

公司代码：600246

公司简称：万通发展

北京万通新发展集团股份有限公司 2024年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人王忆会、主管会计工作负责人孙华及会计机构负责人（会计主管人员）杜轶名声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年度母公司实现净利润-28,480.13万元，提取法定盈余公积金0元。2024年初合并报表中未分配利润115,273.39万元，2024年度归属上市公司股东的净利润-45,704.18万元，截至2024年12月31日期末可供分配利润69,569.21万元。

鉴于公司2024年度归属上市公司股东的净利润为负的情况，综合考虑资本市场整体环境、行业现状和公司未来发展规划，为保障公司生产经营的资金需求以及战略目标的顺利实施，稳步推进公司高质量发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司2024年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细阐述可能面临（存在）的各种风险及应对措施，敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“六、公司关于公司未来发展的讨论与分析”之“（四）可能面对的风险”的相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	28
第五节	环境与社会责任.....	47
第六节	重要事项.....	48
第七节	股份变动及股东情况.....	67
第八节	优先股相关情况.....	74
第九节	债券相关情况.....	74
第十节	财务报告.....	75

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
嘉华控股	指	嘉华东方控股（集团）有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
Vantone Capital	指	Vantone Capital Pte. Ltd.
万通信研院	指	北京万通信息技术研究院
万通盛安	指	北京万通盛安通信科学技术发展有限公司
成都知融	指	成都知融科技有限公司
大唐永盛	指	北京大唐永盛科技发展有限公司
金通港	指	北京金通港房地产开发有限公司
中金佳业	指	中金佳业（天津）商业房地产投资中心（有限合伙）
中融国富	指	中融国富投资管理有限公司
杭州邦信	指	杭州万通邦信置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
东方天津合伙	指	东方万通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
万通成长合伙	指	北京东方万通成长投资中心（有限合伙）
万通米贝	指	万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司
万庆娱乐	指	万庆娱乐策划（广州）有限公司
金万置	指	北京金万置管理咨询有限公司
蓝天使	指	蓝天使机场管理（北京）股份有限公司
湖北芯映	指	湖北芯映光电有限公司
太极通工	指	北京太极通工电子技术有限责任公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
天津时尚	指	天津万通时尚置业有限责任公司
索尔思光电	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
报告期	指	2024年1月1日至2024年12月31日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	北京万通新发展集团股份有限公司
公司的中文简称	万通发展
公司的外文名称	Vantone Neo Development Group Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	Vantone NeoDev Group
公司的法定代表人	王忆会

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴狄杰	杨婕、谢娟
联系地址	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层
电话	010-59071169	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

三、基本情况简介

公司注册地址	北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号院13号楼01-318-10室
公司注册地址的历史变更情况	2011年7月6日，公司注册地址变更为： 北京市海淀区丹棱街16号海兴大厦B座8233房 2016年7月15日，公司注册地址变更为： 北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551 2025年3月17日，公司注册地址变更为： 北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街53号院13号楼01-318-10室
公司办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.vantone.com
电子信箱	dongban@vantone.com

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	中国证券报、上海证券报、证券时报、证券日报
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

五、公司股票简况

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

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层
	签字会计师姓名	赵雷励、王振军

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
营业收入	494,910,828.34	487,177,935.61	1.59	422,149,265.25
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	494,555,631.47	486,149,746.56	1.73	400,281,849.15
归属于上市公司股东的净利润	-457,041,790.27	-390,149,450.33	-17.15	-323,107,310.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-498,489,742.20	-329,656,472.94	-51.21	-263,053,558.18
经营活动产生的现金流量净额	30,816,381.97	91,345,606.22	-66.26	419,721,073.43
	2024年末	2023年末	本期末比上年同期末增减(%)	2022年末
归属于上市公司股东的净资产	5,176,555,970.37	5,632,633,254.86	-8.10	6,021,834,029.59
总资产	7,855,783,088.36	8,831,416,267.27	-11.05	9,519,063,246.59

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2024年	2023年	本期比上年同期增减(%)	2022年
基本每股收益（元/股）	-0.2442	-0.2085	-17.12	-0.1706
稀释每股收益（元/股）	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	-0.2664	-0.1762	-51.19	-0.1389
加权平均净资产收益率（%）	-8.46	-6.70	减少1.76个百分点	-5.04
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	-9.22	-5.66	减少3.56个百分点	-4.10

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2024年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	76,243,597.84	158,912,220.30	96,592,842.88	163,162,167.32
归属于上市公司股东的净利润	-63,839,975.75	-15,294,893.81	-36,896,943.79	-341,009,976.92
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-46,841,325.49	-36,540,884.59	-48,669,834.36	-366,437,697.76
经营活动产生的现金流量净额	-214,043,876.54	59,519,780.73	77,502,300.38	107,838,177.40

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2024 年金额	附注 (如适用)	2023 年金额	2022 年金额
非流动性资产处置损益, 包括已计提资产减值准备的冲销部分	2,742,912.41		1,241,212.49	-71,359.74
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		724,281.30	113,069.20
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		-66,842,445.15	-88,073,263.90

计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	494,433.69		654,597.74	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益				
非货币性资产交换损益				
债务重组损益				
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等				
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响				
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用				
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,628,840.05		4,808,015.83	6,469,116.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	214,084.01		294,875.04	483,506.50
减：所得税影响额	3,255,068.68		754,225.04	-21,750,315.92
少数股东权益影响额（税后）	1,662,414.44		619,289.60	725,137.30
合计	41,447,951.93		-60,492,977.39	-60,053,752.34

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号—非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	11,811,148.09	-	-11,811,148.09	-3,253,091.24
其他非流动金融资产	309,244,665.31	690,312,208.14	381,067,542.83	35,550,999.91
合计	321,055,813.40	690,312,208.14	369,256,394.74	32,297,908.67

十二、 其他

□适用 √不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2024年，国内外宏观经济环境依然复杂多变，机遇与挑战交织。公司坚持创新驱动发展理念，紧密围绕国家关于加快发展新质生产力的战略部署，一方面对传统房地产业务板块进行全面战略性收缩，另一方面推进公司实现向通信与数字科技行业转型升级的战略目标。未来，公司将继续围绕既定的战略目标，积极推进业务转型，有序开展各项经营管理工作，提升公司经营业绩和可持续发展能力。报告期内，公司实现营业收入49,491.08万元，较上年同期收入增加773.29万元，同比上升1.59%；实现归属于上市公司股东的净利润为-45,704.18万元，较上年同期下降6,689.23万元，同比下降17.15%。

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

（一）经营性物业资产管理

公司目前布局的自持经营性物业资产，深度聚焦北京、上海、天津、杭州等战略性城市的核心商务区，其中标志性楼宇以国际化标准践行ESG理念，不仅荣获国际权威的LEED金级及以上或预认证，更通过前沿的绿色建筑设计和可持续运营体系，在城市核心区打造出兼具生态价值与资产价值的优质资产组合。这些项目依托稀缺的区位优势和稳定的资本回报率，持续创造可预期的现金流，构筑起公司高质量发展的核心资产支柱。

（二）房地产开发与销售

报告期内，在公司既定战略目标的指引下，公司管理团队持续推进传统房地产业务的战略调整，通过系统收缩业务规模，加快存量项目去化与资金回收，为战略转型提供充裕现金流支撑，确保公司经营活动的稳健性与可持续性。

（三）通信与数字科技

报告期内，公司在既定战略转型框架下，启动了构成重大资产重组的并购事项，虽最终因客观环境较早前发生一定变化未达成交易，但为后续科技产业布局积累了宝贵经验。展望未来，公司将进一步深化战略聚焦，围绕通信与数字科技转型目标，构建系统化支撑体系：通过战略联盟融合产业资源，加大前沿技术研发投入培育创新优势，建设复合型人才梯队提升运营效能，进一步汇聚关键资源、关键伙伴、关键技术、关键团队，助推转型成功，提升公司的可持续发展能力以及综合竞争力。

二、报告期内公司所处行业情况

（一）房地产行业

2024年中国房地产市场深度调整中显现结构性分化。中央政治局会议连续释放“促进房地产市场止跌回稳”“稳住楼市”政策信号，通过松绑限购、首付利率下调、存量房贷利率调整等组合拳提振市场信心。政策效应在四季度逐步显现，核心城市成交量环比回升，二手房价格跌幅收窄。但市场复苏基础仍不牢固，国家统计局数据显示，2024年全国新建商品房销售面积9.74亿平方米（同比-12.9%），销售额9.68万亿元（同比-17.1%），有效需求不足仍是行业面临的突出挑战。

商业地产市场延续调整态势。当前写字楼市场供需失衡持续，去化周期延长，租金下行压力未减，但是行业分化加剧，核心商圈优质资产仍保持较高出租率，而次级商圈空置率持续攀升。市场整体仍处于深度调整期，去库存与运营能力提升成为行业关键课题。

（二）通信与数字科技

2024年中国通信与数字科技行业在政策赋能与技术创新的双重驱动下实现跨越式发展。党的二十届三中全会提出“培育全国一体化技术和数据市场、建设和运营国家数据基础设施”等战略部署，旨在加速产业数字化和数字产业化的进程，为行业高质量发展注入新动能。

国际形势复杂多变、科技竞争加剧以及国内经济结构深度调整的背景下，中国通信与数字科技行业迎来重要发展机遇。国产替代成为突破发展瓶颈、实现自主创新的关键路径。2024年7月，《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》明确要求推进高水平科技自立自强，提出加快形成与新质生产力更相适应的生产关系，促进各类先进生产要素向发展新质生产力集聚，健全促进实体经济和数字经济深度融合，完善促进数字产业化和产业数字化政策体系。同时，国家发改委等部门印发的《2025年数字经济发展工作要点》强调加快释放数据要素价值，提升数字经济核心竞争力，推动实体经济和数字经济深度融合等重点任务。这些政策为行业国产替代提供了坚实的政策保障。

依托政策支持与持续技术攻关，国内企业在芯片、操作系统、数据库等关键领域取得显著成果，不仅满足了国内市场需求，更在国际市场上展现了行业竞争力。

2024年，AI技术的广泛应用与快速升级成为行业发展的核心驱动力。智能算力需求激增，带动了数字科技在通信领域的多层面应用，通信与数字科技行业正逐步成为经济社会发展的重要引擎。随着政策体系深化与技术的不断创新，中国通信与数字科技行业将在国产替代道路上实现更大突破，为构建数字中国、推动经济高质量发展做出更大贡献。

三、报告期内公司从事的业务情况

（一）经营性物业资产管理

经过数十载深耕与稳健发展，公司在甲级写字楼及配套商业等经营性物业领域持续构筑核心效力，已形成颇具行业影响力的专业品牌。报告期内，公司实现合同出租总面积13.09万平方米，实现合同租金收入总金额18,619.33万元，为日常运营和业务拓展提供可靠资金保障，同时还具备通过资产变现和资本运作等手段实现价值释放，为公司战略转型及可持续发展注入强劲动力。

（二）房地产开发与销售

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州等地，物业类型包括住宅、写字楼、商铺等。报告期内，公司房地产项目合同销售面积2.10万平方米、合同销售金额32,578.66万元，主要包括北京万通怀柔新新家园产品、天津万通新新逸墅住宅产品、杭州未来科技城综合产品、北京天竺新新家园住宅产品、天津金府国际公寓产品等销售项目。

（三）通信与数字科技

在既定的战略转型升级框架下，报告期内，公司开展了构成重大资产重组的光通信领域公司的并购工作，公司与交易各方及其他相关方就交易方案进行反复磋商和审慎论证，聘请相关中介机构对标的开展了尽职调查、审计、评估等工作，致在促成本次重大资产重组。尽

管最终因客观环境较早前发生一定变化，未能完成控股权收购，但为科技产业布局积累了宝贵经验。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

（一）立足核心区域的优质资产

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

（二）拥有较强的品牌影响力

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

（三）完善的股东产业资源布局

公司得到了股东及战略合作伙伴的有力支持，拥有明确的转型发展目标，共同探索前沿技术，为公司在关键资源、关键技术、关键团队的聚合上持续发力，瞄准关键市场，完成全面转型助力。

（四）科技转型必要的智力资源支持

在推动公司通信与数字科技战略转型的过程中，公司汇聚通信领域的多位专家，建立核心的专家顾问团队并成立万通信研院，参与制定公司在相关领域的中长期规划、年度建设规划，组织先进通信技术与应用场景融合创新的基础理论、重大政策、前沿技术等课题研究，为公司寻找关键资源、关键技术、关键团队提供前瞻性、高水平的咨询建议和保障，助力公司实现转型升级。

此外，公司拥有来自美国麻省理工、北京大学、人民大学等国际名校的众多人才，组成专业化顶尖管理团队，在公司转型运营管理、通信科技行业经营等方面有较强的综合性专业能力和资源优势，以及丰富的资产盘活、赋能升级、激活焕新等管理经验，为公司实现转型提供必要的智力资源支持。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入49,491.08万元，较上年同期上升1.59%；实现归属于上市公司股东的净利润为-45,704.18万元，较上年同期下降17.15%。

（一）主营业务分析

1、利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	494,910,828.34	487,177,935.61	1.59
营业成本	320,425,557.52	336,617,329.06	-4.81
销售费用	49,140,722.01	42,328,712.22	16.09
管理费用	166,142,347.10	121,902,876.10	36.29
财务费用	69,453,838.29	68,988,133.05	0.68
研发费用	7,024,216.33	8,259,662.10	-14.96

其他收益	5,001,817.85	608,680.34	721.75
投资(损失)/收益	-26,947,035.54	65,233,471.79	-141.31
公允价值变动收益	19,609,368.66	-67,122,445.15	129.21
资产减值损失	-146,448,942.82	-91,780,812.99	-59.56
营业外收入	20,153,613.20	9,247,368.88	117.94
经营活动产生的现金流量净额	30,816,381.97	91,345,606.22	-66.26
投资活动产生的现金流量净额	-57,484,695.90	-253,628,293.95	77.34
筹资活动产生的现金流量净额	-197,030,920.69	-233,790,685.65	15.72

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

- (1) 管理费用变动原因说明：主要原因系本期中介费用较上年同期上升所致；
- (2) 其他收益变动原因说明：主要原因系本期政府补助较上年同期上升所致；
- (3) 投资(损失)收益变动原因说明：主要原因系本期合联营公司利润较上年同期下降所致；
- (4) 公允价值变动(损失)收益变动原因说明：主要原因系本期金融资产公允价值较上年同期增加所致；
- (5) 资产减值损失变动原因说明：主要原因系本期计提长期股权投资减值准备较上年同期增加所致；
- (6) 营业外收入变动原因说明：主要原因系本期无需支付的款项较上年同期增加所致；
- (7) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系本期子公司支付土地增值税清算税费较上年同期增加所致；
- (8) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系本期收回投资金额较上年同期增加所致；
- (9) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系上年同期更换部分长期借款，还款金额对应调整，本期未发生此类事项所致。

2、收入和成本分析

√适用 □不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
房地产销售	305,803,365.19	176,430,509.84	42.31	13.62	-10.32	增加 15.40 个百分点
房屋租赁	186,193,348.41	143,350,081.10	23.01	-12.17	4.95	减少 12.56 个百分点
其他	2,702,769.91	614,647.66	77.26	-2.08	-44.73	增加 17.55 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	毛利率比上年增减(%)
销售开发产品	305,803,365.19	176,430,509.84	42.31	13.62	-10.32	增加 15.40 个百分点
物业出租	186,193,348.41	143,350,081.10	23.01	-12.17	4.95	减少 12.56 个百分点
其他	2,702,769.91	614,647.66	77.26	-2.08	-44.73	增加 17.55 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年增	营业成本比上年增	毛利率比上年增减(%)

				减 (%)	减 (%)	
京津地区	264,335,708.82	141,028,253.26	46.65	-6.68	-28.49	增加 16.28 个百分点
川渝地区	3,259,912.76	710,281.12	78.21	-47.51	-59.22	增加 6.26 个百分点
华东地区	227,103,861.93	178,656,704.22	21.33	16.79	31.86	减少 8.99 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

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

(2) 房地产租赁营业收入及成本较上年减少，主要系受租赁市场波动影响，本年出租率及租赁单价较上年同期略有下降所致；

(3) 其他营业收入及成本较上年减少，主要系本期合并范围变化，芯片销售收入及制作成本对应减少所致；

(4) 京津地区营业收入较上年增加，主要系本年加大尾盘清盘力度，销售面积较上年同期增加所致；

(5) 川渝地区营业收入较上年减少，主要系该区域存货于上年末基本出清，本年销售面积较上年同期下降所致；

(6) 华东地区营业收入较上年增加，主要系受到杭州市部分区域取消限购政策影响，市场需求有所恢复且公司降价促销，本年销售面积较上年同期增加所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
主营业务成本-房地产销售	土地成本、建筑成本等	176,430,509.84	55.06	196,743,400.11	58.45	-10.32	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	143,350,081.10	44.74	136,594,259.51	40.58	4.95	
主营业务成本-其他板块	晶圆、切割和封装检测成本	614,647.66	0.19	1,112,101.32	0.33	-44.73	
其他业务成本	其他	30,318.92	0.01	2,167,568.12	0.64	-98.60	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
主营业务成本-房地产销售-	土地成本、建筑	176,430,509.84	55.06	196,743,400.11	58.45	-10.32	

销售开发产品	成本等						
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	143,350,081.10	44.74	136,594,259.51	40.58	4.95	
主营业务成本-其他板块	晶圆、切割和封装检测成本	614,647.66	0.19	1,112,101.32	0.33	-44.73	
其他业务成本	其他	30,318.92	0.01	2,167,568.12	0.64	-98.60	

成本分析其他情况说明

(1) 主营业务成本-其他板块: 本期金额较上年同期变动的原因主要系本期合并范围变化, 晶圆、切割和封装检测成本对应减少所致;

(2) 其他业务成本: 本期金额较上年同期变动的原因系业务量萎缩所致。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额9,035.91万元, 占年度销售总额27.74%; 其中前五名客户销售额中关联方销售额0元, 占年度销售总额0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额1,198.39万元, 占年度采购总额45.94%; 其中前五名供应商采购额中关联方采购额0元, 占年度采购总额0%。

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

适用 不适用

3、费用

适用 不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	49,140,722.01	42,328,712.22	16.09
管理费用	166,142,347.10	121,902,876.10	36.29
财务费用	69,453,838.29	68,988,133.05	0.68
研发费用	7,024,216.33	8,259,662.10	-14.96

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	7,024,216.33
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	7,024,216.33
研发投入总额占营业收入比例（%）	1.42
研发投入资本化的比重（%）	-

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	13
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	7.78
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	
硕士研究生	6
本科	7
专科	
高中及以下	
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下（不含30岁）	9
30-40岁（含30岁，不含40岁）	3
40-50岁（含40岁，不含50岁）	1
50-60岁（含50岁，不含60岁）	
60岁及以上	

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、现金流

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
经营活动产生的现金流量净额	30,816,381.97	91,345,606.22	-66.26
投资活动产生的现金流量净额	-57,484,695.90	-253,628,293.95	77.34
筹资活动产生的现金流量净额	-197,030,920.69	-233,790,685.65	15.72

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
交易性金融资产	-	-	11,811,148.09	0.13	-100.00	注 1
应收账款	46,650,142.06	0.59	77,289,766.37	0.88	-39.64	注 2
预付账款	-	-	3,936,953.25	0.04	-100.00	注 3
存货	605,579,785.34	7.71	882,880,587.98	10.00	-31.41	注 4
其他流动资产	93,516,125.94	1.19	57,522,148.69	0.65	62.57	注 5
其他非流动金融资产	690,312,208.14	8.79	309,244,665.31	3.50	123.23	注 6
无形资产	352,215.56	0.00	112,087,776.70	1.27	-99.69	注 7
使用权资产	-	-	1,472,464.87	0.02	-100.00	注 8
商誉	-	-	21,974,081.37	0.25	-100.00	注 9
递延所得税资产	63,969,234.60	0.81	118,819,445.87	1.35	-46.16	注 10
其他非流动资产	10,739,647.55	0.14	289,064,892.16	3.27	-96.28	注 11
应付账款	155,331,508.19	1.98	233,489,329.05	2.64	-33.47	注 12
应付职工薪酬	20,821,707.02	0.27	30,563,725.53	0.35	-31.87	注 13
应交税费	135,071,827.26	1.72	355,835,276.42	4.03	-62.04	注 14
一年内到期的非流动负债	126,634,053.54	1.61	74,731,395.57	0.85	69.45	注 15
租赁负债	-	-	824,799.54	0.01	-100.00	注 16

其他说明：

注 1：主要原因系本期赎回部分金融资产，上年同期未发生此类事项所致；

注 2：主要原因系本期收回的应收账款较上年同期增加所致；

注 3：主要原因系本期合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 4：主要原因系本期随销售结转成本，存货余额对应减少所致；

注 5：主要原因系本期随土地增值税清算，公司应纳税所得额较上年同期减少所致；

注 6：主要原因系本期新增索尔思光电可转债项目计入本科目，上年同期未发生类似事项；

注 7：主要原因系本期合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 8：主要原因系本期合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 9：主要原因系本期合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 10：主要原因系本期随土地增值税清算，公司可抵扣暂时性差异较上年同期减少所致；

注 11：主要原因系本期将其他非流动资产重分类至其他非流动金融资产所致；

注 12：主要原因系本期支付工程款所致；

注 13：主要原因系发放薪酬所致；

注 14：主要原因系本期支付土地增值税清算税费所致；

注 15：主要原因系根据银行贷款还款计划，年度还款金额变化所致；

注 16：主要原因系本期合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致。

2、境外资产情况

□适用 √不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	35,040,288.88	详见第十节财务报告附注(七)31
应收账款	44,431,587.79	用于质押取得借款
投资性房地产	3,060,857,719.05	用于抵押取得借款
合计	3,140,329,595.72	/

4、其他说明

□适用 √不适用

(四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”的相关内容。

房地产行业经营性信息分析

1、报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	万通怀柔新新家园	住宅	竣工	41,065	126,489	126,489	0	126,489	182,637	1,572
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	426
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	0	167,615	181,482	0
4	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	0	478,989	249,450	9
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,395	0
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	87,402	137
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	0	160,824	130,240	399
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	207,893	0
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,436	0
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	0	93,790	161,520	102
11	上海	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	竣工	12,194	52,040	79,930	0	79,930	191,222	0
12	杭州	杭州未来科技城	综合	竣工	63,375	196,169	280,658	0	280,658	206,573	192
13	杭州	杭州万通中心	写字楼商贸	竣工	17,522	94,618	141,235	0	141,235	159,206	0
14	成都	金牛新都会	综合	竣工	19,043	144,709	179,272	0	179,272	102,019	0
15	成都	红墙国际	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	0	69,941	53,979	0

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售)面 积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面 积(平方米)
1	北京怀柔区	万通怀柔新新家园	住宅	114,072.89	1,804.64	377.70	1,967.22	26,747.55
2	北京顺义区	天竺新新家园	住宅	296,363.61	0.00	0.00	148.33	370.05
3	天津开发区	万通华府	住宅	136,184.79	0.00	0.00	856.33	0.00
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	410,266.89	871.27	871.27	933.99	1,648.92
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441.00	5,398.63	5,168.33	3,306.40	3,264.99
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	102,752.13	2,752.37	3,195.29	5,408.37	0.00
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	277,173.94	0.00	0.00	362.86	0.00
9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172.00	0.00	0.00	70.05	0.00
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,845.80	1,544.25	1,961.41	3,022.24	4,796.63
11	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515.56	7,347.40	7,429.98	12,163.12	38,566.99
12	成都金牛区	金牛新都会	综合	162,407.64	70.57	70.57	10.95	0.00
13	成都青羊区	红墙国际	综合	64,787.76	87.31	87.31	44.76	0.00
14	其他	其他(龙山)	综合	57,693.00	1,074.78	1,074.78	2,285.72	527.80

说明：

- 1、天竺新新家园根据销售备案情况，可供出售面积及期末待结转面积略有增加；
- 2、天津新城国际根据产品实际情况，期末待结转面积略有减少。

报告期内，公司共计实现销售金额32,578.66万元，销售面积20,951.22平方米，实现结转收入金额30,580.34万元，结转面积20,236.64平方米，报告期末待结转面积75,922.93平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	权益比例 (%)	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	北京	北京万通中心 D 座	写字楼商业	35,349.11	7,248.82	100	否	/
2	天津	天津万通中心	写字楼商业	93,789.99	3,845.48	100	否	/
3	上海	上海万通中心	写字楼商业	79,929.63	6,388.92	100	否	/
4	杭州	杭州未来科技城 A 座	写字楼商业	38,520.77	1,136.11	50	否	/

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
175,519.99	4.59	-

6、其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析**对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 8.92 亿元，详见第十节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司交易性金融资产余额为 0.00 亿元，详见第十节财务报告附注（七）2。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 6.90 亿元，详见第十节财务报告附注（七）19。

1、重大的股权投资

□适用 √不适用

2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	135,367,773.14	-5,965,707.69				8,558,056.85	-2,117,417.07	118,726,591.53
股权投资	137,846,822.27	-						137,846,822.27
股票	44,341,217.99	13,914,625.80						58,255,843.79
其他	3,500,000.00	11,660,450.55			182,562,500.00		177,760,000.00	375,482,950.55
合计	321,055,813.40	19,609,368.66			182,562,500.00	8,558,056.85	175,642,582.93	690,312,208.14

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK0020	高汤-W	97,348,426.74	自有资金	44,341,217.99	13,914,625.80					58,255,843.79	其他非流动金融资产
合计	/	/		/	44,341,217.99	13,914,625.80					58,255,843.79	/

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

序号	项目	类型	初始投资成本	资金来源	出资情况	公允价值 2024年12月31日
1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	30,000,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	28,831,842.53
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	104,480,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	89,894,749.00
合计	/	/	134,480,000.00	/	/	118,726,591.53

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	净利润(元)
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	66,705,855.86	30,720,090.18	54,087,629.49	-15,466.02
杭州邦信	房地产开发	300,000,000.00	776,154,095.99	509,416,618.69	129,253,175.31	-6,678,536.77
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	822,344,518.07	67,940,174.91	72,940,965.15	5,340,118.67
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,735,078,244.84	-360,657,719.47	64,630,389.41	-39,394,514.37
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	812,323,386.79	62,525,304.63	39,816,791.70	-32,088,007.58
北京万通正远置业有限公司	房地产开发	200,000,000.00	631,975,546.85	504,821,129.53	19,672,235.89	-17,816,196.57

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、房地产行业

近年来，房地产行业持续呈现疲软态势。报告期内，我国房地产市场整体仍承受着较大的调整压力。根据国家统计局数据显示，房地产开发投资、房屋施工面积、房屋新开工面积、房屋竣工面积、新建商品房销售面积及销售额等关键指标均出现不同程度的下滑。

2024年4月，中央政治局会议强调“需统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展”。同年9月，中央政治局会议首次提出“促进房地产市场止跌回稳”的目标，随后出台一系列政策工具以持续发力。2024年10月住建部等多部门更是联合推出“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳。将“稳住楼市”确立为当前的主基调。进入2025年，政策导向进一步明确。2月，中央政治局会议明确提出“实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，稳住楼市股市”的核心目标。

综合来看，当前房地产行业仍处于下行周期，但随着利好政策的不断出台，房地产行业已初步呈现出阶段性回暖迹象。展望2025年，预计政策端有望持续发力，推动行业整体筑底企稳。然而，房地产市场的恢复节奏仍面临诸多不确定性因素。需求端信心修复与供给端库存去化需要形成良性互动，而市场全面企稳仍有待于宏观经济的回暖与居民收入预期的实质性改善。

2、通信与数字科技

2024年我国通信与数字科技行业呈现出政策引领、技术创新与市场应用深度融合的发展趋势，网络与数字科技基础设施建设步伐加快。银河证券研报数据显示，2024年通信行业涨幅31.52%，位于全行业第二位，整体行业表现较好且行情持续性较高。

自2023年初以来，人工智能、大模型、卫星互联网等新兴技术迅猛发展，带动数字经济及算力基础设施投入不断增加。算力作为未来经济发展的重要基石，其重要性日益凸显。IDC数据报告显示，平均算力每提高1点，数字经济和GDP将分别增长3.5%和1.8%。近年来，国家相继出台多项政策文件，大力推动算力基础设施建设。据《2023-2024年中国人工智能算力发展评估报告》显示，中国智能算力规模年复合增长率高达33.9%。

AI与产业融合成为行业发展的关键突破点。国产大模型已在多个行业实现落地应用，AI与先进通信技术的结合，将催生出智能网联车、卫星互联网等万亿级产业。展望未来，随着AI技术的日益成熟、先进通信及算力基础设施的广泛普及，我国必将加速技术变革进程。通信及算力设备作为数字经济算力基础设施的核心，其需求有望迎来高速增长，相关行业及产业链或将迎来更为广阔的发展机遇。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

公司积极响应国家“十四五”规划提出的“数字经济发展规划”指导方针，以数字与科技为动力促进产业升级，以可持续发展为目标，以市场化运营为根本，稳步推进整体战略转型。以取得关键科技资源为核心，以布局先进产业技术为抓手，与相关产业头部力量合作，不断聚合AI时代下符合国家先进生产力发展方向的关键资源、关键技术、关键团队，推进以数字与科技为驱动力的战略转型，为公司在未来能够分享AI时代下的科技产业红利打下坚实基础。

(三) 经营计划

适用 不适用

1、持续对传统地产业务进行战略性收缩

2025年，公司将继续深化战略转型，秉持对传统房地产业务的战略性收缩，加速推进存量开发项目的尾盘销售以及相关投资性资产的有序出清，确保为公司战略转型提供坚实的财务支撑与成规模的资金支持。

2、深入拓展通信与数字科技业务的战略转型

2025年，公司将继续着力整合AI时代下符合国家先进生产力发展方向的通信与数字科技战略转型核心要素，全面汇聚关键资源、战略合作伙伴、核心技术及专业团队，积极开拓数字与科技领域的关键市场，持续推进公司转型升级。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

1、宏观经济风险

2024年，全球经济增速低位运行。展望2025年，全球经济下行风险提高，可能出现总需求和总供给同步回落的特征。贸易保护主义抬头成为全球贸易增长的最大威胁，地缘政治紧张局势、供应链中断等因素也可能对全球经济造成负面影响。

2024年，中国经济总体保持平稳，全年呈现“V”型复苏态势。前三季度经济增速逐季放缓。9月份以来，政府出台一系列稳经济政策措施，多个领域出现积极变化。但经济复苏基础尚不稳固；外需拉动作用有限，难以弥补内需不足；新兴产业发展势头良好，但难以抵消房地产等传统行业下滑带来的影响。经济结构转型和周期性调整过程中仍存在诸多困难和挑战。2025年，国内外政策变化或将是中国经济发展面临的较大变量。从内部看，稳经济一揽子政策的实施效果以及未来进一步加大政策力度的空间，将成为推动内需回升、化解风险、恢复信心的关键因素。从外部看，国际间的贸易摩擦、争端风险不确定，将可能减少有关市场需求，并增加关键原材料的采购难度，影响我国经济发展。

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

2、市场风险

2024年，房地产市场持续低迷，整体处于下行通道持续处于下行区间。政府“5.17”和“9.24”两轮房地产刺激政策出台后，推动市场出现阶段性、结构性回暖，各线城市商品房销售均有所回升，但政策效果持续性不足，整体市场回暖基础尚不牢固，作用范围有限。房地产市场风险化解仍需要一定时间，2025年房地产市场整体仍将处于筑底企稳阶段，市场拐点能否确立仍依赖于宏观经济景气改善程度、稳地产政策效果可持续性、房地产风险化解情况等因素。

应对措施：公司将持续推进传统房地产业务的战略性收缩，重点聚焦存量项目的市场环境监测与风险评估。通过强化专业化运营管理，加速资金回笼，增强防范政策风险和市场风险的能力，稳步推进转型战略。

3、经营管理风险

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

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

4、转型不及预期的风险

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

应对措施：公司将依托强大的品牌能力、资源优势，进一步汇聚关键资源、关键伙伴、关键技术、关键团队，在转型过程中，公司将充分评估各种风险，不断完善防控措施，尽量避免上述风险，保障公司的整体利益和全体股东特别是中小股东的合法权益。

(五)其他

适用 不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规和规范性文件的规定，持续优化公司法人治理结构，健全公司内部控制体系，有效发挥“三会一层”的作用，规范公司运作，提升公司治理水平，充分维护公司及全体股东的利益。公司治理的实际情况符合相关要求。

（一）股东和股东大会

公司严格遵循《公司法》《上市公司股东大会规则》《公司章程》《股东大会议事规则》等相关法律法规及内部规章制度的要求召集、召开股东大会。报告期内，公司共召开三次股东大会，均采用现场与网络投票相结合的形式，旨在保障每位股东均享有平等参与股东大会的机会，充分行使其股东权利。为保障股东大会的规范性与合法性，公司聘请律师出席股东大会，对会议议程、决议内容等进行严格的监督审查，并据此出具具有法律效力的法律意见书，充分尊重和维护股东特别是中小股东的合法权益。

（二）董事和董事会

公司董事会由8名董事组成，其中包括3名独立董事，人员结构和任职资格严格遵循法律法规和《公司章程》的规定，确保董事会结构的合理性与合规性。报告期内，公司共召开十五次董事会，会议的召集、召开、表决程序均合法合规，所形成的会议决议亦均具备有效性。各位董事在任职期间不仅忠实勤勉地履行其职责，还积极参与各类专业培训，不断提升个人的履职能力，从而确保了董事会决策的科学性与合理性。

董事会下设四个专门委员会，即审计与风险控制委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，各委员会在董事会的指导下开展工作，其中独立董事在各专门委员会的决策中发挥着至关重要的作用，以其独立、专业的视角为董事会提供宝贵的建议与指导。此外，为积极响应《上市公司独立董事管理办法》等相关法规的要求，公司在报告期内修改和制定了《独立董事工作制度》《独立董事专门会议议事规则》，旨在进一步细化独立董事的职责范围，优化其工作流程，为独立董事在公司治理中发挥更加积极、有效的作用提供坚实的制度保障。体现了公司对独立董事制度的深刻认识与高度重视，也彰显公司致力于提升公司治理水平，保障所有股东利益的决心与措施。

（三）监事和监事会

公司监事会由3名监事组成，其中包括1名职工代表监事，监事会人员结构和任职资格符合法律法规和《公司章程》的规定。报告期内，公司共召开十二次监事会，会议的召集、召开、表决程序均合法合规，所形成的会议决议亦均具备有效性。各位监事在任职期间本着对全体股东负责的态度，认真履行法律法规和《公司章程》赋予的各项监督职能，对公司的重大事项、财务状况以及董事和高级管理人员的履职情况进行监督，切实维护公司及所有股东，特别是中小股东的权益。

（四）控股股东和上市公司

报告期内，公司控股股东及其一致行动人严格遵循国家相关法律法规及部门规章的规定，合法合规地行使股东权利，并规范自身作为股东的行为。控股股东及其一致行动人未出现超越股东大会权限直接或间接干预公司决策和经营活动的情况，也没有实施任何可能损害公司及其他股东利益的行为。公司在业务运营、人员配置、资产管理、机构组织架构以及财务管理等多个方面均与控股股东保持独立。公司拥有一套完整的业务体系和强大的经营管理能力，确保能在市场竞争中自主决策、独立运作，不受控股股东的影响。

（五）信息披露管理

公司始终秉持高度的合规意识，严格遵循法律法规、部门规章以及《信息披露管理办法》的各项要求，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息，确保广大投资者及时了解公司发展战略、经营情况、重大交易等情况，全面践行公司在信息披露方面的法定职责，切旨在深度维护并保障投资者的合法权益，构建公正、透明的市场环境。

（六）投资者关系管理

公司极为重视投资者关系管理，专门制定并严格执行《信息披露管理办法》《投资者关系管理制度》等内部规章制度，旨在构建规范且高效的畅通桥梁，确保与广大投资者之间的信息交流畅通无阻。公司不仅遵循中国证监会的规定，在指定媒体上发布公告，定期举办业绩说明会或投资者说明会，还充分利用公司网站、投资者邮箱、投资者热线及e互动平台等多种现代通讯手段，与投资者保持密切且多样的互动。通过这些渠道，公司积极听取投资者对公司运营及未来发展的宝贵意见和建议，致力于形成正向反馈循环，从而切实维护并促进投资者的合法权益。

（七）内幕信息知情人管理

公司对内幕信息管理工作给予了高度重视。报告期内，公司坚决执行《内幕信息知情人登记制度》，对内幕信息的传递流程和知悉范围实施了严格的控制，以确保相关工作的规范化开展。针对定期报告和重大事项，公司对内幕信息知情人进行严格的登记备案，并督促相关知情人员遵守保密义务，同时明确提出防范内幕交易的具体要求，从而强化内幕信息的保密管理，保障了信息披露的公平性。此外，公司通过不定期的分享违规案例、通过工作交流等多种形式，不断提升董监高及全体员工对内幕信息管理合规性的认识和重视程度。这些举措有效增强了员工的合规意识，为防范内幕交易筑起坚实的防线。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024年第一次临时股东大会	2024年2月2日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）： 《2024年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-012）	2024年2月3日	审议通过如下议案： 1.《关于选举第九届董事会非独立董事的议案》 2.《关于选举第九届董事会独立董事的议案》 3.《关于选举第九届监事会非职工代监事的议案》
2023年年度股东大会	2024年6月28日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）： 《2023年年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-056）	2024年6月29日	审议通过如下议案： 1.《2023年度董事会工作报告》 2.《2023年度监事会工作报告》 3.《2023年年度报告全文及摘要》 4.《2023年度财务决算报告》 5.《2023年度利润分配预案》 6.《关于修订<独立董事工作制度>的议案》
2024年第二次临时股东大会	2024年11月15日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）： 《2024年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-102）	2024年11月16日	审议通过如下议案： 1.《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》 2.《关于修订<公司章程>的议案》 3.《关于聘任会计师事务所的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

2024年10月31日，公司披露《关于召开2024年第二次临时股东大会的通知》（公告编号：2024-093）。单独持有27.52%股份的股东嘉华东方控股（集团）有限公司于2024年11月4日提议将《关于聘任会计师事务所的议案》作为临时提案，书面提交至本次股东大会召集人。该临时提案已经公司2024年第二次临时股东大会审议通过。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额（万元）	是否在公司关联方获取报酬
王忆会	董事 董事长	男	70	2018-01-18 2020-01-14	2027-02-01 2027-02-01					4.00	是
钱劲舟	董事 首席执行官（总裁） 首席运营官（离任）	男	39	2024-02-02 2024-02-05 2023-11-19	2027-02-01 2027-02-01 2024-02-05					363.94	否
孙华	董事 首席财务官（财务总监）	男	54	2018-01-18 2024-06-23	2027-02-01 2027-02-01					86.78	否
吴丹毛	董事	男	63	2020-01-14	2027-02-01					4.00	是
张国安	董事	男	65	2024-02-02	2027-02-01					3.64	是
黄晓京	独立董事	男	67	2022-11-14	2027-02-01					30.00	否
荣健	独立董事	女	55	2024-02-02	2027-02-01					27.33	否
杨晓军	独立董事	男	51	2023-12-22	2027-02-01					30.00	否
赵毅	监事会主席	男	71	2014-08-08	2027-02-01	1,800	1,800			94.92	否
褚丹	监事	女	47	2016-07-11	2027-02-01					21.62	否
薛江莲	职工代表监事	女	44	2018-01-18	2027-02-01	5,000	5,000			39.49	否
吴狄杰	执行副总裁兼董事会秘书	男	37	2021-05-14	2027-02-01					194.95	否
张悠金	执行副总裁	男	61	2024-02-05	2027-02-01					128.86	否
刘锴	副总裁	男	52	2024-02-05	2027-02-01					130.91	否
张家静	董事（离任） 副董事长（离任） 首席执行官（总裁）（离任）	女		2020-05-28 2021-03-08 2019-12-27	2024-02-02 2024-02-02 2024-02-05					32.30	否

鲜焱	董事（离任）	男	49	2022-06-30	2024-06-07					1.77	否
杨东平	董事（离任）	男	44	2021-02-03	2024-02-02					0.36	否
张建平	独立董事（离任）	男	59	2021-02-03	2024-02-02					2.67	否
石莹	首席财务官（财务总监）（离任）	女	48	2015-09-09	2024-06-21	133,000	99,800	-33,200	个人需要	77.58	否
王新革	执行副总裁（离任）	男	54	2019-08-23	2024-02-05	2,000	2,000			12.98	否
白牧	首席客户官（离任）	男	60	2015-09-09	2024-02-05					6.87	否
合计	/	/	/	/	/	141,800	108,600	-33,200	/	1,294.97	/

姓名	主要工作经历
王忆会	曾任职于中共中央党校。曾任北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长，嘉华东方控股（集团）有限公司董事长。现任嘉华东方控股（集团）有限公司经理，万通投资控股股份有限公司董事长，公司董事、董事长。
钱劲舟	美国投资管理与研究协会（CFA Institute）认证的特许金融分析师（CFA Charterholder）。曾联合创办人工智能（LSTM神经网络）远场语音识别科技企业 Elevoc Inc.（美国纽约/加拿大温哥华）。曾任全球消费品公司 Bacardi Limited（百加得）数字化转型项目负责人，主导在中国区的数字化营销转型工作。曾任嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理，公司首席运营官。现任公司董事、首席执行官（总裁）。
孙华	获得注册会计师（CPA）执业资格，英国国际会计师（AIA）执业资格。曾任北京万通先锋置业股份有限公司监事，万通投资控股股份有限公司董事会投资委员会委员，嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理。现任万通投资控股股份有限公司董事，公司董事、首席财务官（财务总监）。
吴丹毛	于1984年起在首都师范大学历史系任教，后调入中央书记处农村研究室从事理论研究。90年代初担任发现杂志社主编，组织了中国企业集团国际化、九十年代的世界与中国论坛。创办北京国际金融博览会及北京四季房展会。现任万通投资控股股份有限公司董事、公司董事。
张国安	曾任北京财贸干部管理学院教师，北京市社会科学界联合会编辑部主任、处长、《理论信息报》副总编辑，海南万通集团董事局副秘书长，北京万通实业股份有限公司董事会秘书长、副总经理，北京万通商城公司总经理，北京城锋房地产开发有限公司总经理，北京万通地产股份有限公司董事。现任万通投资控股股份有限公司副董事长，北京京伯房地产开发有限公司总经理。现任公司董事。
黄晓京	曾任职于日本三井物产株式会社，负责中国业务。曾任三井物产（上海）人事部长，三井物产中国总代表助理，现任三井物产东亚区总代表顾问。黄晓京先生对国际贸易和投资事务有近三十年的经验，涉及广泛的产业领域。目前还兼任北京外商投资企业协会副会长等社会职务。现任公司独立董事。
荣健	中国注册会计师，国内早期从事注册会计师业务的行业资深会员。历任瑞华会计师事务所合伙人。现任立信会计师事务所（特殊普通合伙）注册会计师，首创证券股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。
杨晓军	1994年入职电信科学技术研究院（大唐电信科技产业集团），曾任西安大唐电信有限公司、大唐电信科技股份有限公司无线通信分公司常务副总经理、总经理，大唐电信科技股份有限公司副总裁，重庆市万盛区人民政府副区长，中国电子科技集团公司规划计划部专务等职务。现任公司独立董事。
赵毅	曾在机械工业部基础产品司工作。曾任江苏省南通市机械局副局长，国航大厦开发建设项目办公室主任，北京恒业房地产综合开发经营有限公司副总经理，北京汉基房地产开发有限责任公司总经理。现任公司监事会主席。
褚丹	曾就职于北京伟业房地产经纪有限公司，北京金源鸿大房地产有限公司，北京盛世兴和房地产经纪有限公司。现任公司监事。

薛江莲	曾任湖北华中光电科技有限公司总部财务部会计，北京嘉华筑业实业有限公司财务部会计，北京盛世兴和房地产经纪有限公司财务部主管会计。曾任公司财务管理中心副总监，现任公司财务管理中心经理，职工代表监事。
吴狄杰	曾任职广发证券（000776.SZ），深圳市大富科技股份有限公司（300134.SZ）证券分析师，贵州省广播电视网络信息股份有限公司（600996.SH）证券事务代表兼投资总监，恒信东方文化股份有限公司（300081.SZ）副总裁兼董事会秘书。现任北京万通新发展集团股份有限公司（600246.SH）执行副总裁兼董事会秘书。具有IPO、证券投资及资本运作经验，已取得上海证券交易所和深圳证券交易所董事会秘书资格证书及独立董事资格证书。
张悠金	曾从事投资银行业务，于招商证券北京投资银行部任总经理，于第一创业证券并购部任董事总经理。随后专注于房地产产业链工作，在不动产资产管理及整体处置地产项目方面富有经验，担任过当代胜地资产集团总经理，嘉华东方投资控股集团常务副总经理，北京万邦山水城镇建设发展有限公司CEO等职务。现任中房协第八届理事会理事。张悠金先生入职万通发展主要分管公司房地产资产整体管理与出清工作，为通讯和科技战略转型提供充足的现金流保障。
刘锴	曾于北京煤炭总公司任厂团委书记、分厂党支部书记；于北京格雷科斯科技有限公司任副总经理；于北京湛蓝科技有限公司任总经理；2014年加入万通发展后任首席执行官助理等职务。现任公司副总裁，分管行政及人力资源工作。

其它情况说明

□适用 √不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况**1、在股东单位任职情况**

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王忆会	嘉华东方控股（集团）有限公司	经理	2023年9月	
	万通投资控股股份有限公司	董事长	2017年3月	
		总经理	2019年8月	2024年2月
孙华	嘉华东方控股（集团）有限公司	副总经理	2004年12月	2024年6月
	万通投资控股股份有限公司	董事	2014年9月	
吴丹毛	万通投资控股股份有限公司	董事	2017年4月	
张国安	万通投资控股股份有限公司	副董事长	2020年5月	
赵毅	万通投资控股股份有限公司	董事	2023年4月	
在股东单位任职情况的说明	无			

2、在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王忆会	北京嘉华沅鑫科技有限公司	执行董事、经理	2016年3月	
	北京星辰投资管理有限公司	董事	1992年9月	
	盛达置地投资有限公司	董事长	2008年12月	
	北京汉基房地产开发有限公司	董事	1995年7月	2024年5月
	北京嘉华新源科技有限公司	董事长	2015年5月	
	北京京伯房地产开发有限公司	董事	2017年11月	
	万通艺商（北京）文化有限公司	执行董事	2019年6月	2024年2月
	北京大唐永盛科技发展有限公司	董事	2021年1月	
孙华	北京万通益生物科技有限公司	董事	2017年3月	
	极地元粮（北京）贸易有限公司	董事长、经理	2021年9月	2024年3月
	内蒙古嘉华矿业集团有限公司	执行董事、经理	2016年9月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003年8月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2019年3月	
	北京和祥恒房地产开发有限公司	董事	2000年6月	
	晨峰股份有限公司	董事	2014年4月	
吴丹毛	天津宝瑞恒通企业管理咨询有限公司	董事、总经理	2013年9月	
	金博行研（北京）资讯有限公司	执行董事	2020年1月	
	香河县平安企业管理有限公司	执行董事、总经理	2009年9月	
张国安	东方林克（北京）经济技术咨询有限公司	执行董事、经理	2023年4月	
	北京协同伟业信息咨询中心	执行董事、经理	2017年8月	
	北京嘉华农科投资管理有限公司	执行董事、经理	2012年8月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003年8月	
	北京万通商业管理有限公司	董事	2017年8月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2008年12月	
黄晓京	北京京伯房地产开发有限公司	总经理	2005年1月	
荣健	三井物产（中国）有限公司	东亚区总代表顾问	2019年10月	
	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	注册会计师	2020年1月	

	中航直升机股份有限公司	独立董事	2020年6月	2024年7月
	首创证券股份有限公司	独立董事	2023年9月	
杨晓军	银杏盛鸿投资管理有限公司	合伙人	2017年6月	
赵毅	克什克腾旗金星矿业有限责任公司	执行董事	2012年5月	2024年9月
	北京欧嘉华饰建筑工程有限公司	监事	2009年9月	
	北京嘉华新源科技有限公司	董事、经理	2018年3月	
	巴林左旗嘉华京品酒业有限公司	执行董事、经理	2016年4月	
	北京嘉彩华塑科技有限公司	董事	2009年3月	
	巴林左旗嘉华京威商贸有限公司	执行董事、经理	2021年7月	
张悠金	北京万邦绿能建筑科技有限公司	经理	2019年12月	
	北京微我商业资产管理有限公司	执行董事	2018年3月	
	北京顺通新概念信息科技有限公司	董事	2015年6月	
	第一财富资产管理（北京）有限公司	执行董事	2005年10月	
		经理	2020年6月	
刘锴	杭州万通邦信置业有限公司	董事	2018年6月	
	香河万通房地产开发有限公司	董事	2021年6月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出议案，监事报酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案或批复执行。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、监事、高级管理人员报酬事项发表建议的具体情况	报告期内，召开第九届董事会薪酬与考核委员会 2024 年第一次会议，审议通过《关于调整公司部分高级管理人员薪酬支付方式的议案》。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案或批复的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1,294.97 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,294.97 万元（税前）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
钱劲舟	董事	选举	股东大会选举
	首席执行官（总裁）	聘任	董事会聘任
	首席运营官	离任	任期届满
张国安	董事	选举	股东大会选举
荣健	独立董事	选举	股东大会选举
张悠金	执行副总裁	聘任	董事会聘任
刘锴	副总裁	聘任	董事会聘任
孙华	首席财务官（财务总监）	聘任	董事会聘任
张家静	董事、副董事长、首席执行官（总裁）	离任	任期届满
杨东平	董事	离任	任期届满
张建平	独立董事	离任	任期届满
鲜焱	董事	离任	个人原因辞职
王新革	执行副总裁	离任	任期届满
白牧	首席客户官	离任	任期届满
石莹	首席财务官（财务总监）	离任	个人原因辞职

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

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

于2024年1月收到证监会《立案告知书》（编号：证监立案字0142024003号），于2024年5月收到证监会北京监管局出具的《行政处罚事先告知书》（（2024）4号），并于2024年8月收到证监会北京监管局出具的《行政处罚决定书》（（2024）10号），给予警告并处以罚款。

(六) 其他

适用 不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第三十五次临时会议	2024年1月17日	1.《关于公司参与股权投资基金进展暨修订<有限合伙合同>的议案》 2.《关于董事会换届选举暨提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》 3.《关于董事会换届选举暨提名第九届董事会独立董事候选人的议案》 4.《关于召开2024年第一次临时股东大会的议案》
第九届董事会第一次临时会议	2024年2月5日	1.《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》 2.《关于选举公司第九届董事会专门委员会委员的议案》 3.《关于聘任公司高级管理人员的议案》 4.《关于聘任证券事务代表的议案》
第九届董事会第二次临时会议暨2023年度会议	2024年3月28日	1.《2023年度董事会工作报告》 2.《2023年度总经理工作报告》 3.《2023年年度报告全文及摘要》 4.《2023年度财务决算报告》 5.《2023年度利润分配预案》 6.《2023年度内部控制评价报告》 7.《关于计提长期股权投资减值准备的议案》 8.《关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案》
第九届董事会第三次临时会议	2024年4月2日	1.《关于签署<关于收购索尔思光电控股权之框架协议>之补充协议的议案
第九届董事会第四次临时会议	2024年4月29日	1.《2024年第一季度报告》 2.《关于筹划重大资产重组进展暨签署<框架协议之补充协议二>的议案》
第九届董事会第五次临时会议	2024年5月31日	1.《关于筹划重大资产重组进展暨签署<框架协议之补充协议三>的议案》
第九届董事会第六次临时会议	2024年6月7日	1.《关于修订<独立董事工作制度>的议案》 2.《关于制定<独立董事专门会议议事规则>的议案》 3.《关于召开2023年年度股东大会的议案》
第九届董事会第七次临时会议	2024年6月23日	1.《关于本次交易符合相关法律法规规定条件的议案》 2.《关于公司重大资产重组方案的议案》 2.01 方案概要 2.02 交易标的 2.03 交易对方 2.04 本次交易的其他安排 2.05 索尔思光电股权的估值情况 2.06 对价支付方式及支付期限 2.07 权属转移及交割 2.08 过渡期损益安排

		<p>3.《关于签订本次交易相关协议的议案》</p> <p>4.《关于〈北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》</p> <p>5.《北京万通新发展集团股份有限公司关于重大资产重组项目涉及房地产业务之专项自查报告》</p> <p>6.《关于本次交易构成重大资产重组的议案》</p> <p>7.《关于本次交易不构成关联交易的议案》</p> <p>8.《关于本次交易不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定的重组上市情形的议案》</p> <p>9.《关于本次交易符合〈上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》</p> <p>10.《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条有关规定的议案》</p> <p>11.《关于不存在〈上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十二条情形的议案》</p> <p>12.《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》</p> <p>13.《关于批准本次交易相关的审计报告、审阅报告、备考审阅报告和评估报告的议案》</p> <p>14.《关于公司本次重大资产购买摊薄即期回报情况及填补措施的议案》</p> <p>15.《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性说明的议案》</p> <p>16.《关于本次交易信息发布前公司股票价格波动情况的议案》</p> <p>17.《关于公司本次交易前十二个月内购买、出售资产说明的议案》</p> <p>18.《关于本次交易事宜采取的保密措施及保密制度的议案》</p> <p>19.《关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》</p> <p>20.《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次交易相关事宜的议案》</p> <p>21.《关于暂不召开股东大会的议案》</p> <p>22.《关于聘任孙华先生为公司首席财务官（财务总监）的议案》</p> <p>23.《关于调整公司第九届董事会审计与风险控制委员会委员的议案》</p>
第九届董事会第八次临时会议	2024年8月23日	<p>1.《关于修订〈北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》</p> <p>2.《关于批准本次交易相关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》</p>
第九届董事会第九次临时会议	2024年8月29日	1.《2024年半年度报告全文及摘要》
第九届董事会第十次临时会议	2024年9月20日	1.《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议的议案》
第九届董事会第十一次临时会议	2024年10月30日	<p>1.《2024年第三季度报告》</p> <p>2.《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》</p>

		3.《关于修订<公司章程>的议案》 4.《关于召开2024年第二次临时股东大会的议案》
第九届董事会第十二次临时会议	2024年10月31日	1.《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议（二）的议案》
第九届董事会第十三次临时会议	2024年11月4日	1.《关于聘任会计师事务所的议案》
第九届董事会第十四次临时会议	2024年12月31日	1.《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议（三）的议案》

六、董事履行职责情况

（一）董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王忆会	否	15	15	1	0	0	否	3
钱劲舟	否	14	14	1	0	0	否	3
孙华	否	15	15	1	0	0	否	3
吴丹毛	否	15	15	1	0	0	否	2
张国安	否	14	14	1	0	0	否	2
黄晓京	是	15	15	4	0	0	否	3
荣健	是	14	14	3	0	0	否	2
杨晓军	是	15	15	4	0	0	否	3
鲜焱 (已离任)	否	6	4	4	0	2	否	0
张家静 (已离任)	否	1	1	1	0	0	否	0
杨东平 (已离任)	否	1	1	1	0	0	否	0
张建平 (已离任)	是	1	1	1	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	15
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	1
现场结合通讯方式召开会议次数	13

（二）董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

（三）其他

适用 不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计与风险控制委员会	荣健、吴丹毛、张国安、黄晓京、杨晓军
提名委员会	黄晓京、王忆会、杨晓军
薪酬与考核委员会	杨晓军、吴丹毛、黄晓京
战略委员会	王忆会、钱劲舟、吴丹毛、张国安、黄晓京、荣健、杨晓军

(二) 报告期内审计与风险控制委员会召开七次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年2月5日	审议《关于对拟聘任公司首席财务官（财务总监）审核的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2024年3月25日	审议如下议案： 1.《2023年度董事会审计与风险控制委员会履职情况报告》 2.《董事会审计与风险控制委员会对会计师事务所2023年度履行监督职责情况的报告》 3.《2023年年度报告全文及摘要》 4.《2023年度财务决算报告》 5.《2023年度内部控制评价报告》 6.《关于计提长期股权投资减值准备的议案》 7.《关于计提存货减值准备及信用损失准备的议案》		
2024年4月26日	审议《2024年第一季度报告》		
2024年6月22日	审议《关于对拟聘任公司首席财务官（财务总监）审核的议案》		
2024年8月26日	审议《2024年半年度报告全文及摘要》		
2024年10月25日	审议如下议案： 1.《2024年第三季度报告》 2.《关于开展2024年度会计师事务所选聘工作的议案》		
2024年11月4日	审议《关于聘任会计师事务所的议案》		

(三) 报告期内提名委员会召开三次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年1月14日	审议如下议案： 1.《关于提名第九届董事会非独立董事候选人的议案》 2.《关于提名第九届董事会独立董事候选人的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2024年2月5日	审议《关于提名公司高级管理人员候选人的议案》		
2024年6月22日	审议《关于提名孙华先生为公司首席财务官（财务总监）候选人的议案》		

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开一次会议

召开日期	会议内容	重要意见	其他履行
------	------	------	------

		和建议	职责情况
2024年5月31日	审议《关于调整公司部分高级管理人员薪酬支付方式的议案》	同意调整公司部分高级管理人员薪酬支付方式。	无

(五) 报告期内战略委员会召开五次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2024年6月23日	<p>审议如下议案：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.《关于本次交易符合相关法律法规规定条件的议案》 2.《关于公司重大资产重组方案的议案》 <ol style="list-style-type: none"> 2.01 方案概要 2.02 交易标的 2.03 交易对方 2.04 本次交易的其他安排 2.05 索尔思光电股权的估值情况 2.06 对价支付方式及支付期限 2.07 权属转移及交割 2.08 过渡期损益安排 3.《关于签订本次交易相关协议的议案》 4.《关于〈北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》 5.《北京万通新发展集团股份有限公司关于重大资产重组项目涉及房地产业务之专项自查报告》 6.《关于本次交易构成重大资产重组的议案》 7.《关于本次交易不构成关联交易的议案》 8.《关于本次交易不构成〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十三条规定的重组上市情形的议案》 9.《关于本次交易符合〈上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求〉第四条规定的议案》 10.《关于本次交易符合〈上市公司重大资产重组管理办法〉第十一条有关规定的议案》 11.《关于不存在〈上市公司监管指引第7号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管〉第十二条情形的议案》 12.《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 13.《关于批准本次交易相关的审计报告、审阅报告、备考审阅报告和评估报告的议案》 14.《关于公司本次重大资产购买摊薄即期回报情况及填补措施的议案》 15.《关于本次交易履行法定程序的完备性、合规性及提交的法律文件的有效性说明的议案》 16.《关于本次交易信息发布前公司股票价格波 	同意将议案提交公司董事会审议。	无

	动情况的议案》 17.《关于公司本次交易前十二个月内购买、出售资产说明的议案》 18.《关于本次交易事宜采取的保密措施及保密制度的议案》 19.《关于聘请本次重大资产重组相关中介机构的议案》		
2024年8月23日	审议如下议案： 1.《关于修订〈北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》 2.《关于批准本次交易相关的加期审计报告、备考审阅报告的议案》		
2024年9月20日	审议《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议的议案》		
2024年10月31日	审议《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议（二）的议案》		
2024年12月31日	审议《关于签订本次交易的股份转让协议之补充协议（三）的议案》		

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	71
主要子公司在职员工的数量	96
在职员工的数量合计	167
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	3
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	44
销售人员	30
技术人员	28
财务人员	31
行政人员	34
合计	167
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	30
本科	88
大专	42
其他	7

合计	167
----	-----

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司严格遵守国家劳动法律规定及相关的方针政策来核定、调整、发放员工的薪酬福利。薪酬政策的制定本着战略导向、绩效导向、以岗定薪、兼顾效率与公平、综合核定、薪酬保密的原则，以实现对外具有一定竞争力，对内公平和公正，实现激励和约束作用，为公司吸引和保留优秀人才，促进公司健康持续发展。

公司采用宽带薪酬体系。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司致力于营造学习型文化氛围和学习型组织，通过建立有效的员工培训与开发体系，提升全体员工的职业化、专业化素质及对万通文化的认同和践行，重点开展针对未来组织发展所需要的核心人才能力开发项目，以满足公司战略实现对人力资源开发的需要。

公司的培训主要包括万通企业文化培训、新员工培训、管理者培训和专业类培训四种类型，每年通过全面的培训需求调查和高管沟通研讨，结合公司年度业务发展重点、组织能力建设需要与人才发展目标，确定各层级、各类型人员的培训计划，由人力资源部牵头组织实施。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司重视对投资者的合理回报，严格依照《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律、法规、规范性文件和《公司章程》的规定制定及执行利润分配政策。

经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2024年度母公司实现净利润-28,480.13万元，提取法定盈余公积金0元。2024年初合并报表中未分配利润115,273.39万元，2024年度归属上市公司股东的净利润-45,704.18万元，截至2024年12月31日期末可供分配利润69,569.21万元。

鉴于公司2024年度归属上市公司股东的净利润为负的情况，综合考虑资本市场整体环境、行业现状和公司未来发展规划，为保障公司生产经营的资金需求以及战略目标的顺利实施，稳步推进公司高质量发展，更好地维护全体股东的长远利益，公司2024年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配预案尚需提交股东大会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

适用 不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求

是 否

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

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	-
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	499,107,534.42
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	499,107,534.42
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-390,099,517.04
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	不适用
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-457,041,790.27
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	1,088,961,724.29

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《企业内部控制基本规范》及配套指引等法律法规的要求，在董事会、监事会、管理层及全体员工的共同努力下，本公司已经建立起一套较完整的内控管理体系，从公司治理层面到各业务流程层面均建立了系统的内部控制制度，并在报告期内，结合行业特点及公司实际经营情况，对内部控制制度进行持续完善和优化。

本年度内部控制流程运行总体平稳，达到了内部控制体系预期目标，在所有重大方面保持了有效的控制。公司将持续健全、优化内控管理体系，规范内控制度有效执行，以保障公司及全体股东的利益。

2024年度的内部控制相关情况详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露的《2024年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

十四、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司2024年度内部控制审计机构。该机构具有丰富的执业经验，对公司的经营及管理情况较为熟悉，具备为公司提供内部控制审计服务的资格，符合法律、行政法规及《公司章程》等有关规定。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）财务报告内部控制审计意见：我们认为，万通发展公司于2024年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

《2024年度内部控制审计报告》详见公司于2025年4月30日在上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露的报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	不适用

（一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

适用 不适用

（二）重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

（三）有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

（四）在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

（一）是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

（二）社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	<p>1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。</p> <p>2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。</p> <p>3、除上市公司外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。</p> <p>4、本次收购完成后，嘉华控股及其实际控制人王忆会先生承诺将上市公司作为嘉华控股（王忆会）及嘉华控股（王忆会）全资、控股或其他具有实际控制权的企业所属房地产开发业务的相关资产的最终整合的唯一平台。</p>	2015年7月3日、 2015年12月8日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	1、本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其股东的合法权益。	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			2、如本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。如违反上述承诺与上市公司及其关联方进行交易，而给上市公司及其关联方造成损失，由本公司承担赔偿责任。						
	其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于保证上市公司独立性的承诺：1、保证上市公司资产独立完整；2、保证上市公司的人员独立；3、保证上市公司财务独立；4、保证上市公司机构独立；5、保证上市公司业务独立。	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其一致行动人万通控股	<p>1、本公司目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。</p> <p>2、本公司保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。</p> <p>3、如拟出售本公司与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本公司将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。</p> <p>4、本公司将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。</p> <p>5、自本函出具之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本公司及本公司所控制的其他公司及企业所从事的业务与公司及其子公司构成竞争，本公司将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用

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

		<p>止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方</p> <p>6、本人将不会利用公司控股股东/实际控制人的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营活动。</p> <p>7、如实际执行过程中，本人违反首次公开发行时已作出的承诺或上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其投资者提出补充或替代承诺，以保护公司及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。</p> <p>8、本承诺函在本人作为公司实际控制人期间有效。</p>							
解决关联交易	嘉华控股及其一致行动人万通控股	<p>1、本公司和本公司的关联方将采取切实有效的措施尽量规范和减少与公司及其下属子公司之间的关联交易。</p> <p>2、本公司将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及公司章程等有关规定行使股东权利，在股东大会对有关涉及本公司的关联交易事项进行表决时严格履行回避表决程序。</p> <p>3、本公司不以拆借、占用或由公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占公司及其下属子公司的资金、资产及其他资源；不要求公司及其下属子公司提供任何形式担保。</p> <p>4、对于与公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，均将严格遵守公平公允、等价有偿的原则，公平合理地进行；关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件以及公司章程、股东大会会议事规则、关联交易管理办法等相关规定，履行各项审批程序和信</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用	

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

		出补充或替代承诺,以保护公司及其他股东的权益;(3)将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议;(4)给其他股东造成直接损失的,依法赔偿损失;(5)有违法所得的,按相关法律法规处理;(6)其他根据届时规定可以采取的其他措施。							
其他	嘉华控股及一致行动人万通控股	关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺: 1、本公司承诺不越权干预万通发展的经营管理活动,不以任何形式侵占万通发展的利益。 2、本函出具之日至本次交易完成前,若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的,且本承诺相关内容不能满足该等规定时,本公司承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。 3、如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给万通发展或其股东造成损失的,本公司同意根据法律法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。 4、作为填补回报措施相关责任主体之一,本公司若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本公司同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则,对本公司作出相关处罚或采取相关监管措施。 5、本函至以下情形时终止(以较早为准):1)本公司不再作为万通发展的控股股东;2)万通发展股票终止在上交所上市;3)本次交易终止。	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用	
	王忆会先生	关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺: 1、本人承诺不越权干预万通发展的经营管理活动,不以任何形式侵占万通发展的利益。 2、本函出具之日至本次交易完成前,若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的,且本承诺相关内容不能满足该等规定时,本人承诺届时将按照上述监管部门的	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用	

		<p>最新规定出具补充承诺。</p> <p>3、如违反上述承诺或拒不履行上述承诺给万通发展或其股东造成损失的，本人同意根据法律法规及证券监管机构的有关规定承担相应法律责任。</p> <p>4、作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。</p> <p>5、本函至以下情形时终止（以较早为准）：1）本人不再作为万通发展的实际控制人；2）万通发展股票终止在上交所上市；3）本次交易终止。</p>						
	上市公司董事、高级管理人员	<p>关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺：</p> <p>1、本人承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害万通发展利益。</p> <p>2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>3、本人承诺不得动用万通发展资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、本人承诺支持董事会或薪酬与考核委员会制订薪酬制度时，应与万通发展填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、本人承诺支持万通发展未来筹划的股权激励归属/行权条件与万通发展填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本函相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。</p> <p>7、本人承诺切实履行万通发展制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给万通发展或者投资者造成损</p>	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用

		<p>失的,本人愿意依法承担对万通发展或者投资者的补偿责任。</p> <p>8、作为填补回报措施相关责任主体之一,本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺,本人同意按照中国证监会和上交所等证券监管机构依据其制定或发布的有关规定、规则,对本人作出相关处罚或采取相关监管措施。</p> <p>9、本函至以下情形时终止(以较早为准):1)本承诺人不再作为万通发展的董事/高级管理人员;2)万通发展股票终止在上交所上市;3)本次交易终止。</p>						
	嘉华控股及一致行动人万通控股	<p>关于本次交易的原则性意见及减持计划的承诺函: 控股股东嘉华控股承诺函内容如下:</p> <p>1、本公司原则同意本次交易。</p> <p>2、2024年4月30日,本公司通知万通发展,本公司与北京复远投资管理有限公司(代表“复远复兴一号私募证券投资基金”)、浙商银行股份有限公司北京分行签订了《股份转让协议》,以6.96元/股的价格转让本公司持有万通发展1亿股股份,占万通发展总股本的5.03%。2024年5月1日,万通发展就前述减持事项予以公告并发布了《关于控股股东及其一致行动人签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》。前述协议转让完全系本公司资金需要。截至本函出具之日,前述协议转让尚未实施完毕。</p> <p>除上述情形外,本公司自重大资产购买报告书(草案)披露之日起至本次交易实施完毕期间,目前暂无减持万通发展股份的计划,但不排除后续根据自身资金需求等情况减持万通发展股份的可能性。如本次交易完成前发生减持计划,本公司将严格按照有关法律法规及中国证券监督管理委员会和证券交易所的相关规定执行,并及时披露相关信息。若万通发展自本函签署之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为,则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。</p>	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用

		<p>3、若本公司的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。</p> <p>4、本函自出具之日起对本公司具有法律约束力，保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致人重大误解之情形。若因本公司违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。</p> <p>一致行动人万通控股承诺内容如下：</p> <p>1、本公司原则同意本次交易。</p> <p>2、2024年4月30日，本公司通知万通发展，本公司与北京复远投资管理有限公司（代表“复远复兴一号私募证券投资基金”）、罗光群签订了《股份转让协议》，以6.96元/股的价格转让本公司所持有的万通发展1,000万股股份，占万通发展总股本的0.50%。2024年5月1日，万通发展就前述减持事项予以公告并发布了《关于控股股东及其一致行动人签署股份转让协议暨权益变动的提示性公告》。前述协议转让完全系本公司资金需要。截至本函出具之日，前述协议转让尚未实施完毕。除上述情形外，本公司自重大资产购买报告书（草案）起至本次交易实施完毕期间，目前暂无减持万通发展股份的计划，但不排除后续根据自身资金需求等情况减持万通发展股份的可能性。如本次交易完成前发生减持计划，本公司将严格按照有关法律法规及中国证券监督管理委员会和证券交易所的相关规定执行，并及时披露相关信息。若万通发展自本函签署之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本公司因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。</p> <p>3、若本公司的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本公司将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

		4、本函自出具之日起对本公司具有法律约束力，保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致人重大误解之情形。若因本公司违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本公司将依法承担相应赔偿责任。						
	上市公司董事、监事、高级管理人员	<p>关于重组期间减持计划的承诺函：</p> <p>1、本人自本次重组披露之日起至本次交易实施完毕期间，本人不存在减持万通发展股份的计划，即本人不以任何方式减持所持有的万通发展之股份。</p> <p>2、若万通发展自本函出具之日起至本次交易实施完毕期间实施转增股份、送股、配股等除权行为，则本人因此获得的新增股份同样遵守上述承诺。</p> <p>3、若本人的减持承诺与证券监管机构的最新监管意见不相符，本人将根据相关证券监管机构的监管意见进行调整。</p> <p>4、本函自出具之日起对本人具有法律约束力，本人保证上述承诺是真实的、准确的及完整的，不存在任何虚假、故意隐瞒或致人重大误解之情形。若因本人违反本函项下承诺内容而给万通发展造成损失的，本人将依法承担相应赔偿责任。</p>	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用
	嘉华控股及一致行动人万通控股	<p>关于保持上市公司独立性的承诺函：</p> <p>1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本公司及本公司控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。</p> <p>2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。</p> <p>3、本次交易完成后，本公司将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			4、本承诺函对本公司及本公司控制的其他企业具有法律约束力。如本公司违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。						
		王忆会先生	<p>关于保持上市公司独立性的承诺函：</p> <p>1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。</p> <p>2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。</p> <p>3、本次交易完成后，本人将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。</p> <p>4、本承诺函对本人及本人控制的其他企业具有法律约束力。如本人违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任。</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	<p>1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。</p> <p>2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。</p> <p>3、除上市公司外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。</p>	2015年12月8日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本公司（本人）控制的其他企业将尽可能避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。如因本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。						
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	原聘任	现聘任
境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)	致同会计师事务所(特殊普通 合伙)
境内会计师事务所报酬	1,450,000.00	1,150,000.00
境内会计师事务所审计年限	1	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	吴德明、尹东文	赵雷励、王振军
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	1、1	1、1

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	400,000.00

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

综合考虑公司业务发展和整体审计需求，为更好地推进审计工作开展，保障公司2024年度审计工作的顺利完成，经履行招标程序并根据评标结果，经公司第九届董事会第十三次临时会议及2024年第二次临时股东大会审议通过，公司聘任致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2024年度财务审计机构及内部控制审计机构。

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

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降20%以上（含20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

公司董事吴丹毛先生因其配偶涉嫌短线交易公司股票，于2024年8月收到证监会北京监管局出具的《行政处罚决定书》（〔2024〕10号），给予警告并处以罚款。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计														
报告期末对子公司担保余额合计（B）							280,000,000.00							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							280,000,000.00							
担保总额占公司净资产的比例(%)							5.41							
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）														
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）														
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）														
上述三项担保金额合计（C+D+E）							280,000,000.00							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**1、委托理财情况****(1) 委托理财总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托	委托	委托理财金额	委托理	委托	资		是	报	年	预	实际	未	逾	是	未	减
----	----	--------	-----	----	---	--	---	---	---	---	----	---	---	---	---	---

人	理财类型		财起始日期	理财终止日期	资金来源	资金投向	否存在受限情形	酬确定方式	化收益率	期收益（如有）	收益或损失	到期金额	期末收回金额	否经过法定程序	来是否有委托理财计划	值准备计提金额（如有）
浙江瀚木资产管理有限公司	私募基金产品	10,000,000.00	2019年12月25日	2024年6月25日	自有流动资金	详见附件	否	浮动收益			-753,091.24	-	-	是	否	-

其他情况

适用 不适用

1、权益类金融产品：在证券交易所上市交易的股票（包括主板、中小板、创业板、网上新股申购、网下新股申购）；

2、固定收益类证券：国债、可转债、国债逆回购；

3、公募基金：交易所场内交易的开放式公募基金（含分级基金）；

4、现金类金融产品：现金、银行存款、货币市场基金；

5、基金证券经纪商作为资产管理人发行的现金管理类集合资产管理计划（仅限天天增、天添利）。该基金禁止进行投资范围以外的投资。如法律法规规定基金管理人需取得特定资质后方可投资某品种，则基金管理人须在获得相应资质后开展此项业务。

(3) 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1) 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

公司拟收购索尔思光电控制权（以下简称“本次交易”“本次重大资产重组”），于2024年6月23日召开第九届董事会第七次临时会议和第九届监事会第四次临时会议，审议通过了《关于公司重大资产重组方案的议案》等与本次交易相关的议案，于2024年6月24日披露《北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）》及其摘要等相关文件，本次交易构成重大资产重组。

公司在推进本次重大资产重组期间，严格按照相关法律法规的要求，与交易各方及其他相关方就交易方案进行反复磋商和审慎论证，聘请相关中介机构对标的公司开展了尽职调查、审计、评估等工作，积极组织交易相关各方全力推进本次重组各项工作。公司严格依照规定履行了内部决策程序和信息披露义务，并在重组报告书及其他相关公告中对本次重大资产重组存在的相关风险及不确定性进行了充分披露。鉴于本次交易开展的客观环境较早前发生了一定变化，交易各方就某些商业条款未达成一致，为切实维护公司及全体股东利益，经审慎研究，公司和交易各方协商一致同意终止本次重大资产重组。

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

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

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	2,054,009,302	100				-66,627,340	-66,627,340	1,987,381,962	100
1、人民币普通股	2,054,009,302	100				-66,627,340	-66,627,340	1,987,381,962	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	2,054,009,302	100				-66,627,340	-66,627,340	1,987,381,962	100

2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于2023年10月26日召开第八届董事会第三十一次临时会议和第八届监事会第十六次临时会议，并于2023年12月22日召开公司2023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66,627,340股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程序。申报期满后，经公司申请，于2024年2月6日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公

司完成注销部分已回购股份，公司总股本从 2,054,009,302 股减至 1,987,381,962 股。具体内容详见公司于 2024 年 2 月 6 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2024-016）。

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

适用 不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	69,297
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	68,613
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

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

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股（集 团）有限公司	-100,000,000	446,889,141	22.49	0	质押	443,584,770	境内非国 有法人
					标记	442,584,770	
					冻结	3,304,371	

万通投资控股股份有限公司	-11,500,000	317,759,789	15.99	0	质押	284,425,790	境内非国有法人
					标记	102,310,000	
					冻结	33,333,999	
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	110,000,000	110,000,000	5.53	0	无	0	其他
和盛财富(北京)基金管理有限公司—和盛财富甄选七号私募证券投资基金	99,369,098	99,369,098	5.00	0	无	0	其他
浙江千同科技有限公司	22,706,600	22,706,600	1.14	0	无	0	境内非国有法人
香港中央结算有限公司	6,551,853	16,794,381	0.85	0	无	0	其他
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	8,573,627	9,819,127	0.49	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	1,408,980	9,364,297	0.47	0	无	0	其他
赵尧珂	6,719,100	6,719,100	0.34	0	无	0	境内自然人
招商银行股份有限公司—华夏中证1000交易型开放式指数证券投资基金	4,145,200	5,280,000	0.27	0	无	0	其他

前十名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份)

股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量	
		种类	数量
嘉华东方控股(集团)有限公司	446,889,141	人民币普通股	446,889,141
万通投资控股股份有限公司	317,759,789	人民币普通股	317,759,789
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	110,000,000	人民币普通股	110,000,000
和盛财富(北京)基金管理有限公司—和盛财富甄选七号私募证券投资基金	99,369,098	人民币普通股	99,369,098
浙江千同科技有限公司	22,706,600	人民币普通股	22,706,600
香港中央结算有限公司	16,794,381	人民币普通股	16,794,381
招商银行股份有限公司—南方中证1000交易型开放式指数证券投资基金	9,819,127	人民币普通股	9,819,127
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	9,364,297	人民币普通股	9,364,297
赵尧珂	6,719,100	人民币普通股	6,719,100
招商银行股份有限公司—华夏中证1000交易型开放式指数证券投资基金	5,280,000	人民币普通股	5,280,000

前十名股东中回购专户情况说明	报告期末,北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户持有无限售流通股 116,138,586 股, 占公司总股本的 5.84%。
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股(集团)有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。公司未知悉上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用

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

单位: 股

持股 5%以上股东、前十名股东及前十名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况								
股东名称(全称)	期初普通账户、信用账户持股		期初转融通出借股份且尚未归还		期末普通账户、信用账户持股		期末转融通出借股份且尚未归还	
	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)	数量合计	比例(%)
招商银行股份有限公司—南方中证 1000 交易型开放式指数证券投资基金	1,245,500	0.06	266,300	0.01	9,819,127	0.49	0	0

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化
适用 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	嘉华东方控股(集团)有限公司
单位负责人或法定代表人	刘永彬
成立日期	1996 年 5 月 15 日
主要经营业务	物业管理; 从事房地产经纪业务; 房地产信息咨询; 项目投资; 投资管理; 资产管理; 设计、制作、代理、发布广告; 会议服务; 承办展览展示活动; 技术推广; 施工总承包; 专业承包; 销售文化用品、建筑材料、五金交电、计算机软、硬件及外围设备; 体育运动项目经营。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	无

2、自然人

□适用 √不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

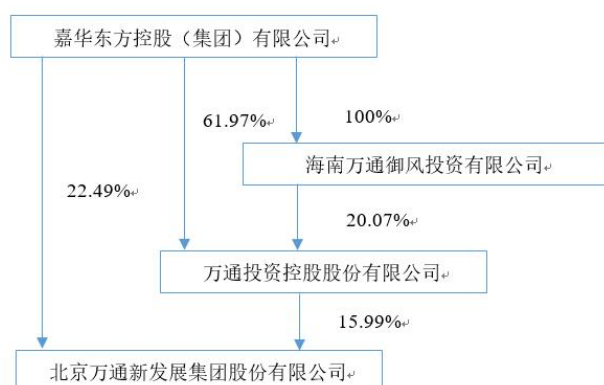
□适用 √不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

□适用 √不适用

2、自然人

√适用 □不适用

姓名	王忆会
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	否
主要职业及职务	曾任北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长，现任嘉华东方控股（集团）有限公司经理，万通投资控股股份有限公司董事长，北京万通新发展集团股份有限公司董事长。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	无

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

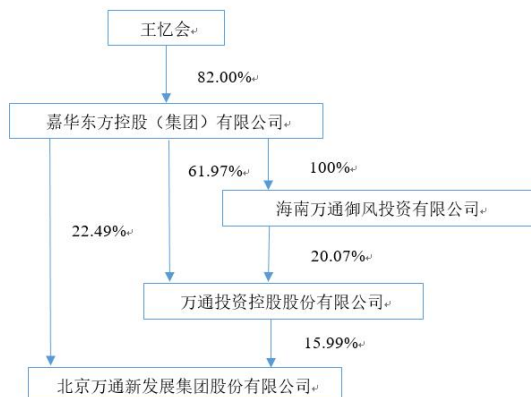
□适用 √不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



6、实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
嘉华东方控股（集团）有限公司	14.61	补充流动资金	清偿债务并办理解除质押登记之日	业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否
万通投资控股股份有限公司	4.64	补充流动资金	清偿债务并办理解除质押登记之日	业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况

万通投资控股股份有限公司	刘永彬	1993年6月26日	911100001025951645	1,438,327,914	投资控股；投资管理；投资咨询；资产管理；企业管理等。
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

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(五)16 及附注(七)10。

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

相关信息披露详见财务报表附注(五)19、附注(五)27及附注(七)17。

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。

。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师 赵雷励
(项目合伙人)

中国注册会计师 王振军

中国·北京

二〇二五年四月二十八日

二、财务报表

合并资产负债表

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：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七)1	1,210,301,027.13	1,438,620,218.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)2	-	11,811,148.09
衍生金融资产			
应收票据	(七)4	-	721,240.00
应收账款	(七)5	46,650,142.06	77,289,766.37
应收款项融资			
预付款项	(七)8	-	3,936,953.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)9	443,840,758.65	570,726,653.27
其中：应收利息			
应收股利		919,395.03	-
买入返售金融资产			
存货	(七)10	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	(七)13		
其他流动资产		93,516,125.94	57,522,148.69
流动资产合计		2,399,887,839.12	3,043,508,715.75
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)17	892,183,581.61	998,458,928.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)19	690,312,208.14	309,244,665.31
投资性房地产	(七)20	3,697,455,179.19	3,841,857,759.26
固定资产	(七)21	96,854,741.61	90,739,733.32
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(七)25	-	1,472,464.87
无形资产	(七)26	352,215.56	112,087,776.70
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	(七)27	-	21,974,081.37
长期待摊费用	(七)28	4,028,440.98	4,187,803.71
递延所得税资产	(七)29	63,969,234.60	118,819,445.87
其他非流动资产	(七)30	10,739,647.55	289,064,892.16
非流动资产合计		5,455,895,249.24	5,787,907,551.52
资产总计		7,855,783,088.36	8,831,416,267.27
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)36	155,331,508.19	233,489,329.05
预收款项	(七)37	23,818,525.15	22,129,887.19
合同负债	(七)38	104,151,072.62	119,994,790.12
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(七)39	20,821,707.02	30,563,725.53
应交税费	(七)40	135,071,827.26	355,835,276.42
其他应付款	(七)41	162,498,209.84	184,127,777.41
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)43	126,634,053.54	74,731,395.57
其他流动负债			
流动负债合计		728,326,903.62	1,020,872,181.29
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七)45	1,630,999,870.35	1,755,199,859.74
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七)47	-	824,799.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七)29	46,834,577.59	51,718,107.22
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,677,834,447.94	1,807,742,766.50
负债合计		2,406,161,351.56	2,828,614,947.79
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	(七)53	1,987,381,962.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	3,082,117,613.33	3,514,676,904.47
减：库存股	(七)56	966,192,378.18	1,465,299,912.60
其他综合收益	(七)57	3,884,568.09	2,840,965.59
专项储备			
盈余公积	(七)59	373,672,124.06	373,672,124.06
一般风险准备			
未分配利润	(七)60	695,692,081.07	1,152,733,871.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,176,555,970.37	5,632,633,254.86
少数股东权益		273,065,766.43	370,168,064.62
所有者权益（或股东权益）合计		5,449,621,736.80	6,002,801,319.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,855,783,088.36	8,831,416,267.27

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司资产负债表

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：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金		323,525,570.62	261,671,020.94
交易性金融资产		-	9,311,148.09
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		-	181,991.15
其他应收款	(十九)2	1,864,974,784.06	1,998,278,237.48
其中：应收利息			
应收股利		919,395.03	-
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		4,426,179.43	3,125,907.12
流动资产合计		2,192,926,534.11	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	(十九)3	2,994,376,862.95	4,049,876,375.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		689,312,208.14	308,244,665.31
投资性房地产			
固定资产		1,344,808.22	2,034,600.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		302,840.56	-
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		34,435,104.40	33,310,352.93
其他非流动资产		-	277,760,000.00
非流动资产合计		3,719,771,824.27	4,671,225,993.88
资产总计		5,912,698,358.38	6,943,794,298.66
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		9,990,934.11	12,544,146.92
应交税费		909,115.11	1,005,248.34
其他应付款		137,915,859.83	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			
其他流动负债			
流动负债合计		150,039,131.61	892,029,590.81
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		3,211,705.57	-
其他非流动负债			

非流动负债合计		3,211,705.57	-
负债合计		153,250,837.18	892,029,590.81
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,987,381,962.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,276,192,677.13	3,708,593,731.55
减：库存股		966,192,378.18	1,465,299,912.60
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		1,088,961,724.29	1,381,358,050.94
所有者权益（或股东权益）合计		5,759,447,521.20	6,051,764,707.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,912,698,358.38	6,943,794,298.66

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

合并利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	(七)61	494,910,828.34	487,177,935.61
其中：营业收入	(七)61	494,910,828.34	487,177,935.61
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		670,654,531.62	650,596,723.79
其中：营业成本	(七)61	320,425,557.52	336,617,329.06
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(七)62	58,467,850.37	72,500,011.26
销售费用	(七)63	49,140,722.01	42,328,712.22
管理费用	(七)64	166,142,347.10	121,902,876.10
研发费用	(七)65	7,024,216.33	8,259,662.10
财务费用	(七)66	69,453,838.29	68,988,133.05
其中：利息费用		81,392,643.44	96,501,601.14
利息收入		12,549,067.62	27,624,426.87
加：其他收益	(七)67	5,001,817.85	608,680.34
投资收益（损失以“—”号填列）	(七)68	-26,947,035.54	65,233,471.79

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)68	-44,529,004.06	45,874,670.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七)70	19,609,368.66	-67,122,445.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)71	-141,701,791.53	-116,465,150.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)72	-146,448,942.82	-91,780,812.99
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)73	824.10	-115,705.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-466,229,462.56	-373,060,749.71
加：营业外收入	(七)74	20,153,613.20	9,247,368.88
减：营业外支出	(七)75	1,670,633.89	4,063,220.33
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-447,746,483.25	-367,876,601.16
减：所得税费用	(七)76	11,449,304.97	18,888,769.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-459,195,788.22	-386,765,370.76
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-459,195,788.22	-386,765,370.76
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-457,041,790.27	-390,149,450.33
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-2,153,997.95	3,384,079.57
六、其他综合收益的税后净额	(七)57	1,043,602.50	948,675.60
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		1,043,602.50	948,675.60
（1）权益法下可转损益的其他综			

合收益			
(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		1,043,602.50	948,675.60
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-458,152,185.72	-385,816,695.16
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-455,998,187.77	-389,200,774.73
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-2,153,997.95	3,384,079.57
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	(二十)2	-0.2442	-0.2085
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司利润表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入		54,554.34	73,979.62
减：营业成本			
税金及附加		9,594.17	9,163.25
销售费用			
管理费用		96,652,951.07	76,180,131.17
研发费用			
财务费用		4,905,220.16	-10,260,232.33
其中：利息费用			
利息收入		2,751,353.52	8,781,255.73
加：其他收益		170,846.25	179,188.15
投资收益（损失以“-”号填列）	(十九)5	36,594,966.39	103,492,477.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-40,708,157.61	17,197,581.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		27,109,368.66	-67,122,445.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-141,128,809.98	-116,587,029.27
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-108,163,016.30	-5,785,649.66

资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-140,372.60
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-286,929,856.04	-151,818,913.67
加：营业外收入		4,215,548.52	-
减：营业外支出		-	64,663,565.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-282,714,307.52	-216,482,478.67
减：所得税费用		2,086,954.10	-1,698,791.71
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-284,801,261.62	-214,783,686.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-284,801,261.62	-214,783,686.96
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-284,801,261.62	-214,783,686.96
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		523,951,702.80	445,037,988.97

客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		-	8,820,416.10
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	41,224,655.16	59,615,239.02
经营活动现金流入小计		565,176,357.96	513,473,644.09
购买商品、接受劳务支付的现金		26,084,958.54	26,016,408.04
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		109,860,156.77	122,894,482.68
支付的各项税费		305,280,822.03	167,446,991.89
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	93,134,038.65	105,770,155.26
经营活动现金流出小计		534,359,975.99	422,128,037.87
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	30,816,381.97	91,345,606.22
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	21,177,012.17
取得投资收益收到的现金		14,805,957.08	24,092,274.27
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,012,153.52	-
收到其他与投资活动有关的现金	(七)78(2)	100,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		129,412,467.45	45,304,242.88
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	11,172,536.83
投资支付的现金	(七)78(2)	182,612,500.00	287,760,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		186,897,163.35	298,932,536.83
投资活动产生的现金流量净额		-57,484,695.90	-253,628,293.95
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：子公司支付给少数股东的股利、利润		41,907,529.33	-
支付其他与筹资活动有关的现金		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	-395,124,697.78
加：期初现金及现金等价物余额		1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
六、期末现金及现金等价物余额	(七)79(4)	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司现金流量表

2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		37,827.59	38,475.86
收到的税费返还		-	179,188.15
收到其他与经营活动有关的现金		688,958,886.76	477,630,628.44
经营活动现金流入小计		688,996,714.35	477,848,292.45
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		62,436,331.79	70,725,965.19
支付的各项税费		554,919.09	912,422.97
支付其他与经营活动有关的现金		829,308,496.98	627,932,050.83
经营活动现金流出小计		892,299,747.86	699,570,438.99
经营活动产生的现金流量净额		-203,303,033.51	-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		247,854,926.52	171,460,186.41
取得投资收益收到的现金		106,679,032.72	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		-	3,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		95,600.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		100,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		454,629,559.24	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		314,932.01	3,200.00
投资支付的现金		177,762,500.00	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		178,077,432.01	287,763,200.00
投资活动产生的现金流量净额		276,552,127.23	-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			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		73,249,093.72	-250,147,406.71
加：期初现金及现金等价物余额		250,276,476.90	500,423,883.61
六、期末现金及现金等价物余额		323,525,570.62	250,276,476.90

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表
2024年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06		1,152,733,871.34		5,632,633,254.86	370,168,064.62	6,002,801,319.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06		1,152,733,871.34		5,632,633,254.86	370,168,064.62	6,002,801,319.48
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-66,627,340.00				-432,559,291.14	-499,107,534.42	1,043,602.50				-457,041,790.27		-456,077,284.49	-97,102,298.19	-553,179,582.68
(一)综合收益总额							1,043,602.50				-457,041,790.27		-455,998,187.77	-2,153,997.95	-458,152,185.72
(二)所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42							-	-53,040,770.91	-53,040,770.91
1.所有者投入的普通股															
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42							-	-53,040,770.91	-53,040,770.91
(三)利润分配														-41,907,529.33	-41,907,529.33
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者(或股东)的分配														-41,907,529.33	-41,907,529.33
4.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或															

北京万通新发展集团股份有限公司2024年年度报告

填列)											
(一) 综合收益总额									-284,801,261.62	-284,801,261.62	
(二) 所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				-	
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				-	
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他	-				79,140.00	-			-	79,140.00	
四、本期期末余额	1,987,381,962.00				3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,088,961,724.29	5,759,447,521.20

项目	2023 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-214,783,686.96	-214,783,686.96
(一) 综合收益总额										-214,783,686.96	-214,783,686.96
(二) 所有者投入和减少资本											

北京万通新发展集团股份有限公司2024年年度报告

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

后经有关部门批准，本公司原股东北京顺通实业公司、山东邹平粮油实业公司、山东邹平西王实业有限公司、延吉吉辰经济发展有限公司和中国建筑第一工程局第五建筑公司分别将其所持本公司的全部股权转让给北京万通星河实业有限公司、北京裕天投资有限公司、北京恒通恒技术发展有限公司、嘉华东方控股（集团）有限公司（原名北京嘉华筑业实业有限公司，以下简称“嘉华控股”）和北京星河房地产综合开发经营有限责任公司。

2006年6月2日，根据协议，北京裕天投资有限公司和嘉华控股分别将其持有的本公司股份368万股法人股、1,065万股法人股转让给北京万通星河实业有限公司。同年7月24日，经本公司股东会议审议，本公司非流通股股东对流通股股东每10股送3.3股，共计送股990万股。2006年度，本公司向北京万通星河实业有限公司非公开发行5,200万股人民币普通股（A股）。发行完成后，北京万通星河实业有限公司共持有本公司股份86,453,225股，占本公司股份比例为60.04%，本公司注册资本变更为人民币14,400万元。

2007年度，根据本公司2006年度股东大会的决议，本公司名称由北京万通先锋置业股份有限公司变更为北京万通地产股份有限公司。2007年3月19日，根据本公司股东大会决议和修改后章程的规定，本公司按每10股转增10股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额14,400万股，变更后的注册资本为人民币28,800万元。2007年9月13日，本公司非公开发行人民币普通股（A股）5,000万股，变更后的注册资本为人民币33,800万元。2007年10月31日，根据本公司2007年度第三次临时股东大会决议和修改后章程的规定，本公司按每10股转增5股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额16,900万股，变更后的注册资本为人民币50,700万元。

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

2009年度，北京万通实业股份有限公司（现更名为“万通投资控股股份有限公司”，以下简称“万通控股”）完成对北京万通星河实业有限公司的吸收合并。吸收合并后，万通控股直接持有本公司51,871.9350万股股份（持本公司总股本的51.16%）。

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

2016年8月3日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票批复》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。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2、持续经营

适用 不适用

本集团的营业周期为12个月。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团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

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

适用 不适用

本集团的营业周期为12个月。

4、记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、净利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额 $\geq 10\%$
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

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力

影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

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

(2) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股东股权

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

(4) 丧失子公司控制权的处理

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

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

(1) 共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2) 合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

11、 金融工具

适用 不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

(2) 金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

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

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

(3) 金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

(4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注(五)39。

(5) 金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

预期信用损失的计量

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

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

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

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

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

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期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。

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

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

13、 应收账款

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

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

应收账款

应收账款组合 1：房地产销售组合

应收账款组合 2: 房地产租赁组合

对于划分为组合的应收票据,本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款,本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

14、 应收款项融资

适用 不适用

15、 其他应收款

适用 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

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

其他应收款组合 1: 账龄组合

其他应收款组合 2: 合并范围内关联方应收款项组合

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

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

16、 存货

适用 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

本集团的存货主要为房地产开发产品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

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

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

17、 合同资产

适用 不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

19、 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

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

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

(2) 后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注(五)27。

20、 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注(五)27。

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

21、 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

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

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

①固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注(五)27。

②每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注(五)27。

23、 借款费用

√适用 □不适用

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。

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

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

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

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

24、 生物资产

适用 不适用

25、 油气资产

适用 不适用

26、 无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括著作权、专利权及专利技术、商标使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

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

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注(五)27。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

27、 长期资产减值

适用 不适用

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

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、 长期待摊费用

适用 不适用

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

29、 合同负债

适用 不适用

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

30、 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

职工薪酬的范围

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

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

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

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

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

(3). 辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

31、 预计负债

适用 不适用

32、 股份支付

适用 不适用

33、 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

34、 收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

(1) 一般原则

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

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

满足下列条件之一时，本集团属于在某一时间段内履行履约义务；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。

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

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

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

(2) 具体方法

① 房地产开发产品销售收入

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

② 房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注(五)38“租赁”。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

35、 合同成本

适用 不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本集团将其作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

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

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

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

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

36、 政府补助

适用 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

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

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

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

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

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

- (1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；
- (2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

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

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

38、 租赁

适用 不适用

租赁的识别

在合同开始日，本集团作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则本集团认定合同为租赁或者包含租赁。

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

适用 不适用

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

使用权资产的会计政策见附注(五)39。

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

短期租赁

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

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

经营租赁

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

39、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

(1) 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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

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

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

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

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

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

(2) 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(五)27。

(3) 回购股份

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

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

40、重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
《企业会计准则解释第 17 号》 流动负债与非流动负债的划分	流动负债各科目及非流动负债各科目	-
《企业会计准则解释第 18 号》 不属于单项履约义务的保证类 质量保证的会计处理	预计负债，主营业务成本，其他业务成本，一年内到期的非流动负债，其他流动负债	-

其他说明：

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，并相应地在利润表中的“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

适用 不适用

(3). 2024 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

41、 其他

适用 不适用

重大会计判断和估计

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

(1) 判断

经营租赁：作为出租人

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

业务模式

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

(2) 估计的不确定性

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

存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计，其中包括对建造标准及所处地区具有可比性之物业进行现行市价分析。若相关

物业之实际可变现净值因市场状况变动重大偏离预算而高于或低于预期,将对计提的存货跌价准备产生影响。

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

商誉减值

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

递延所得税资产

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

六、税项

1、主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率简易征收计算)	1%、3%、5%、6%、9%、13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税(注1)	应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
土地增值税(注2)	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%

注 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。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

2、 税收优惠

适用 不适用

3、 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、 货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	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
存放财务公司存款		
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

其他说明：

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

2、 交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	11,811,148.09	/
其中：			
私募基金投资	-	9,311,148.09	/
其他	-	2,500,000.00	/
合计	-	11,811,148.09	/

其他说明：

适用 不适用

3、 衍生金融资产

适用 不适用

4、 应收票据**(1). 应收票据分类列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

□适用 √不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其中重要的应收票据核销情况：

□适用 √不适用

应收票据核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	9,902,420.97	27,342,662.52
1年以内小计	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
合计	70,094,915.19	91,434,964.83

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	31,646,411.97	45.15	23,188,511.10	73.27	8,457,900.87	26,579,972.54	29.07	13,884,256.43	52.24	12,695,716.11
其中：										
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	2.28	1,170,820.93	73.26	427,388.64	-	-	-	-	-
自然人	2,270,750.14	3.24	2,270,750.14	100.00	-	2,270,750.14	2.48	2,270,750.14	100.00	-
上海宝壹企业管理有限公司	5,142,289.35	7.34	5,142,289.35	100.00	-	5,142,289.35	5.62	4,628,060.00	90.00	514,229.35
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	9.57	4,626,234.00	68.94	2,084,610.50	6,710,844.50	7.34	2,315,922.20	34.51	4,394,922.30
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1.81	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	1.39	1,267,627.10	100.00	-
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.96	1,373,051.82	100.00	-	1,373,051.82	1.50	1,373,051.82	100.00	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	14.00	3,869,507.90	39.42	5,945,901.73	9,815,409.63	10.73	2,028,845.17	20.67	7,786,564.46
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	4.95	3,468,229.86	100.00	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	38,448,503.22	54.85	256,262.03	0.67	38,192,241.19	64,854,992.29	70.93	260,942.03	0.40	64,594,050.26
其中：										
房地产租赁组合	38,266,590.48	54.59	201,403.31	0.53	38,065,187.17	63,923,899.55	69.91	201,403.31	0.32	63,722,496.24
房地产销售组合	181,912.74	0.26	54,858.72	30.16	127,054.02	931,092.74	1.02	59,538.72	6.39	871,554.02
合计	70,094,915.19	/	23,444,773.13	/	46,650,142.06	91,434,964.83	/	14,145,198.46	/	77,289,766.37

单项计提坏账准备:

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1,170,820.93	73.26	款项难以全额收回
自然人	2,270,750.14	2,270,750.14	100.00	款项难以收回
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100.00	款项难以收回
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	4,626,234.00	68.94	款项难以全额收回
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	款项难以收回
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100.00	款项难以收回
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	3,869,507.90	39.42	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3,468,229.86	100.00	款项难以收回
合计	31,646,411.97	23,188,511.10	73.27	/

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

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

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

组合计提项目: 房地产租赁组合/房地产销售组合

单位:元 币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房地产租赁组合	38,266,590.48	201,403.31	0.53
房地产销售组合	181,912.74	54,858.72	30.16
合计	38,448,503.22	256,262.03	0.67

按组合计提坏账准备的说明:

适用 不适用

对于划分为组合的应收账款,本集团参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见附注(五)13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	13,884,256.43	9,304,254.67	-	-	-	23,188,511.10
按组合计提信用损失准备	260,942.03	-	4,680.00	-	-	256,262.03
合计	14,145,198.46	9,304,254.67	4,680.00	-	-	23,444,773.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	51,003,199.42	-	51,003,199.42	72.76	17,106,261.11
合计	51,003,199.42	-	51,003,199.42	72.76	17,106,261.11

其他说明：

适用 不适用

(1) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

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

(2) 本集团本年末质押应收账款人民币 44,431,587.79 元用于取得长期借款。

6、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(4). 本期合同资产计提坏账准备情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的合同资产情况

适用 不适用

其中重要的合同资产核销情况

适用 不适用

合同资产核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

7、 应收款项融资

(1). 应收款项融资分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收款项融资

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

适用 不适用

(4). 按坏账计提方法分类披露适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用**(5). 坏账准备的情况**适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用**(6). 本期实际核销的应收款项融资情况**适用 不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用**(7). 应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况:**适用 不适用**(8). 其他说明**适用 不适用**8、预付款项****(1). 预付款项按账龄列示**适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	-	-	3,511,953.25	89.20
1至2年	-	-	-	-
2至3年	-	-	425,000.00	10.80
3年以上	-	-	-	-
合计	-	-	3,936,953.25	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	919,395.03	-
其他应收款	442,921,363.62	570,726,653.27
合计	443,840,758.65	570,726,653.27

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(5). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

□适用 √不适用

其中重要的应收利息核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利**(7). 应收股利**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

(8). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12).本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13).按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	14,669,648.92	1,070,525.88
1年以内小计	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
合计	773,027,224.36	771,497,222.76

(14).按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	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

(15). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	608,740.86	129,541,563.00	70,620,265.63	200,770,569.49
2024年1月1日余额在本期	608,740.86	-	200,161,828.63	200,770,569.49
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-	-129,541,563.00	129,541,563.00	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,249,255.85	-	129,882,876.70	132,132,132.55
本期转回	-	-	489,753.69	489,753.69
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-2,307,087.61	-2,307,087.61
2024年12月31日余额	2,857,996.71	-	327,247,864.03	330,105,860.74

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
见财务报告(五)13。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

√适用 □不适用

应收香河万通房地产开发有限公司人民币 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。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

√适用 □不适用

信用风险显著增加判断标准本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

(16). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	200,161,828.63	129,882,876.70	489,753.69		415,268.04	329,970,219.68
按组合计提信用损失准备	608,740.86	2,249,255.85	-		-2,722,355.65	135,641.06
合计	200,770,569.49	132,132,132.55	489,753.69		-2,307,087.61	330,105,860.74

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17).本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
香河万通	624,882,193.80	80.84	关联方	3年以上	246,345,968.03
Vantone Capital	57,543,836.11	7.44	关联方	3年以上	57,543,836.11
单位一	26,873,048.95	3.48	第三方	1年以内、2至3年、3年以上	1,343,652.45
单位二	10,212,353.04	1.32	第三方	3年以上	605,603.40
单位三	10,009,187.00	1.29	第三方	3年以上	10,009,187.00
合计	729,520,618.90	94.37	/	/	315,848,246.99

(19).因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(1) 期末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
香河万通	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	57,543,836.11	57,543,836.11	100.00	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	100.00	款项难以收回
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	款项难以收回
合计	735,992,165.41	322,319,793.50	43.79	/

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例	
单项计提坏账准备	757,612,627.02	98.01	329,970,219.68	43.55	427,642,407.34	767,959,566.29	99.54	200,161,828.63	26.06	567,797,737.66
按信用风险特征组合计提坏账准备	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28	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	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28	3,537,656.47	0.46	608,740.86	17.21	2,928,915.61
合计	773,027,224.36	/	330,105,860.74	42.70	442,921,363.62	771,497,222.76	/	200,770,569.49	26.02	570,726,653.27

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项情况见附注(十四)6(1)。

10、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	-	-	-	304,824.38	-	304,824.38
在产品						
库存商品	-	-	-	2,678,246.00	-	2,678,246.00
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34	978,449,162.38	98,551,644.78	879,897,517.60
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

(2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	98,551,644.78	26,929,037.80		43,921,243.97		81,559,438.61
合计	98,551,644.78	26,929,037.80		43,921,243.97		81,559,438.61

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

注：2024年度，本集团转回或转销存货跌价准备是随收入确认而结转，确定可变现净值的具体依据为估计售价减去估计的销售费用和税费。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

(4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

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。

(5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产开发产品如下：

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
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。

11、 持有待售资产

适用 不适用

12、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

一年内到期的债权投资

适用 不适用

一年内到期的其他债权投资适用 不适用**13、其他流动资产**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	93,516,125.94	57,522,148.69
合计	93,516,125.94	57,522,148.69

14、债权投资**(1). 债权投资情况**适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用**(2). 期末重要的债权投资**适用 不适用**(3). 减值准备计提情况**适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用**(4). 本期实际的核销债权投资情况**适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

15、其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的其他债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他债权投资情况

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、长期应收款

(1). 长期应收款情况

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(3). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的长期应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的长期应收款情况

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

长期应收款核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,218,371.35	-		551.15				-	-	4,218,922.50	-
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	-
二、联营企业											
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	-
中金佳业	490,301,963.88	-		-19,312.63				-	-	490,282,651.25	-
香河万通	218,442,597.97	-		-33,652,308.23				11,356,888.72	-	173,433,401.02	66,983,494.64
大唐永盛	50,817,791.82	-		-9,411,430.39				29,419,061.43	-	11,987,300.00	29,419,061.43
万庆娱乐(注 4)	-	50,000.00		-50,000.00				-	-	-	-
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
成都知融(注 3)	-	-		-504,385.80				-	19,525,761.74	19,021,375.94	-
太极通工(注 2)	-	-		-				-	38,197,800.00	38,197,800.00	-
Vantone Capital(注 4)	-	-		-				-	-	-	-
小计	994,240,557.60	50,000.00		-44,529,555.21				119,519,905.02	57,723,561.74	887,964,659.11	175,146,510.94
合计	998,458,928.95	50,000.00		-44,529,004.06				119,519,905.02	57,723,561.74	892,183,581.61	175,146,510.94

(2). 长期股权投资的减值测试情况

√适用 □不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	41,406,361.43	11,987,300.00	29,419,061.43	公允价值采用市场法；处置费用为处置资产有关的费用	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	23,619,640.25	1,631,082.60	21,988,557.65	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
合计	65,026,001.68	13,618,382.60	51,407,619.08	/	/	/

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	可收回金额	减值金额	预测期的年限	预测期的关键参数	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的确定依据
香河万通	184,790,289.74	173,433,401.02	11,356,888.72	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	195,895,397.22	139,140,000.00	56,755,397.22	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)
合计	380,685,686.96	312,573,401.02	68,112,285.94	/	/	/	/

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

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

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

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

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。

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	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

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\ 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	1,052,498.97			1,052,498.97
(1) 处置				
(2) 其他转出	1,052,498.97			1,052,498.97
4.期末余额	4,769,671,744.99			4,769,671,744.99
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	928,866,484.70			928,866,484.70
2.本期增加金额	143,350,081.10			143,350,081.10
(1) 计提或摊销	143,350,081.10			143,350,081.10
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	1,072,216,565.80			1,072,216,565.80
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,697,455,179.19			3,697,455,179.19
2.期初账面价值	3,841,857,759.26			3,841,857,759.26

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

□适用 √不适用

(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 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 3,060,857,719.05 元。

(2) 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。

21、 固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	96,854,741.61	90,739,733.32
固定资产清理		
合计	96,854,741.61	90,739,733.32

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计

一、账面原值：					
1.期初余额	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) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 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
(1) 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					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	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

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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导致丧失控制权，期末不再纳入合并报表所致。

固定资产清理

适用 不适用

22、 在建工程

项目列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

在建工程

(1). 在建工程情况

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

适用 不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

适用 不适用

(4). 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

工程物资

(5). 工程物资情况

适用 不适用

23、 生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

(3). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**24、油气资产****(1) 油气资产情况**适用 不适用**(2) 油气资产的减值测试情况**适用 不适用**25、使用权资产****(1) 使用权资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,206,222.83	2,206,222.83
2.本期增加金额	939,161.18	939,161.18
其中：租入	939,161.18	939,161.18
3.本期减少金额	3,145,384.01	3,145,384.01
其中：合并范围减少	3,145,384.01	3,145,384.01
4.期末余额	-	-
二、累计折旧		
1.期初余额	733,757.96	733,757.96
2.本期增加金额	838,934.02	838,934.02
(1)计提	838,934.02	838,934.02
3.本期减少金额	1,572,691.98	1,572,691.98
(1)处置		
(2)合并范围减少	1,572,691.98	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		
(1)计提		
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	-	-
2.期初账面价值	1,472,464.87	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。

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	著作 权	办公 软件	商 标 使 用 权	特 许 权 使 用 许 可	专 利 权	合 计
一、账面原值									
1.期初余额				2,370,000.00	3,045,988.32	1.00	118,301,669.00	3,066,100.00	126,783,758.32
2.本期增加金额				-	356,283.19	-	-	-	356,283.19
(1)购置					356,283.19				356,283.19
(2)内部研发									
(3)企业合并增加									
3.本期减少金额				-	122,858.40	-	118,301,669.00	3,066,100.00	121,490,627.40
(1)处置									
(2)合并范围减少				-	122,858.40	-	118,301,669.00	3,066,100.00	121,490,627.40
4.期末余额				2,370,000.00	3,279,413.11	1.00	-	-	5,649,414.11
二、累计摊销									
1.期初余额				2,123,124.96	3,037,738.37	-	8,615,288.29	919,830.00	14,695,981.62
2.本期增加金额				197,500.04	54,514.13		7,962,249.67	511,016.67	8,725,280.51
(1) 计提				197,500.04	54,514.13		7,962,249.67	511,016.67	8,725,280.51
3.本期减少金额				-	115,678.95		16,577,537.96	1,430,846.67	18,124,063.58
(1)处置									
(2)合并范围减少				-	115,678.95		16,577,537.96	1,430,846.67	18,124,063.58
4.期末余额				2,320,625.00	2,976,573.55	-	-	-	5,297,198.55
三、减值准备									
1.期初余额									
2.本期增加金额									
(1) 计提									
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额									
四、账面价值									
1.期末账面价值				49,375.00	302,839.56	1.00	-	-	352,215.56
2.期初账面价值				246,875.04	8,249.95	1.00	109,686,380.71	2,146,270.00	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股权并丧失控制权，期末不再纳入合并范围所致。

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0%。

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
成都知融	21,974,081.37	-	21,974,081.37	-
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	504,059,557.18	-	21,974,081.37	482,085,475.81

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

适用 不适用

资产组或资产组组合发生变化

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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 21,974,081.37 元。

(4). 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

28、长期待摊费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
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

29、递延所得税资产/递延所得税负债**(1). 未经抵销的递延所得税资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	103,284,279.09	25,821,069.77	108,589,153.27	27,147,288.32
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
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
合计	273,049,065.88	68,262,266.47	509,963,232.27	128,224,553.82

(2). 未经抵销的递延所得税负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	170,308,228.27	42,577,057.04	206,524,673.64	51,631,168.41
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
借款利息资本化	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
合计	204,510,437.92	51,127,609.46	244,492,860.67	61,123,215.17

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	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

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	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

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
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	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付投资款	-	-	-	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

31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	35,040,288.88	35,040,288.88	冻结	司法冻结	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	司法冻结
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
应收账款	62,910,073.14	44,431,587.79	质押	长期借款质押	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	3,060,857,719.05	抵押	长期借款抵押	4,007,464,422.80	3,179,312,960.79	抵押	长期借款抵押
合计	4,105,414,784.82	3,140,329,595.72	/	/	4,106,293,677.25	3,268,967,984.56	/	/

其他说明：

于2018年5月16日，本公司董事会第七届第三次临时会议审议批准了《关于公司为天津和信发展有限公司拟向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款人民币8亿元提供连带责任保证担保的议案》，本公司为天津和信发展有限公司（以下简称“天津和信”）向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款提供连带责任保证担保。

本期末，质押借款余额中人民币2.8亿元由本公司提供连带责任担保（上年年末：人民币2.8亿元）。

抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见附注(七)45。

32、短期借款

(1). 短期借款分类

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	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

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付项目工程款	148,982,776.41	项目工程款尚未最终结算
合计	148,982,776.41	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	23,818,525.15	22,129,887.19
合计	23,818,525.15	22,129,887.19

(2). 账龄超过1年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、 合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	104,151,072.62	119,760,950.12
其他	-	233,840.00
合计	104,151,072.62	119,994,790.12

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	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	/	/

39、 应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,361,205.53	78,466,846.62	87,075,564.21	19,752,487.94
二、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
三、辞退福利	1,522,244.52	19,300,468.02	20,530,457.82	292,254.72
四、一年内到期的其他福利				
合计	30,563,725.53	105,046,913.04	114,788,931.55	20,821,707.02

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,243,658.57	67,778,299.37	75,922,896.32	11,099,061.62
二、职工福利费	2,050.00	650,748.54	652,798.54	-
三、社会保险费	404,818.14	4,650,249.55	4,592,285.22	462,782.47
其中：医疗保险费	381,642.15	4,440,826.86	4,383,558.14	438,910.87
工伤保险费	17,705.62	172,683.01	169,474.45	20,914.18
生育保险费	5,470.37	36,739.68	39,252.63	2,957.42
四、住房公积金	71,239.06	4,853,848.04	4,859,553.04	65,534.06
五、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
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、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

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	655,644.05	7,053,441.90	6,959,589.25	749,496.70
2、失业保险费	24,631.43	226,156.50	223,320.27	27,467.66
3、企业年金缴费				
合计	680,275.48	7,279,598.40	7,182,909.52	776,964.36

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	4,812,628.64	5,335,546.46
消费税		
营业税		
企业所得税	5,723,782.68	27,714,256.92
个人所得税		
城市维护建设税	640,367.03	1,024,858.26
教育费附加	392,480.36	433,398.08
土地增值税	117,383,316.04	316,148,879.65
其他	6,119,252.51	5,178,337.05
合计	135,071,827.26	355,835,276.42

41、其他应付款**(1).项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	162,498,209.84	184,127,777.41
合计	162,498,209.84	184,127,777.41

其他说明：

□适用 √不适用

(2).应付利息

分类列示

□适用 √不适用

逾期的重要应付利息：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3).应付股利

分类列示

□适用 √不适用

(4).其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
收取的定金、押金、保证金	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

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十四)6(2)。

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	126,634,053.54	74,285,291.54
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	-	446,104.03
合计	126,634,053.54	74,731,395.57

其他说明：

1年内到期的长期借款明细详见附注(五)45。

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,757,633,923.89	1,829,485,151.28
保证借款		
信用借款		
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

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 长期借款中明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押并保证借款	280,574,933.32	282,962,255.66
抵押并质押借款	1,477,058,990.57	1,546,522,895.62

抵押借款合计	1,757,633,923.89	1,829,485,151.28
减：一年内到期的抵押并保证长期借款	55,574,933.32	2,962,255.66
一年内到期的抵押并质押长期借款	71,059,120.22	71,323,035.88
一年内到期的长期借款合计	126,634,053.54	74,285,291.54
合计	1,630,999,870.35	1,755,199,859.74

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

(3) 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。

(4) 注：于2024年12月31日，长期借款的执行利率区间4.05%到6.51%（2023年12月31日：4.4%至6.66%）。

46、 应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(2). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

(3). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	-	824,799.54
合计	-	824,799.54

48、长期应付款**项目列示**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**长期应付款****(1). 按款项性质列示长期应付款**适用 不适用**专项应付款****(2). 按款项性质列示专项应付款**适用 不适用**49、长期应付职工薪酬**适用 不适用**50、预计负债**适用 不适用**51、递延收益**

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**52、其他非流动负债**适用 不适用**53、股本**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)				小计	期末余额
		发行	送股	公积	其他		

		新 股	金 转 股			
股份总数	2,054,009,302.00			-66,627,340.00	-66,627,340.00	1,987,381,962.00

其他说明：

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。

54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,508,319,236.31		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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期，资本溢价减少系回购股份所致；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。

56、库存股

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人民币普通股	1,465,299,912.60	-	499,107,534.42	966,192,378.18
合计	1,465,299,912.60	-	499,107,534.42	966,192,378.18

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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。

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动							
企业自身信用风险公允价值变动							
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,840,965.59	1,043,602.50				1,043,602.50	3,884,568.09
其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	2,840,965.59	1,043,602.50				1,043,602.50	3,884,568.09
其他综合收益合计	2,840,965.59	1,043,602.50				1,043,602.50	3,884,568.09

58、专项储备

□适用 √不适用

59、盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	373,672,124.06			373,672,124.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	373,672,124.06			373,672,124.06

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
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：本期归属于母公司所有者的净利润	-457,041,790.27	-390,149,450.33
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	695,692,081.07	1,152,733,871.34

61、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	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

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	49,491.08		48,717.79	
营业收入扣除项目合计金额	35.52	收客户电费以及逾期利息	102.82	管理费及物业租赁复原费
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	0.07	/	0.21	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	35.52		102.82	
2. 不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	35.52		102.82	
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				

2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入,利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	49,455.56		48,614.97	

(3). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产销售		租赁		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
销售开发产品	305,803,365.19	176,430,509.84	-	-	-	-	305,803,365.19	176,430,509.84
租赁	-	-	186,193,348.41	143,350,081.10	-	-	186,193,348.41	143,350,081.10
其他	193,645.71	27,213.96	-	-	2,720,469.03	617,752.62	2,914,114.74	644,966.58
按经营地区分类								
京津地区	153,530,157.11	56,600,447.14	110,943,028.65	84,457,864.11	-	-	264,473,185.76	141,058,311.25
川渝地区	557,142.85	95,633.46	-	-	2,720,469.03	617,752.62	3,277,611.88	713,386.08
华东地区	151,909,710.94	119,761,643.20	75,250,319.76	58,892,216.99	-	-	227,160,030.70	178,653,860.19
按商品转让的时间分类								
在某一时点确认	305,997,010.90	176,457,723.80	-	-	2,720,469.03	617,752.62	308,717,479.93	177,075,476.42
在某一时段确认	-	-	186,193,348.41	143,350,081.10	-	-	186,193,348.41	143,350,081.10
合计	305,997,010.90	176,457,723.80	186,193,348.41	143,350,081.10	2,720,469.03	617,752.62	494,910,828.34	320,425,557.52

其他说明：

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(6). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,636,614.46	2,033,878.12
教育费附加	710,750.91	1,494,278.11
资源税		
房产税	38,849,297.04	41,269,614.07
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	15,801,805.79	26,483,410.24
其他	1,469,382.17	1,218,830.72
合计	58,467,850.37	72,500,011.26

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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

65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	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

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
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
合计	5,001,817.85	608,680.34

其他说明：

政府补助的具体信息，详见附注(十一)政府补助。

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-44,529,004.06	45,874,670.79
处置长期股权投资产生的投资收益	-446,657.06	1,391,260.93

交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-111,937.61	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
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	-
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
合计	-26,947,035.54	65,233,471.79

69、净敞口套期收益

适用 不适用

70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-3,141,153.63	296,173.04
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	22,750,522.29	-67,418,618.19
合计	19,609,368.66	-67,122,445.15

71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-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
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
其他非流动资产坏账损失	-565,244.61	-
合计	-141,701,791.53	-116,465,150.36

72、资产减值损失

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-26,929,037.80	-36,154,207.07
三、长期股权投资减值损失	-119,519,905.02	-55,626,605.92
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-146,448,942.82	-91,780,812.99

73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得/（损失）	824.10	-115,705.16
合计	824.10	-115,705.16

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	-	410,476.00	-
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
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

其他说明：

□适用 √不适用

75、营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	145,860.74	34,343.28	145,860.74
其中：固定资产处置损失	145,860.74	34,343.28	145,860.74
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
公益性捐赠	-	100,000.00	-
罚款、滞纳金	957.46	132,288.48	957.46
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

76、所得税费用**(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-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

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-447,746,483.25
按法定/适用税率计算的所得税费用	-111,936,620.81
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	1,324,381.86
非应税收入的影响	-750,000.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-4,059,738.14
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	116,037,794.66
权益法核算的合营企业和联营企业损益	11,119,751.01
不可抵扣的成本、费用和损失	-286,263.61
所得税费用	11,449,304.97

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注(七)57。

78、现金流量表项目**(1).与经营活动有关的现金**

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到公司往来款项	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	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

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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

(2).与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资定金	100,000,000.00	-
合计	100,000,000.00	-

支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(3).与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少			期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	其他	
长期借款	1,829,485,151.28	-	81,302,749.74	153,153,977.13	-	-	1,757,633,923.89
租赁负债	1,270,903.57	-	52,537.25	1,050,019.20	-	-273,421.62	-
合计	1,830,756,054.85	-	81,355,286.99	154,203,996.33	-	-273,421.62	1,757,633,923.89

(4).以净额列报现金流量的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

79、现金流量表补充资料

(1).现金流量表补充资料

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-459,195,788.22	-386,765,370.76
加：资产减值准备	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、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	162,984,867.20	142,046,786.29
使用权资产摊销	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
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		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,175,260,738.25	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). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币
金额

本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	8,650,000.00
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
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	6,012,153.52

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,175,260,738.25	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
可随时用于支付的其他货币资金	25,479.29	24,391.79
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	上期金额	理由
银行存款	35,040,288.88	39,660,248.97	司法冻结资金
合计	35,040,288.88	39,660,248.97	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、外币货币性项目**(1). 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币

及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

□适用 √不适用

82、 租赁**(1) 作为承租人**

□适用 √不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	163,523,745.92	198,605,650.22
第二年	115,906,753.98	162,825,370.06
第三年	60,989,878.94	115,619,257.51
第四年	26,040,863.88	75,048,204.49
第五年	19,874,075.68	61,594,858.52
五年后未折现租赁收款额总额	23,984,600.73	101,806,587.51
合计	410,319,919.13	715,499,928.31

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、 研发支出**1、 按费用性质列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	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
资本化研发支出	-	-

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

3、重要的外购在研项目

适用 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、反向购买

适用 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	合并财务报表中与该子公司相关的商誉	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	2024/12/31	17,000,000.00	17	协议转让	完成交割	-6,272,866.32	38.1978	30,131,322.75	38,197,800.00	8,066,477.25	协议价格	-	-
成都知融	2024/10/31	30,000,000.00	30	协议转让	完成交割	27,795,588.51	30	24,257,632.88	19,525,761.74	-4,731,871.14	协议价格	21,974,081.38	-

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本集团于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（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。

6、其他

适用 不适用

十、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
万通龙山	北京	55,000,000	北京	房地产开发	100.00		同一控制下的企业合并取得
天津时尚	天津	250,000,000	天津	房地产开发	82.00		同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	10,000,000	天津	房地产开发	100.00		同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	5,000,000	北京	房地产开发		100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	50,000,000	天津	房地产开发		100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	124,800,000	天津	房地产开发		100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	50,000,000	杭州	房地产开发	100.00		非同一控制下的企业合并取得
上海万通	上海	56,500,000	上海	商业运营管理		100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京时尚	北京	50,000,000	北京	商业运营管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	5,000,000	北京	房地产开发	100.00		设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	100,000,000	北京	投融资管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	5,000,000	北京	投资管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	200,000,000	北京	房地产开发	100.00		设立、投资或其他方式取得
天津和信	天津	455,100,000	天津	商业运营管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	50,000,000	天津	房地产开发	100.00		设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	30,000,000	天津	房地产开发	100.00		设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment	新加坡	1 新加坡元	新加坡	投资管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	10,000,000	成都	房地产开发		100.00	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	50,000,000	北京	文化传媒	100.00		设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000	深圳	投资管理		100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州邦信	杭州	300,000,000	杭州	房地产开发	20.00	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	香河	10,000,000	香河	运营管理	100.00		设立、投资或其他方式取得
万通创新文化产业发展(北京)有限公司	北京	10,000,000	北京	文化传媒	100.00		设立、投资或其他方式取得
万通米贝	杭州	10,000,000	杭州	商业运营管理		50.00	设立、投资或其他方式取得
万通盛安	北京	70,000,000	北京	技术开发	51.00		设立、投资或其他方式取得
万通信研院	北京	30,000	北京	技术开发	99.00		设立、投资或其他方式取得

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

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

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
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

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津时尚	365,707,291.66	-	365,707,291.66	3,763,623.91	-	3,763,623.91	417,103,699.48	103,940.24	417,207,639.72	27,198,222.37	-	27,198,222.37
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	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

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

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

□适用 √不适用

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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

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

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%）。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	3,584,296,222.99	2,653,795,593.71	3,239,023,939.50	2,867,635,251.11

非流动资产	9,335,992.61	26,212,195.58	4,866,525.86	28,153,144.53
资产合计	3,593,632,215.60	2,680,007,789.29	3,243,890,465.36	2,895,788,395.64
流动负债	187,575,957.65	2,007,629,652.56	64,079,450.41	2,073,379,602.41
非流动负债	746,938,564.63	94,266,800.00	511,034,898.63	94,266,800.00
负债合计	934,514,522.28	2,101,896,452.56	575,114,349.04	2,167,646,402.41
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,659,117,693.32	578,111,336.73	2,668,776,116.32	728,141,993.23
按持股比例计算的净资产份额	26,591,176.93	173,433,401.02	26,687,761.16	218,442,597.97
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—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	173,433,401.02	14,804,394.07	218,442,597.97
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	2,833,962.26	55,870,567.86	-	1,156,845,789.56
净利润	-9,674,051.89	-112,174,360.75	-7,731,981.66	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	-112,174,360.75	-7,731,981.66	157,582,382.33
本年度收到的来自联营企业的股利				

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,218,922.50	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		

一综合收益总额	-9,971,847.09	-656,698.07
---------	---------------	-------------

其他说明：

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，中金佳业于2024年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	17,233.84	3,805.30
与收益相关	619,500.00	310,000.00
与收益相关	4,151,000.00	410,476.00
合计	4,787,733.84	724,281.30

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具的风险

√适用 □不适用

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 币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
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
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 币种：人民币

项目	期末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 3 年	3 年以上	合计
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：元 币种：人民币

项目	本期数	上期数
浮动利率金融工具		
金融资产	1,210,301,027.13	1,438,620,218.10
其中：货币资金	1,210,301,027.13	1,438,620,218.10
金融负债	1,757,633,923.89	1,829,485,151.28
其中：长期借款	1,757,633,923.89	1,829,485,151.28

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%）。

2、套期

(1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、 金融资产转移**(1) 转移方式分类**

□适用 √不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

□适用 √不适用

(3) 继续涉入的转移金融资产

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

十三、 公允价值的披露**1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资				
(四) 投资性房地产				
1. 出租用的土地使用权				
2. 出租的建筑物				
3. 持有并准备增值后转让的土地使用权				
(五) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
(六) 其他非流动金融资产	58,255,843.79		632,056,364.35	690,312,208.14
持续以公允价值计量的资产总额	58,255,843.79		632,056,364.35	690,312,208.14
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
其他非流动金融资产	58,255,843.79	收盘价	收盘价/汇率

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
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。

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	年初余额	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	其他	年末余额
			计入损益	计入其他综合收益				
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

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

本集团管理层认为，财务报表中的按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

9、其他

适用 不适用

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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

本企业的母公司情况的说明

期末，嘉华控股直接持有本公司 22.49%的股权，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、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注（十）1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注（七）17及附注（十）3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	合营企业
东方天津合伙	合营企业
万通成长合伙	合营企业
金通港	联营企业
金万置	联营企业
Vantone Capital	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
大唐永盛	联营企业
万庆娱乐	联营企业
蓝天使	联营企业
湖北芯映	联营企业
成都知融	联营企业
太极通工	联营企业

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万通控股	对本公司具有重大影响的股东
合力万盛	嘉华控股之子公司
董事、监事、高级管理人员	关键管理人员

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
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

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

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

本公司作为承租方：

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,294.97	1,641.56

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、 应收、应付关联方等未结算项目情况**(1). 应收项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香河万通	9,815,409.63	3,869,507.90	9,815,409.63	2,028,845.17
	合力万盛	1,598,209.57	1,170,820.93	1,598,209.57	-
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
合计		693,839,649.11	308,930,132.97	694,824,248.43	176,036,722.62

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	万通控股	267,798.26	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
合计		72,887,168.05	72,889,674.75

(3). 其他项目

□适用 √不适用

7、 关联方承诺

适用 不适用

8、 其他

适用 不适用

十五、 股份支付

1、 各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 本期股份支付费用

适用 不适用

5、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

6、 其他

适用 不适用

十六、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

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

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成。

本集团的部分客户采取银行按揭(抵押贷款)方式购买本集团开发的商品房时,根据银行发放个人购房抵押贷款的要求,本集团分别为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保。该项担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

截至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
合计	1,963,876.69

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明:

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

拟分配的利润或股利	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

(1) 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，境内子公司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 日支付的第一期可转债 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。

十八、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其主要资产位于中国境内。本集团管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分经营分部，本集团管理层定期评价这些分部的经营成果以决定向其分配资源及评价其业绩。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	房地产租赁	其他	分部间抵销	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	892,183,581.61	-	-	-	892,183,581.61

股权投资年末余额					
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

2023年分部信息如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	城市运营	其他	分部间抵销	合计
分部营业收入	292,788,836.20	216,616,468.50	2,762,900.05	-24,990,269.14	487,177,935.61
分部营业成本	226,266,682.31	127,723,573.00	1,115,171.83	-18,488,098.08	336,617,329.06
分部利润	-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

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

对主要客户的依赖程度：

本期，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入（2023年度：无）。

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

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%。

十九、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明:

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、 其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	919,395.03	-
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

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1).应收利息分类

适用 不适用

(2).重要逾期利息

适用 不适用

(3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收利息账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(5).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(6).本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(7).应收股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(8).重要的账龄超过1年的应收股利

适用 不适用

(9).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(10).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收股利账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

(11).坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(12).本期实际核销的应收股利情况

适用 不适用

其中重要的应收股利核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(13).按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	99,266,162.54	479,857,517.31
1年以内小计	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
合计	2,226,363,581.60	2,219,457,620.07

(14).按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	2,206,809,236.99	2,209,041,863.11
应收其他公司往来款	19,554,344.61	10,415,756.96
合计	2,226,363,581.60	2,219,457,620.07

(15).坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	-	129,541,563.20	91,637,819.39	221,179,382.59
2024年1月1日余额在本期		-	221,179,382.59	221,179,382.59
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-	-129,541,563.20	129,541,563.20	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	-	-	141,128,809.98	141,128,809.98
本期转回				
本期转销				
本期核销				

其他变动				
2024年12月31日余额	-	-	362,308,192.57	362,308,192.57

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
详见附注(五)13。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

应收香河万通房地产开发有限公司 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。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(16).坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	221,179,382.59	141,128,809.98	-	-	-	362,308,192.57
合计	221,179,382.59	141,128,809.98	-	-	-	362,308,192.57

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(17).本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(18).按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

(19).因资金集中管理而列报于其他应收款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	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
对联营、合营企业投资	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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
万通龙山	145,125,682.00	-	-	95,000,000.00	-	-	50,125,682.00	-
天津时尚	166,985,673.00	-	-	-	-	-	166,985,673.00	-
天津泰达万通房地产开发有限公司	199,492,703.00	-	-	190,000,000.00	-	-	9,492,703.00	-
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（北京）有限公司	2,500,000.00	5,000,000.00	-	-	-	-	2,500,000.00	5,000,000.00
万通盛安	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00	-
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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
东方万通（天津）股权投资基金管理 有限公司	4,311,893.06			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	-
二、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	108,163,016.30

(3). 长期股权投资的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

长期股权投资减值测试情况同附注(七)17。

4、营业收入和营业成本**(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	54,554.34	-	73,979.62	-
合计	54,554.34	-	73,979.62	-

(2). 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	62,100,000.00	69,800,000.00
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
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-111,937.61	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-	280,000.00
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
合计	36,594,966.39	103,492,477.33

6、其他

□适用 √不适用

二十、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

项目	单位：元 币种：人民币	
	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	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	
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	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	494,433.69	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	18,628,840.05	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	214,084.01	
减：所得税影响额	3,255,068.68	
少数股东权益影响额（税后）	1,662,414.44	
合计	41,447,951.93	

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-8.46	-0.2442	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-9.22	-0.2664	不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2025年4月28日

修订信息

适用 不适用