579.98	81,392,643.44
当期确认的减值损失	-278,545,529.68	-9,605,204.67			-288,150,734.35
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	-44,479,004.06	-50,000.00			-44,529,004.06
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	892,183,581.61				892,183,581.61
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	793,503,247.35	3,705,172,622.64	1,066,563.04		4,499,742,433.03

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

上期或上期期末	房地产开发与销售	房地产租赁	其他	抵销	合计
分部营业收入	292,788,836.20	216,616,468.50	2,762,900.05	-24,990,269.14	487,177,935.61
分部营业成本	226,266,682.31	127,723,573.00	1,115,171.83	-18,488,098.08	336,617,329.06
分部利润	-251,917,573.84	-105,156,030.45	-10,802,996.87		-367,876,601.16
其中：投资损失	65,273,220.09		-39,748.30		65,233,471.79
资产减值损失	-91,780,812.99				-91,780,812.99
所得税费用	15,113,812.57	3,937,170.67	-162,213.64		18,888,769.60
净亏损	-267,031,386.41	-109,093,201.12	-10,640,783.23		-386,765,370.76
分部资产总额	5,636,024,189.54	4,196,895,128.44	308,017,478.21	-1,428,339,974.79	8,712,596,821.40
分部负债总额	377,594,655.69	3,797,911,730.15	29,730,429.52	-1,428,339,974.79	2,776,896,840.57
补充信息					
折旧和摊销费用	4,909,334.79	157,224,615.83	9,782,281.63	-18,488,098.08	153,428,134.17
利息收入	22,414,629.77	3,509,667.33	2,234,244.41	-534,114.64	27,624,426.87
利息费用		103,119,437.25	665,391.84	-7,283,227.95	96,501,601.14
当期确认的减值损失	-206,091,560.70	-2,154,402.65			-208,245,963.35
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	45,886,700.89		-12,030.10		45,874,670.79
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	998,458,928.95				998,458,928.95
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,625,130,451.11	3,029,872,389.42	117,310,875.77	-101,684,539.60	4,670,629,176.70

2、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（2023 年度：无）。

3、控股股东股权质押

截至 2025 年 4 月 28 日，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 72,413.89 万股无限售流通股股份，占公司总股本的 37.78%，累计质押公司股份 70,593.33 万股，占其持股总数的 97.49%，占公司总股本的 36.83%。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息		

应收股利	919,395.03	
其他应收款	1,864,055,389.03	1,998,278,237.48
合 计	1,864,974,784.06	1,998,278,237.48

(1) 应收股利

被投资单位	期末余额	上年年末余额
东方天津合伙	919,395.03	
减：坏账准备		
合 计	919,395.03	

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内	99,266,162.54	479,857,517.31
1 至 2 年	398,172,627.64	132,077,741.90
2 至 3 年	131,363,170.00	99,417,639.10
3 年以上	1,597,561,621.42	1,508,104,721.76
小 计	2,226,363,581.60	2,219,457,620.07
减：坏账准备	362,308,192.57	221,179,382.59
合 计	1,864,055,389.03	1,998,278,237.48

②按款项性质披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
应收关联公司往来款	2,206,809,236.99	2,209,041,863.11
应收其他公司往来款	19,554,344.61	10,415,756.96
小 计	2,226,363,581.60	2,219,457,620.07
减：坏账准备	362,308,192.57	221,179,382.59
合 计	1,864,055,389.03	1,998,278,237.48

③按信用损失准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	2,226,363,581.60	100	362,308,192.57	16.27	1,864,055,389.03

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

类别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	2,219,457,620.07	100	221,179,382.59	9.97	1,998,278,237.48

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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）	
期初余额		129,541,563.20	91,637,819.39	221,179,382.59
期初余额在本期			221,179,382.59	221,179,382.59
--转入第三阶段		-129,541,563.20	129,541,563.20	
本期计提			141,128,809.98	141,128,809.98
本期核销				
期末余额			362,308,192.57	362,308,192.57

应收香河万通房地产开发有限公司 624,882,193.80 元由第二阶段转至第三阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

2、长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	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	2,170,135,594.00	29,707,713.59	2,140,427,880.41	3,114,817,919.66	38,315,702.32	3,076,502,217.34
对合营、联营企业投资	962,111,998.84	108,163,016.30	853,948,982.54	973,374,157.81		973,374,157.81
合计	3,132,247,592.84	137,870,729.89	2,994,376,862.95	4,088,192,077.47	38,315,702.32	4,049,876,375.15

(1) 对子公司投资

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		
北京万通龙山置业有限公司	145,125,682.00			95,000,000.00			50,125,682.00	
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00						166,985,673.00	
天津泰达万通房产开发有限公司	199,492,703.00			190,000,000.00			9,492,703.00	

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京时尚	50,000,000.00					50,000,000.00	
天津和信	848,100,000.00					848,100,000.00	
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00		195,000,000.00			5,000,000.00	
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
Vantone Investment	5.00					5.00	
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
北京正远慧奇投资管理有限公司		5,000,000.00					5,000,000.00
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00					602,000,000.00	
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
杭州万通时尚置业有限公司	366,731,531.00		300,000,000.00			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
环境科技	9,602.68	260,172.32		269,775.00		260,172.32	
杭州邦信	124,200,000.00					124,200,000.00	
万通数字（北京）科技有限公司	41,652,183.59	8,347,816.41		50,000,000.00		8,347,816.41	
万通创新文化产业发展有限公司	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	
成都知融	60,000,000.00			60,000,000.00			
太极通工	54,412,550.66			54,412,550.66			
合计	3,076,502,217.34	38,315,702.32		944,682,325.66	8,607,988.73	2,140,427,880.41	29,707,713.59

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			期末余额 (账面价值)	减值准备期末余额
				宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
①合营企业								
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	4,311,893.06		551.15				4,312,444.21	
万通成长合伙	159,358,718.90		1,657.87	29,773,075.64			129,587,301.13	
东方天津合伙	10,315,494.42		-108.50	919,395.03			9,395,990.89	
小计	173,986,106.38		2,100.52	30,692,470.67			143,295,736.23	

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 联营企业						
中金佳业	490,301,963.88	-19,312.63			490,282,651.25	
金通港	14,804,394.07	-905,399.89			13,898,994.18	
金万置	373,374.48	-1,320.36			372,054.12	
香河万通	23,590,091.80	-23,590,091.80				
大唐永盛	50,817,791.82	-9,411,430.39	-29,419,061.43		11,987,300.00	29,419,061.43
蓝天使	24,083,788.87	-464,148.62	-21,988,557.65		1,631,082.60	21,988,557.65
湖北芯映	195,416,646.51	478,750.71	-56,755,397.22		139,140,000.00	56,755,397.22
太极通工		-3,924,637.27		33,512,554.35	29,587,917.08	
成都知融		-2,872,667.88		26,625,914.96	23,753,247.08	
小 计	799,388,051.43	-40,710,258.13	-108,163,016.30	60,138,469.31	710,653,246.31	108,163,016.30
合 计	973,374,157.81	-40,708,157.61	30,692,470.67	-108,163,016.30	60,138,469.31	853,948,982.54

3、营业收入和营业成本

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	54,554.34		73,979.62	
合 计	54,554.34		73,979.62	

4、投资收益

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	-40,708,157.61	17,197,581.04
处置长期股权投资产生的投资收益	509,104.53	-1,472,643.78
处置交易性金融资产取得的投资收益	-111,937.61	
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	14,805,957.08	17,687,540.07
处置其他非流动金融资产取得的投资收益		280,000.00
子公司分红	62,100,000.00	69,800,000.00
合 计	36,594,966.39	103,492,477.33

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	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	2,742,912.41	
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	4,787,733.84	

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注
 2024 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	说明
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	19,497,431.05	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	494,433.69	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,628,840.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	214,084.01	
非经常性损益总额	46,365,435.05	
减：非经常性损益的所得税影响数	3,255,068.68	
非经常性损益净额	43,110,366.37	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	1,662,414.44	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	41,447,951.93	

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.46	-0.24	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.22	-0.27	

北京万通新发展集团股份有限公司

2025 年 4 月 28 日





姓名 赵雷勋
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1982-11-2
Date of birth
工作单位 北京恒信会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 322925198211026394
Identity card No

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 110001590134
No. of Certificate
发证日期: 2002年11月20日
Date of Issue



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2012年1月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年1月12日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年3月21日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2012年3月22日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意调入
Agree the holder to be transferred in

北京恒信会计师事务所
CPA

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年6月29日

同意调入
Agree the holder to be transferred in

北京恒信会计师事务所
CPA

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年6月29日

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTICE

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

cms.cicpa.org.cn

年检凭证

赵雷勋

身份证号码: 110001590134

2024年08月

审核通过

历年记录

2023年

2023-07-26

2022年

2022-08-19

2016年

2016-03-15

2013年

2013-01-09

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书



名称: 北京惠琦会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日



发证机关: 北京市财政局

二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

统一社会信用代码

91110105592343655N



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

(副本) (20-1)

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5340 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

登记机关

2024 年 03 月 08 日



市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制