

公司代码：600246

公司简称：万通发展

# 北京万通新发展集团股份有限公司 2025年年度报告

## 重要提示

一、本公司董事会及董事、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、未出席董事情况

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

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、公司负责人钱劲舟、主管会计工作负责人孙华及会计机构负责人（会计主管人员）杜轶名声明：保证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，2025年度实现归属上市公司股东的净利润-65,481.55万元，母公司2025年度实现净利润-12,839.76万元，不提取法定盈余公积金。截至2025年12月31日，母公司报表中期末未分配利润为人民币96,056.42万元。

鉴于公司2025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2025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会审议。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

### 七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、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.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	13
第四节	公司治理、环境和社会.....	47
第五节	重要事项.....	62
第六节	股份变动及股东情况.....	81
第七节	债券相关情况.....	88
第八节	财务报告.....	89

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
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
嘉华控股	指	嘉华东方控股（集团）有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
Vantone Capital	指	Vantone Capital Pte. Ltd.
数渡科技	指	北京数渡信息科技有限公司
索尔思光电	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
万通信研院	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）
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
公司法	指	中华人民共和国公司法
证券法	指	中华人民共和国证券法
公司章程	指	北京万通新发展集团股份有限公司章程
报告期	指	2025年1月1日至2025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	宋湘连 刘霞

## 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	2025年	2024年	本期比上年同期 增减(%)	2023年
营业收入	463,263,797.87	494,910,828.34	-6.39	487,177,935.61
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	411,423,491.35	494,555,631.47	-16.81	486,149,746.56
利润总额	-692,602,438.38	-447,746,483.25	-54.69	-367,876,601.16
归属于上市公司股东的净利润	-654,815,518.60	-457,041,790.27	-43.27	-390,149,450.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-743,405,954.95	-498,489,742.20	-49.13	-329,656,472.94
经营活动产生的现金流量净额	162,608,183.71	30,816,381.97	427.67	91,345,606.22
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期 期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	4,648,804,026.54	5,176,555,970.37	-10.20	5,632,633,254.86
总资产	7,353,518,252.40	7,855,783,088.36	-6.39	8,831,416,267.27

### (二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增 减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.3482	-0.2442	-42.59	-0.2085
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)	-0.3953	-0.2664	-48.39	-0.1762
加权平均净资产收益率(%)	-13.31	-8.46	减少4.85个百分点	-6.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-15.11	-9.22	减少5.89个百分点	-5.66

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、2025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	115,288,438.13	71,650,091.85	130,324,861.51	146,000,406.38
归属于上市公司股东的净利润	-35,264,235.90	7,223,150.97	8,240,850.60	-635,015,284.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-36,336,612.94	-34,139,015.25	-50,963,165.17	-621,967,161.59
经营活动产生的现金流量净额	10,971,960.54	57,811,804.70	99,133,209.30	-5,308,790.83

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	2025 年金额	附注（如适用）	2024 年金额	2023 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	-17,180,334.94		2,742,912.41	1,241,212.49
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,954,924.13		4,787,733.84	1,019,156.34
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	104,088,217.43		19,497,431.05	-66,842,445.15
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
委托他人投资或管理资产的损益				
对外委托贷款取得的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失				
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	200,000.00		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	-3,252,078.25			
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
交易价格显失公允的交易产生的收益				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,499,346.06		18,628,840.05	4,808,015.83
其他符合非经常性损益定义的损益项目	137,814.20		214,084.01	-
减：所得税影响额	1,139,282.65		3,255,068.68	754,225.04
少数股东权益影响额（税后）	718,169.63		1,662,414.44	619,289.60
合计	88,590,436.35		41,447,951.93	-60,492,977.39

对公司将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》未列举的项目认定为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、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	46,326.38		49,491.08	
营业收入扣除项目合计金额	5,184.03	销售本公司投资性房地产收入， 物业租赁复原费及收客户电费	35.52	收客户电费以及逾期利息
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	11.19	/	0.07	/
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。	28.66		35.52	
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。	5,155.37			
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>5,184.03</b>		<b>35.52</b>	
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				

3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	41,142.35		49,455.56	

## 十二、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
扣除股份支付影响后的净利润	-667,554,394.66	-	-100	-

## 十三、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
其他非流动金融资产	690,312,208.14	375,410,726.68	-314,901,481.46	102,088,217.43
交易性金融负债	-	168,564,671.92	168,564,671.92	-
合计	690,312,208.14	543,975,398.60	-146,336,809.54	102,088,217.43

## 十四、其他

□适用 √不适用

### 第三节 管理层讨论与分析

#### 一、报告期内公司从事的业务情况

2025 年，全球经济在地缘政治和新技术浪潮的大背景下，呈现出机会与挑战并存的局面。特别是AI大模型技术持续迭代升级，生成式AI应用场景实现爆发式拓展，共同推动算力需求呈指数级增长，而多数传统行业仍面临着结构转型的压力。报告期内，公司在既定的转型战略指导下，通过控股收购数渡科技，正式切入以PCIe 5.0/6.0 switch芯片为代表的先进数字芯片行业，深度参与国内AI算力产业链的产业机遇。同时，公司持续对传统房地产业务进行收缩，为战略转型提供持续且充裕的现金流支撑。

报告期内，公司实现营业收入 46,326.38 万元，较上年同期减少 3,164.70 万元，同比下降 6.39%；归属于上市公司股东的净利润-65,481.55 万元，较上年同期减少 19,777.37 万元，同比下降 43.27%。主要系转型出清传统地产业务、传统地产行业市场环境处于劣势及宏观经济周期下行影响。

报告期内，公司业务逐渐转向以通信与数字科技业务为主，传统业务的经营性物业资产管理、房地产开发与销售两大业务板块全面收缩的格局，具体情况如下：

##### （一）通信与数字科技

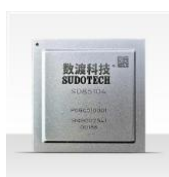
报告期内，公司通过增资及股权转让的方式取得数渡科技控制权后，标志着公司正式进入AI高科技产业核心赛道。数渡科技于 2025 年 9 月 30 日纳入公司合并报表范围，截至 2025 年 12 月 31 日，公司向数渡科技提供借款共计 12,880 万元。数渡科技在公司充裕的现金支持下，于 2025 年第四季度实现了PCIe Gen5 Switch芯片SD85104 的量产，2025 年 10-12 月实现芯片、IP及相关技术服务收入 4,568.25 万元。

数渡科技在公司的全力支持下，得以专注于异构算力系统互连技术，提供从芯片到系统的完整解决方案，包括高速互连芯片与板卡的研发和销售、异构算力和超节点系统解决方案的交付，以及高端ASIC定制设计。

##### 1、主要业务及产品

###### （1）高速交换芯片

PCIe高速交换芯片是一种基于PCIe协议实现设备拓展以及设备间高速数据传输的核心硬件，通过提供高带宽、低延时的互连通道优化系统性能，广泛应用于服务器、AI计算及存储领域。在AI服务器领域，PCIe高速交换芯片解决了CPU和GPU的连接，是AI领域必不可少的关键芯片。数渡科技SD85 系列PCIe 5.0 高速交换芯片拥有完全自主知识产权，其带有的自组网高端功能，能够提供GPU和GPU之间的高效数据传输，是可用于构建Scale-up超节点方案的基础部件。公司是当前高速交换芯片市场上极少数拥有成熟国产交换芯片产品并实现规模化量产和市场化落地的企业。



## (2) 异构计算解决方案

依托自主可控、完全自研的高速交换芯片核心技术，公司构建了从板级到系统的一体化方案定制能力。

基于自研互连交换芯片开发的专用GPU互连模组，通过深度定制化设计与板级优化，实现芯片性能更大化释放，形成难以复刻的板级集成技术优势；面向目标应用场景打造的软硬件一体异构计算解决方案，以自研芯片为底层核心，结合深度自研的软件栈，构建专属Scale-up超节点架构，实现CPU与GPU之间，CPU与设备之间，GPU和GPU之间，以及GPU和设备之间高带宽和低延时的算力互连。

报告期内，依托自研芯片，异构计算解决方案业务正式实现商业化。

## (3) ASIC定制设计

ASIC定制设计，是面向特定场景、专用功能的全定制集成电路开发服务，区别于通用芯片，可在性能、功耗、面积、成本上实现极致优化，并形成显著技术壁垒。公司依托成熟的芯片设计流程与自研高速互连技术积累，为客户提供从规格定义、架构设计、前后段实现，到流片生产、封装测试的一站式ASIC定制服务。

## 2、业务模式

### (1) 高速交换芯片

数渡科技的PCIe高速交换芯片业务采用集成电路设计企业通行的Fabless经营模式。在该模式下，数渡科技负责集成电路设计、质量控制及销售等环节，将晶圆制造、封装和测试等环节交给专业厂商完成。

### (2) 异构计算解决方案

数渡科技采用核心芯片+上游配套外采的垂直整合型业务经营模式，聚焦面向目标应用场景的软硬件一体异构计算解决方案领域。

数渡科技向上游外采基础硬件物料，同时外协板卡加工与整机组装等生产制造服务，依托外部成熟配套供应链完成整体解决方案产品的量产落地。最终公司整合自研核心技术与外部配套供应链资源，向下游客户交付以自研交换芯片为底层核心、软硬件深度协同的异构计算整体解决方案，通过核心技术自研闭环与供应链资源整合，实现高带宽、低延时、高稳定的GPU算力互连方案的商业化落地。

### (3) ASIC芯片设计服务

数渡科技根据客户芯片定制需求，完成客户芯片设计并通过验证而实现收入。数渡科技可根据客户的设计需求完成芯片的全流程设计服务并交付晶圆厂进行流片和封装测试厂商进行封测，或完成某一部分如芯片前端或者后端的设计工作。

## (二) 经营性物业资产管理

公司自持的经营性物业资产，均位于北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区，四座标

志性楼宇均获得国际公认的LEED金级认证。作为经营多年的资深房地产企业，公司拥有优质租户群体与稳定的收入来源。报告期内，公司实现合同出租总面积 13.76 万平方米，实现合同租金收入总金额 18,800 万元，为日常运营和业务拓展提供了坚实的资金保障。此外，公司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。

### （三）房地产开发与销售

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州等核心城市，涵盖住宅、写字楼、商铺等多元业态。在公司既定的战略导向指引下，主动顺应市场趋势，通过加速出清房地产存量项目，盘活资产以支持公司战略转型资金需求。报告期内，公司房地产项目合同销售面积 2.23 万平方米，合同销售金额 26,381.99 万元，主要销售项目包括北京万通怀柔新新家园产品、杭州万通中心写字楼产品等。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）通信与数字科技

#### 1、行业发展及技术发展情况

2025 年，全球及国内集成电路行业保持高速增长，在人工智能、算力基础设施、汽车智能化等下游需求驱动下，行业整体景气度持续上行。作为信息技术产业的核心，集成电路产业是支撑经济社会发展的战略性、基础性和先导性产业，2025 年全球半导体市场规模持续扩张，逻辑芯片、存储芯片、交换芯片等细分领域增速显著高于行业平均水平。国内集成电路产业在政策支持与供应链自主可控需求推动下，设计环节创新能力持续提升，高端芯片国产化进程加快，高速互连、异构计算等关键领域逐步实现技术突破与产品落地，为算力产业发展提供核心支撑。

在细分领域，高速交换芯片作为数据中心、AI服务器、高端存储等场景的核心部件，市场需求持续爆发，成为集成电路行业中增速最快的细分赛道之一，PCIe交换芯片作为高速交换芯片的重要组成部分，迎来了前所未有的发展机遇。

2025 年 5 月，国家工业和信息化部印发《算力互联互通行动计划》（以下简称《行动计划》），重点任务包括筑牢算力互联基础和优化算力设施互联。《行动计划》提出要加速节点内互联，发挥服务器龙头企业牵引作用，联合产业链上下游共同开展新型高速互连总线协议设计开发应用。

《行动计划》的推出促进了国内高速交换芯片行业的高速发展。

#### （1）PCIe交换芯片

PCIe（Peripheral Component Interconnect Express）是当前主流的设备高速连接标准，具备高传输速率、强抗干扰、低功耗等核心优势。2025 年，PCIe高速交换芯片作为实现设备拓展与芯片间高速数据传输的核心硬件，通过高带宽、低延时互连通道支撑系统性能优化，是AI计算、服务器、高端存储及高端车载智能平台的关键核心芯片。在AI服务器领域，PCIe高速交换芯片承担CPU与

GPU、GPU与GPU的枢纽连接功能，是AI算力系统的必备核心部件；搭载自组网（Fabric Link）功能的高端PCIe交换芯片，可实现GPU间高效直传与大规模组网，构建AI服务器Scale-up超节点。2025 年市场中，高端PCIe 5.0 Switch芯片单价多为数百美元到上千美元，部分常用型号受产能制约仍存在供货周期偏长、供应受限的情况，国产替代产品具备显著的性价比与交付优势。

## (2) PCIe技术发展现状

2025 年，PCIe 5.0 是行业主流方案，传输速率达 32GT/s，已全面覆盖服务器、存储系统、车载计算等平台，成为云计算、人工智能、高性能计算领域的核心互连标准之一；PCIe 6.0 速率达 64GT/s，在 2025 年进入商用导入期，国际头部厂商已推出对应芯片产品，预计 2026 年开始部署，2027 年实现大规模部署；PCIe 7.0 标准于 2024 年公布，2025 年完成规范落地，单向速率可达 128GT/s，面向下一代超大规模算力集群开展技术储备。与PCIe高度协同的CXL（Compute Express Link）技术在 2025 年实现规模化商用，CXL通过统一内存寻址实现CPU、GPU、存储设备的高效协同，与PCIe交换芯片形成互补，依托成熟生态与产业链协同，共同支撑异构计算资源池化。

## (3) Scale-up协议生态与市场现状

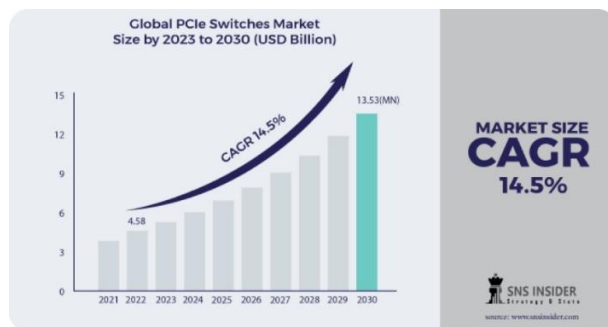
2025 年，Scale-up（纵向扩展）超节点互连协议国内市场呈现高度分散、尚未收敛的竞争格局，形成了“私有协议主导高端、开放标准加速崛起”的二元生态，不同技术路线各有侧重，尚未形成统一行业标准。2025 年虽有UALink/SUE等开放标准加速推进，但不同方案在拓扑结构、路由算法、内存模型等核心层面仍存在显著差异，行业标准尚未收敛，客户面临“生态锁定”与“方案选择”的两难困境。数渡科技会紧跟PCIe、CXL等国际标准演进方向，精准把握Scale-up组网技术发展趋势，进行前瞻性研发和产品布局。

## 2、所处行业市场规模

### (1) 全球PCIe交换芯片行业规模

2025 年，全球PCIe交换芯片市场受益于AI算力与数据中心需求爆发，市场规模实现稳步增长，整体规模已突破 69 亿美元，同比增长约 14.8%，增速保持稳定，其中PCIe 5.0 产品为市场主力，占比超过 60%，PCIe 6.0 产品开始贡献增量，成为行业增长的新动力。根据SNS INSIDER预测，2030 年全球PCIe交换芯片市场规模将达到 135.3 亿美元，2022-2030 年期间年复合增长率（CAGR）为 14.5%。

图表：全球PCIe交换芯片行业规模（资料来源：SNS INSIDER）



### (2) PCIe交换芯片在AI服务器市场规模



根据TrendForce最新研究数据，2025年全球AI服务器出货量同比增幅达24.3%，约为205万台。2025年高端AI服务器平均配置2-4颗PCIe交换芯片，按平均配置3颗以及PCIe交换芯片单价500美元/颗计算，2025年全球PCIe交换芯片在AI服务器领域的市场规模达到31亿美元，同比增长24%，PCIe交换芯片作为AI服务器的核心组件，迎来了前所未有的发展机遇。同时，随着AI产业从训练转向推理，ASIC芯片份额提升，间接带动适配ASIC芯片的PCIe交换芯片需求增长。

2025年国内加速计算服务器市场保持35%左右的高速增长，出货量达56.8万台。按单台服务器平均配置3颗PCIe交换芯片、国产芯片单价3000元测算，2025年国内AI服务器领域PCIe交换芯片市场规模突破51.1亿元，同比增长约34.5%。2025年5月，工信部印发《算力互联互通行动计划》，明确推动节点内高速互联技术研发与应用，为国内高速交换芯片产业提供政策支持，进一步加速国产PCIe交换芯片的市场渗透。根据IDC预测，2025-2029年国内加速计算服务器复合增长率达35%，至2029年PCIe交换芯片在国内AI服务器市场规模有望达170亿元。

### (3) Scale-up（纵向扩展）交换芯片市场情况

2025年，算力规模化扩张持续推高超节点内部互连需求，Scale-up纵向扩展交换芯片已成为数据中心主力互连需求，市场保持高速增长态势。当前市场协议生态高度分散，尚未收敛，呈现私有协议与开放标准并行发展的格局。根据Light counting报告，纵向扩展交换芯片预计到2030年全球市场规模接近180亿美元，2022-2030年期间年复合增长率（CAGR）约为28%。

PCIe交换芯片作为纵向扩展交换芯片的核心组成部分，在2025年增速显著高于行业平均水平，高端多协议兼容型产品需求尤为旺盛，成为支撑AI超算集群的关键基础部件。UALink与SUE等开放协议的崛起，推动PCIe交换芯片向“协议转换枢纽”方向演进，未来具备UALink/CXL多协议适配能力的高端PCIe交换芯片溢价将更高。

### (4) 下游应用行业情况

#### ① AI服务器与智算中心

根据相关研究报告，2025年全球AI服务器市场规模突破520亿美元，保持30%左右的高速增长；中国加速服务器市场在2025年同步快速扩容，市场规模接近298亿美元。全国一体化智算中心、超算中心建设加速推进，各地规模化算力集群持续落地，直接带动高速交换芯片需求。2025年中国AI加速服务器市场呈现显著的国产化趋势，本土芯片厂商市场份额已攀升至约41%，国产AI加速卡的快速增长带动了国产PCIe交换芯片的适配需求增长。同时，国内服务器厂商增速迅猛，进一步拉动PCIe交换芯片需求。



### ② 存储服务器与全闪存市场

2025 年全球存储市场规模再创历史新高，据CFM闪存市场预测 2025 年全球存储市场规模合计达 1932 亿美元，服务器端存储需求为核心增长引擎，高密度NVMe SSD存储阵列对高带宽PCIe 交换芯片需求持续提升。IDC数据显示，2025 年第三季度全闪存阵列收入同比增长 17.6%，全闪存存储成为主流发展方向。在企业级SSD领域，PCIe 5.0 接口产品在 2025 年占据 30%市场份额，PCIe交换芯片成为提升存储服务器扩展性与读写性能的关键部件，特别是在全闪存存储阵列场景，PCIe 5.0 交换芯片应用占比显著提高。

### ③ 车载智能与自动驾驶

2025 年自动驾驶与智能座舱技术快速普及，国内L2 级辅助驾驶乘用车新车渗透率大幅提升至 66.1%，城市NOA车型销量快速增长。激光雷达、自动驾驶域控制器等车载高带宽场景对PCIe 交换芯片形成刚性需求，2025 年车载领域成为PCIe交换芯片重要的新兴增量市场。中长期来看，全球及国内自动驾驶乘用车渗透率持续提升，将持续带动车载高速交换芯片需求增长。

### ④ 边缘计算与算力网络

2025 年边缘计算产业规模持续扩大，边缘服务器、边缘智算节点快速部署，对低功耗、高可靠的高速交换芯片需求显著提升。同时，全国一体化算力网络、“东数西算”工程深入推进，算力调度与跨区域协同对互连性能提出更高要求，为PCIe交换芯片开辟了新的增量市场。

## 3、所处行业地位

高端PCIe交换芯片涉及拓扑设计、路由算法、低延时传输、系统级兼容等核心技术，具备高技术壁垒与研发投入门槛，2025 年行业格局呈现国际寡头垄断、国产厂商加速突破的态势。

国际市场方面，中高端市场由博通、美国微芯科技、祥硕科技主导，其中博通在服务器市场占据绝对领先地位，市场份额超 90%；国内市场方面，同领域参与者还包括无锡众星微系统、澜起科技等企业，整体国产替代仍处于早期突破阶段，高端市场国产化空间广阔。

数渡科技由行业资深专家团队创立，核心团队具备多年国际顶尖芯片企业研发经验，技术能力覆盖芯片架构、设计、软硬件集成到整机系统的全流程，具备高速交换芯片自主研发与产业化落地能力。数渡科技自研PCIe 5.0 交换芯片具备高带宽、低延时、高安全、兼容国际主流竞品的特点，支持片间组网与Scale-up超节点架构，性能对标国际高端产品，具备自主可控与安全保密特性，填补国内高端PCIe交换芯片产品空白。公司产品可实现GPU间直连通信与大规模算力集群组网，

是国内自主构建AI超节点的稀缺方案，在算力国产化领域具备先发优势。公司PCIe 5.0 交换芯片研发及产业化进度位居国内前列，2025年已实现量产并完成批量销售。同时数渡科技作为国际UEC联盟、UALink联盟及国内高通量以太网联盟成员，深度参与行业生态建设，为产品迭代与市场拓展奠定坚实基础。

## （二）经营性物业资产管理

2025年国内商业写字楼市场整体仍处在深度调整阶段，供需失衡、需求收缩、租金下行成为全年主基调。根据中指研究院数据，全国重点城市主要商圈写字楼平均租金为4.53元/平方米/天，四季度环比下降0.44%，全年累计跌幅达1.82%。整体以“去库存、稳经营、谋转型”为核心方向，市场运行压力显著。

从市场运行状况来看，全国重点城市写字楼供应依然偏高，前期竣工项目集中入市，进一步推高市场存量。而企业端办公租赁需求持续偏弱，新增扩租意愿低迷，整体出租率持续承压，空置率维持在较高水平。租金方面，市场竞争加剧，业主普遍通过下调租金、延长免租期、提供装修或物业费补贴等方式吸引租户，核心商圈与非核心区域分化明显，核心地段优质楼宇相对抗跌，外围及新兴商务区租金下调幅度更大，行业整体进入以价换量的阶段。

需求结构上，2025年写字楼租赁需求呈明显的行业集中特征，金融、TMT及商务服务业企业仍是主要需求来源，传统行业扩张谨慎，区域分化的背后反映的是产业动能差异，核心驱动力源于新质生产力企业集群的崛起。

大宗交易层面，写字楼资产交易活跃度有所回升，但呈现“卖家积极、买家审慎”的特征。市场以房企出售资产回笼资金、机构资金收购核心区域优质物业为主。2025年北京写字楼大宗交易金额约88亿元，仅为2024年的三分之一；上海办公物业成交293亿元，但成交量呈下降趋势。

2025年中央及地方围绕商业地产纾困与存量盘活出台了一系列支持举措。2025年1月，中国人民银行、金融监管总局联合发布通知，将商业用房（含“商住两用房”）购房贷款最低首付比例由50%下调至30%，合理延长贷款期限，降低商业物业投资与持有门槛。税收方面延续对商业租赁业务的优惠政策，简化计税方式、降低相关税负，减轻业主运营压力。2025年12月31日，中国证监会发布《关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》，明确将写字楼、商场、酒店等商业不动产纳入REITs试点范围，拓宽商业地产的融资与退出渠道。地方层面则普遍放宽商办项目功能限制，支持存量写字楼改造为保障性租赁住房、产业载体、创新空间等用途，简化商改租、商改产等审批流程，部分城市还对老旧楼宇更新改造给予资金补贴与规划支持，引导商业地产从增量开发转向存量盘活。

2025年商业地产领域也出现了一系列重大变化。过去重开发、快周转的模式难以为继，持有运营、资产盘活成为主流方向，大量房企主动剥离非核心商业资产，聚焦精细化运营。市场竞争从单纯的价格比拼转向品质与服务竞争，绿色低碳、智慧化办公成为写字楼升级的重要方向，获得绿色认证的项目在出租率与租金稳定性上优势明显。与此同时，联合办公、产业办公等灵活办

公形态快速发展，分流传统写字楼需求，也推动业主调整产品与租约模式，以适应市场变化。

### （三）房地产开发与销售

2025年全国住宅销售市场在持续调整中逐步筑底，在密集政策托底下市场情绪有所修复，整体呈现新房持续下行、二手房率先回暖的格局，城市间、产品间分化进一步加剧。二手房交易规模首次在重点城市全面超越新房，30个重点城市二手住宅成交套数占比已达65%，标志着市场正式进入存量主导阶段。

市场运行方面，新房开发投资、新开工面积延续下滑态势，2025年全国房地产开发投资同比下降17.2%，住宅新开工面积下降19.8%，房企拿地与开发意愿保持低位，销售面积与销售额同比仍有回落，但降幅较前期有所收窄。价格层面，新房价格整体偏弱，三四线城市及非核心区域调整幅度较大，一线城市及核心二线城市优质板块相对坚挺。二手房市场表现明显好于新房，重点城市二手房成交量保持稳定，部分核心城市同比明显回升，成交占比持续提升，成为市场交易主力。需求结构上，刚需占比有所下降，改善型需求成为市场主力，卖旧买新、置换升级成为主要交易动机，2025年1-5月，30个重点城市120-144平方米户型成交占比首次达到30%，较2024年提升1个百分点，低总价刚需房源与高品质改善房源相对更受欢迎，老旧、偏远房源去化难度加大。房企层面，行业风险出清持续推进，保交楼工作稳步落地，央企、国企及稳健型民企市场份额提升，市场格局进一步优化，全年房屋竣工面积虽同比下降18.1%，但期房销售占比持续下降至64%，现房销售占比提升，交付风险逐步缓释。

2025年房地产调控政策全面转向稳市场、促复苏，需求端支持力度空前。信贷政策持续宽松，全国范围内普遍下调首套及二套住房首付比例，房贷利率降至历史低位，同时大幅下调存量房贷利率，切实减轻居民购房与还贷压力。公积金政策同步优化，提高贷款额度、放宽使用限制，支持多孩家庭、人才及异地购房需求。税收政策重点支持住房置换，延续执行卖旧买新个税退还优惠（延期至2027年底），落实契税优惠政策，降低交易成本。

2025年住宅销售市场在政策托底下完成筑底，虽然整体复苏力度温和，但市场秩序逐步修复，结构持续优化，为后续平稳健康发展打下了基础。

## 三、经营情况讨论与分析

### （一）通信与数字科技

报告期内，公司顺利完成对数渡科技的控股收购，正式切入先进数字芯片行业，该收购事项与公司整体发展战略高度契合，为公司业务转型升级、拓宽发展空间奠定了坚实基础。

#### 1、收入增长显著，芯片实现突破

报告期内，数渡科技在公司的全力支持下，紧抓人工智能算力基础设施建设、高速交换芯片国产替代及专用集成电路需求爆发的行业发展机遇，聚焦高速交换芯片、异构计算解决方案与ASIC定制设计三大核心业务持续深耕发力，统筹推进技术研发、产品迭代与市场拓展，各项经营工作均取得突破性进展，整体业务呈现全面向好的发展态势。

自主研发的PCIe 5.0 104 通道高速交换芯片顺利开始量产，产品在高带宽、低时延、兼容性 & 稳定性等核心指标均通过了下游客户测试验证，完成部分客户导入，在报告期第四季度已实现数千片出货，为后续市场全面推广奠定了坚实基础。依托自研核心芯片的技术壁垒，公司面向AI服务器及高性能计算场景打造的软硬件一体化异构计算解决方案亦取得关键市场突破，完成与主流算力硬件的深度适配、场景化部署及试点应用，方案价值获得客户认可，业务拓展与商业化落地取得实质性成效。ASIC定制设计业务方面，受益于行业专用化芯片需求持续旺盛，公司针对性扩充专业研发团队以强化交付能力，有效承接市场订单，业务规模快速提升，实现营业收入大幅增长。

## 2、持续强化交换芯片核心竞争力，构建科学迭代的产品矩阵

数渡科技聚焦高速交换芯片核心赛道，通过持续的技术研发投入、架构创新优化与工程化能力升级，不断提升产品在带宽、时延、稳定性及多场景适配性等方面的核心竞争力，打造梯度化、前瞻性的产品矩阵。

SD85 系列芯片之首款PCIe 5.0 104 通道高速交换芯片已顺利开始量产，产品各项性能指标达到商用标准，可充分满足当前不少AI服务器、异构计算集群等场景的实际应用需求；第二款 144 通道规格的交换芯片已投片，该款芯片将在 2026 年内实现市场化销售，进一步覆盖高密度算力互联、大规模超节点构建等高端应用场景。此外，公司立足行业技术发展趋势，提前布局下一代互连技术路线，面向PCIe 6.0、CXL等新一代高速互连协议的相关芯片产品均已进入在研阶段，为公司长期保持技术领先性、抢占未来市场高地奠定坚实基础。

## （二）经营性物业资产管理

公司目前自持的经营性物业均为甲级写字楼，且均获得LEED认证，资产核心布局于北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。尽管商业地产整体市场处于下行周期，但依托核心商务区的区位优势，自持资产具备较强的抗周期能力。作为深耕行业多年的老牌房地产企业，公司已积淀了良好的市场美誉度与客户忠诚度，凭借优质的品牌口碑与商业信誉，构建起公司与客户间稳固的信任纽带。依托上述综合优势，公司持续保持优质的租户结构及稳定的经营收入。未来，公司将精耕细作、臻心服务，持续为客户提供高品质的专业服务，以获取稳定的现金流来支持公司向AI高科技赛道转型的战略。

## （三）房地产开发与销售

在公司既定战略目标的指引下，公司管理团队持续稳步推进传统房地产业务的战略性调整，通过系统收缩业务规模，加快存量项目去化与资金回笼，为通信与数字科技战略转型提供充裕的现金流支撑，保障公司经营活动的稳健性与可持续发展。

## 四、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### （一）前沿技术自主研发与持续创新能力

数渡科技长期专注于高速交换芯片核心技术研发，形成了自主知识产权与核心技术壁垒，尤其在片间组网关键技术上实现了业内独有的差异化突破。数渡科技现有产品具备专属片间组网功能，可直接实现GPU与GPU之间高效直连通信、并行协同工作，能够支撑大规模算力资源池化搭建与高可用集群部署，是国内构建自主可控超节点架构的稀缺核心芯片方案。数渡科技能够紧跟PCIe、CXL等国际标准演进方向，精准把握Scale-up组网技术发展趋势。数渡科技具备从芯片架构设计、前端开发、后端物理实现到系统验证的全流程自主研发能力，可快速响应协议迭代与场景需求变化，为产品持续升级迭代提供坚实技术支撑，在高端交换芯片核心技术环节实现自主可控，有效缩小与国际先进水平的差距。截至报告期末，公司已获授权的发明专利、计算机软件著作权及集成电路布图合计74项。

## （二）国产替代占据领先地位

数渡科技是当前高速交换芯片市场上极少数拥有成熟国产交换芯片产品并实现市场化落地的企业，产品研发进度、工程化量产能力与商业化推广节奏均大幅领先行业内同类参与者，在高端自主交换芯片这一核心细分赛道确立了优势地位。依托领先的市场化推进步伐，数渡科技得以率先抢占国产替代市场先机，快速切入核心客户供应链体系，持续抢占关键场景市场份额，形成了稳固的市场卡位优势，为后续业务规模化扩张、深化国产替代布局筑牢了市场基础。

## （三）资深核心团队与专业化人才梯队优势

数渡科技由行业资深专家联合创建，核心团队来自全球知名芯片设计公司和科研机构，平均从业经验超过十六年，团队技术能力覆盖从芯片（架构、设计、制造）到整机系统（硬件、固件、软件）的全流程。公司已搭建覆盖全流程的专业化人才队伍，人才结构稳定、分工合理，同时建立完善的人才引进与培养机制，持续吸纳高端技术人才，形成可持续的创新能力。核心团队稳定且行业经验丰富，为公司技术研发、产品迭代与经营发展提供强有力的人才保障。

## （四）转型必要的智力资源支持

### 1、专家智库与前沿研究

公司敏锐洞察转型方向，汇聚通信与数字科技领域海内外顶尖专家学者、行业领军人才，组建万通信研院，构建了专业化、高水平的专家智库体系。团队深度参与公司中长期战略与年度规划，重点开展基础理论研究、行业重大政策解读、前沿技术攻坚及应用场景探索，为公司精准锁定核心技术、整合关键资源、规避转型风险提供前瞻性、科学性、高水平的决策支撑，助力公司在科技转型赛道上抢占先机。

### 2、专业化顶尖管理团队

公司管理层汇聚了兼具国际视野与专业素养的精英人才，核心成员毕业于美国麻省理工学院、北京大学、中国人民大学、复旦大学等国内外知名高等学府，具备扎实的理论功底与系统的专业能力。团队成员不仅在通信与数字科技行业经营管理、企业转型运营等领域具备深厚的专业积淀与卓越的综合素养，更在核心资产盘活、产业赋能升级、存量资源激活焕新等方面拥有丰富的实

战经验，可精准把握行业发展趋势，高效推进公司转型战略落地实施，为企业高质量发展提供坚实有力的管理支撑。

#### （五）立足核心区域的优质资产

公司目前自持的经营性物业均为甲级写字楼，且均获得LEED认证，资产主要布局于北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。具备较强的抗周期能力及盈利能力。项目周边成熟完善的生活及公共配套设施，保障了项目的顺利去化，为业务稳定收尾及资产盘活提供有利销售条件。

#### （六）拥有较强的品牌影响力

在近三十年的发展中，公司已成为中国房地产行业领导品牌企业之一，曾多次荣获“中国名企”、“中国房地产十大品牌企业”、“中国地产蓝筹企业”和“中国十大最具价值房地产公司”等称号，已形成颇具行业影响力的专业品牌。

“万通”品牌在长期的市场运营中，积淀了深厚的市场美誉度与坚实的客户忠诚度，已成为公司核心的无形资产。依托强大的品牌号召力，公司在资源整合、客户拓展、业务延伸等方面均占据显著优势。

## 五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 46,326.38 万元，较上年同期下降 6.39%；实现归属于上市公司股东的净利润为-65,481.55 万元，较上年同期下降 43.27%。

### （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	463,263,797.87	494,910,828.34	-6.39
营业成本	369,171,932.97	320,425,557.52	15.21
销售费用	60,040,734.85	49,140,722.01	22.18
管理费用	121,307,048.96	166,142,347.10	-26.99
财务费用	66,101,778.56	69,453,838.29	-4.83
研发费用	62,847,091.08	7,024,216.33	794.72
其他收益	2,092,738.33	5,001,817.85	-58.16
投资(损失)/收益	-182,090,938.14	-26,947,035.54	575.74
公允价值变动收益	104,088,217.43	19,609,368.66	430.81
信用减值损失(损失以“-”填列)	-237,528,959.71	-141,701,791.53	-67.63
营业外收入	7,077,849.16	20,153,613.20	-64.88
营业外支出	2,685,530.10	1,670,633.89	60.75
经营活动产生的现金流量净额	162,608,183.71	30,816,381.97	427.67
投资活动产生的现金流量净额	-251,183,756.06	-57,484,695.90	-336.96
筹资活动产生的现金流量净额	-178,146,591.40	-197,030,920.69	9.58

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)研发费用变动原因说明：主要原因系本期并购子公司数渡科技产生研发费用所致；  
(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减少所致；  
(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)信用减值损失变动原因说明：主要原因系本期计提应收款项信用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减少所致；  
(7)营业外支出变动原因说明：主要原因系本期发生对外捐赠，上年同期无类似事项所致；  
(8)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等税费较上年同期减少所致；  
(9)投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系本期收购子公司，对外投资金额较上年同期增加所致。

## 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	233,345,704.66	201,975,228.83	13.44	-23.69	14.48	减少 28.87 个百分点
物业出租	183,948,986.79	148,818,196.60	19.10	-1.21	3.81	减少 3.91 个百分点
数字科技	45,682,509.91	18,378,507.54	59.77	1,590.21	2,890.09	减少 17.49 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（%）
房地产销售	233,345,704.66	201,975,228.83	13.44	-23.69	14.48	减少 28.87 个百分点
房屋租赁	183,948,986.79	148,818,196.60	19.10	-1.21	3.81	减少 3.91 个百分点
数字科技	45,682,509.91	18,378,507.54	59.77	1,590.21	2,890.09	减少 17.49 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年增减（%）	营业成本比上年增减（%）	毛利率比上年增减（%）
京津区域	338,382,925.32	239,688,695.40	29.19	28.06	69.96	减少 17.46 个百分点
川渝地区	-	-	-	-100	-100	减少 78.21 个百分点
华东地区	124,594,276.04	129,483,237.57	-3.92	-45.14	-27.52	减少 25.25 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

- (1)房地产销售营业收入及成本较上年减少，主要系本期销售面积较上年减少，公司加大传统地产项目清盘力度，价格亦有所下调所致；  
(2)数字科技业务营业收入及成本较上年增加，主要系本期收购子公司数渡科技，芯片销售收入及制作成本相应增加所致；  
(3)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；  
(4)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；



(5)华东地区营业收入较上年减少，主要系该区域存货基本处于尾盘销售阶段，本年销售面积较上年同期下降，价格亦有所下调所致。

## (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 币种：人民币

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	201,975,228.83	54.71	176,430,509.84	55.06	14.48	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	148,818,196.60	40.31	143,350,081.10	44.74	3.81	
主营业务成本-数字科技	晶圆、切割和封装检测成本	18,378,507.54	4.98	614,647.66	0.19	2,890.09	
其他业务成本	其他	-	-	30,318.92	0.01	-100	
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-销售开发产品	土地成本、建筑成本等	201,975,228.83	54.71	176,430,509.84	55.06	14.48	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	148,818,196.60	40.31	143,350,081.10	44.74	3.81	
主营业务成本-数字科技	晶圆、切割和封装检测成本	18,378,507.54	4.98	614,647.66	0.19	2,890.09	
其他业务成本	其他	-	-	30,318.92	0.01	-100	

成本分析其他情况说明

(1)主营业务成本-数字科技:主要原因系本期金额较上年同期变动的原因主要系本期收购子公司数渡科技，芯片销售收入及制作成本相应增加所致。

(2)其他业务成本:主要原因系本期项目清盘，无相关成本发生所致。

## (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

本集团 2025 年 9 月收购数渡科技 62.9801%股权，数渡科技纳入本集团合并范围。

**(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**

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明

**A. 公司主要销售客户及主要供应商情况**

√适用 □不适用

前五名客户销售额5,394.70万元，占年度销售总额11.64%，其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元，占年度销售总额0%。

前五名供应商采购额4,926.32万元，占年度采购总额41.84%，其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元，占年度采购总额0%。

**B. 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

**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

**C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示**

前五名销售客户

□适用 √不适用

前五名供应商

□适用 √不适用

**D. 报告期内公司存在贸易业务收入**

□适用 √不适用

贸易业务占营业收入比例超过 10%前五名销售客户

□适用 √不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过 10%前五名供应商

□适用 √不适用

**3、 费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期发生额	上年发生额	变动比例 (%)
销售费用	60,040,734.85	49,140,722.01	22.18
管理费用	121,307,048.96	166,142,347.10	-26.99

研发费用	62,847,091.08	7,024,216.33	794.72
财务费用	66,101,778.56	69,453,838.29	-4.83

#### 4、研发投入

##### (1).研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发投入	62,847,091.08
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	62,847,091.08
研发投入总额占营业收入比例（%）	13.57
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	153
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	44.35
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	4
硕士研究生	83
本科	66
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）	45
30-40岁（含30岁，不含40岁）	78
40-50岁（含40岁，不含50岁）	29
50-60岁（含50岁，不含60岁）	1
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

本集团本期研发人员大幅增加主要原因系本集团将数渡科技纳入合并范围，充实了通信与数字科技板块的内容，通信与数字科技业务将成为本集团重要业务板块。

#### 5、现金流

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	162,608,183.71	30,816,381.97	427.67
投资活动产生的现金流量净额	-251,183,756.06	-57,484,695.90	-336.96
筹资活动产生的现金流量净额	-178,146,591.40	-197,030,920.69	9.58

## (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 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
预付账款	52,490,783.02	0.71	-	-	100	注 1
其他应收款	222,748,581.18	3.03	443,840,758.65	5.65	-49.81	注 2
存货	282,908,352.24	3.85	605,579,785.34	7.71	-53.28	注 3
其他非流动金融资产	375,410,726.68	5.11	690,312,208.14	8.79	-45.62	注 4
无形资产	121,637,503.25	1.65	352,215.56	0.00	34,434.96	注 5
使用权资产	14,768,107.61	0.20	-	-	100	注 6
商誉	715,668,104.60	9.73	-	-	100	注 7
递延所得税资产	164,564,474.01	2.24	63,969,234.60	0.81	157.26	注 8
短期借款	44,538,263.19	0.61	-	-	100	注 9
交易性金融负债	168,564,671.92	2.29	-	-	100	注 10
应付账款	87,092,736.29	1.18	155,331,508.19	1.98	-43.93	注 11
合同负债	40,752,942.94	0.55	104,151,072.62	1.33	-60.87	注 12
应付职工薪酬	58,926,908.91	0.80	20,821,707.02	0.27	183.01	注 13
其他应付款	218,754,343.65	2.97	162,498,209.84	2.07	34.62	注 14
租赁负债	8,825,760.97	0.12	-	-	100	注 15

其他说明：

注 1：主要原因系本期收购子公司数渡科技，预付光罩、流片支出，上年同期未发生此类事项所致；

注 2：主要原因系本期计提预计信用损失较上年同期增加所致；

注 3：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 4：主要原因系本期收回索尔思光电可转债项目所致；

注 5：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，专利权等无形资产较上年同期增加所致；

注 6：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 7：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 8：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 9：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 10：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 11：主要原因系本期支付工程款较上年同期增加所致；

注 12：主要原因系本期随销售结转，合同负债余额对应减少所致；

注 13：主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化，上年同期未发生此类事项所致；

注 14: 主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化且本期计提与房屋销售许可证相关补偿款项所致, 上年同期未发生此类事项所致;

注 15: 主要原因系本期收购子公司数渡科技导致合并范围变化, 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	1,200,000.00	详见第八节财务报告附注(七)31
应收账款	23,627,527.21	用于质押取得借款
投资性房地产	2,946,497,762.47	用于抵押取得借款
合计	2,971,325,289.68	

## 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	3,095
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	0	330,535	320,228	368
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	0
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	0	179,566	120,395	0
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	0	157,046	86,334	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	1,757
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	0	357,578	207,893	5
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	0	442,677	186,436	0
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	0	93,790	161,520	110
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	55
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	64
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	17
14	成都	金牛新都会	综合	竣工	19,043	144,709	179,274	0	179,274	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	6,330.74	4,809.14	10,928.55	21,938.41
2	北京顺义区	天竺新新家园	住宅	296,363.61	0.00	0.00	156.02	370.05
3	北京顺义区	天竺新新家园-6号楼	酒店式公寓	13,180.81	6,385.63	6,385.63	5,155.37	6,795.18
4	天津开发区	万通华府	住宅	136,184.79	0.00	0.00	39.18	0.00
5	天津开发区	万通新城国际	住宅	410,266.89	1,648.92	1,648.92	587.18	0.00
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441.00	3,034.69	3,264.99	1,625.41	0.00
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	102,752.13	527.30	527.30	126.71	0.00
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	277,173.94	0.00	0.00	0.00	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	4,229.69	4,229.69	4,641.34	566.94
11	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515.56	46.22	46.22	47.62	38,520.77
12	其他	其他(龙山、成都)	综合	284,888.40	73.60	73.60	4.76	454.20

说明：

- 1、天津万通新新逸墅项目根据生态城管局确权备案情况，允许办理产权证及转让，2025年可销售面积略增加。
- 2、本期处置投资性房地产，并入地产销售板块核算。

报告期内，公司共计实现销售金额26,381.99万元，销售面积22,276.79平方米，实现结转收入金额23,382.19万元，结转面积20,985.49平方米，报告期末待结转面积68,645.55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	6,540.45	100	否	/

2	上海	上海万通中心	写字楼商业	79,929.63	5,619.69	100	否	/
3	天津	天津万通中心	写字楼商业	93,789.99	4,036.36	100	否	/
4	杭州	未来科技城 A 座	写字楼	38,520.77	2,150.78	59.35	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
167,549.99	4.08	-

#### 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 6.63 亿元，详见第八节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 3.75 亿元，详见第八节财务报告附注（七）19。

### 1、重大的股权投资

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

被投资公司名称	主要业务	标的是否主营业务	投资方式	投资金额	持股比例	是否并表	报表科目（如适用）	资金来源	合作方（如适用）	投资期限（如有）	截至资产负债表日的进展情况	预计收益（如有）	本期损益影响	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
数渡科技	芯片、模组及算力系统解决方案	否	收购	85,444.93	62.98%	是	长期股权投资	自有资金	-	-	已完成收购		-3,566.18	否	2025年8月14日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）：《关于公司对外投资暨购买资产的公告》（公告编号：2025-070）
合计	/	/	/	85,444.93	/	/	/	/	/	/	/		-3,566.18	/	/	/

### 2、重大的非股权投资

□适用 √不适用

## 3、以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	118,726,591.53	35,832,033.53	-	-	-	-	-2,000,000.00	152,558,625.06
股权投资	137,846,822.27		-	-	-	-	-	137,846,822.27
股票	58,255,843.79	25,749,435.56	-	-	-	-	-	84,005,279.35
其他	375,482,950.55	42,506,748.34	-	-	-	-416,989,698.89	-	1,000,000.00
合计	690,312,208.14	104,088,217.43	-	-	-	-416,989,698.89	-2,000,000.00	375,410,726.68

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	HK0020	商汤-W	97,348,426.74	自有资金	58,255,843.79	25,749,435.56	-	-	-	-	84,005,279.35	其他非流动金融资产
合计	/	/	97,348,426.74	/	58,255,843.79	25,749,435.56	-	-	-	-	84,005,279.35	/

## 证券投资情况的说明

□适用 √不适用

## 私募基金投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	项目	类型	初始投资成本	资金来源	出资情况	公允价值 2025年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	75,321,418.06

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	77,237,207.00
合计	/	/	134,480,000.00	/	/	152,558,625.06

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

独立董事意见

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

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
杭州邦信	子公司	房地产开发	300,000,000.00	724,072,263.25	470,920,191.16	21,983,998.62	-29,259,254.55	-18,496,427.53
北京万通时尚置业有限公司	子公司	房地产租赁	50,000,000.00	809,785,985.71	70,616,655.27	65,654,938.48	3,056,041.53	2,676,480.36
上海万通新地置地有限公司	子公司	房地产租赁	56,500,000.00	529,696,639.67	444,186,370.17	109,312,934.02	-60,634,759.36	-59,956,438.64
天津和信发展有限公司	子公司	房地产租赁	455,100,000.00	1,635,176,834.76	-397,128,880.79	56,364,943.87	-67,413,215.02	-66,738,236.33

北京万通正远置业有限公司	子公司	房地产开发	200,000,000.00	1,117,603,958.66	398,023,631.82	41,741,423.72	-52,307,005.73	-51,551,977.96
数渡科技	子公司	信息技术	17,019,313.00	430,476,775.53	160,348,101.53	45,682,509.91	-61,763,764.19	-38,840,308.33
香河万通	参股公司	房地产开发	150,000,000.00	2,339,682,580.97	-	42,158,221.67	-648,099,852.95	-648,099,852.95

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
北京数渡信息科技有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响

其他说明

适用 不适用

(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、通信与数字科技

2025年以来，全球人工智能大模型训练与推理需求持续爆发，智算中心、超算集群、新一代数据中心建设全面提速，算力规模呈现指数级扩张态势，直接驱动高速交换芯片行业进入技术迭代最快、市场需求最旺盛的黄金发展阶段。作为连接CPU、GPU、DPU、存储、网卡等核心算力组件的关键枢纽，高速交换芯片已从传统配套元器件升级为决定算力集群效率、系统扩展性与整体功耗的核心瓶颈部件，行业发展呈现出通道规模化、协议高速化、组网复杂化、应用场景高端化、国产替代加速化五大核心趋势，为具备技术储备与产品迭代能力的企业带来显著的发展机遇。随着全球算力竞争日趋激烈，交换芯片不再仅仅是硬件系统的配套部件，而是成为衡量算力平台整体性能、集群规模上限与部署成本的核心决定性因素，行业整体进入技术密集、资本密集、客户壁垒高的高质量发展阶段。

在通道规模与芯片规格方面，行业正快速向更高通道数、更高交换带宽方向升级。早期中低端服务器所采用的48/64通道交换芯片已难以满足新一代AI集群需求，104通道及以上规格芯片逐步成为高端AI服务器的标配，而面向超大规模超节点架构的144通道及以上高端交换芯片需求更是呈现爆发式增长。随着单机柜内GPU部署密度持续提升，多卡并行训练、大规模数据并发读写对芯片端口数量、交换能力、信号完整性提出严苛要求，高通道数芯片在带宽密度、组网灵活性、系统集成度上的优势持续凸显，成为衡量企业技术实力与产品竞争力的核心标志。与此同时，更高通道数意味着芯片在物理设计、时序收敛、串扰抑制、散热结构等方面面临更大工程挑战，能够稳定实现104通道量产、144通道流片并通过严苛可靠性测试的企业数量极少，具备规模化量产能力的厂商将在高端市场形成明显壁垒，市场份额持续向技术领先企业集中，行业集中度呈现稳步提升态势。

在协议迭代与技术演进方面，行业进入PCIe 5.0规模化商用、PCIe 6.0快速导入、CXL同步发展的叠加升级周期。PCIe 5.0凭借32GT/s的传输速率，在2025年全面成为主流服务器与智算平台的基础互连方案，生态成熟度持续提升，出货量保持高速增长；PCIe 6.0以64GT/s速率为核心优势，进一步满足超高性能计算、大模型密集通信场景需求，相关芯片研发与验证工作全面提速，成为下一代高端产品竞争的核心赛道。与此同时，CXL协议凭借内存一致性、资源池化、异构组件高效互联等突出优势，与PCIe体系深度融合，推动交换芯片从单纯数据交换向算力调度、资源协同方向升级。随着协议版本持续迭代，芯片设计需要在物理层、链路层、事务层实现全面升级，对高速SerDes、低时延转发引擎、低功耗架构设计提出更高要求，提前布局PCIe 6.0、CXL等前沿协议的企业将占据下一代市场竞争的主动权，也能在客户方案选型、生态合作与标准制定中获得更有利的地位。

在系统架构与组网需求方面，Scale-up纵向扩展架构成为AI算力集群的主流建设方向，推动交换芯片向支持大规模组网、复杂拓扑、高可靠冗余方向发展。当前行业内互连协议生态高度分散，NVLink、UALink、CXL以及各类厂商私有及开放协议并行发展，标准尚未收敛，对交换芯片的兼容性、灵活性、可配置性提出更高要求。高端交换芯片不仅需要实现基础信号转发，更要支持多芯片级联、Fabric Link自组网、GPU直连通信、大规模集群调度等复杂功能，以满足数千张加速卡协同计算的场景需求。系统厂商对互连稳定性、故障自愈、端到端QoS保障的要求持续提升，具备完整组网能力、丰富固件生态、成熟软件驱动芯片产品更易获得头部客户认可，市场附加值与议价能力显著高于通用型产品。此外，随着集群规模不断扩大，对芯片的时延抖动、丢包控制、热插拔能力、长期运行可靠性提出极端严苛要求，能够在大规模组网场景下保持稳定性能的交换芯片，将成为头部云厂商、智算中心与超算机构的首选方案。

在下游应用与市场结构方面，高速交换芯片的应用场景持续从传统数据中心向AI训练集群、推理服务器、高密度存储阵列、边缘智算节点、车载高性能计算等领域延伸，需求结构持续高端化。AI服务器已成为交换芯片第一大增量市场，单机芯片搭载数量稳步提升，高端产品单价与市场空间持续扩大；全闪存存储系统快速普及，推动低时延、高可靠交换芯片需求刚性增长；边缘计算与智算网络建设加快，带动高集成度、低功耗互连方案需求提升。在自动驾驶、工业控制、通信设备等领域，对高可靠、车规级、宽温域的交换芯片需求也快速崛起，进一步拓宽行业市场空间。下游场景的多元化推动芯片向差异化方向发展，高性能、高可靠、高安全的国产交换芯片需求显著提升，供应链自主可控成为行业重要发展导向，客户在选择供应商时更加重视技术自主、交付稳定、服务响应及时等综合能力。

在国产化与产业政策方面，在国家算力基础设施建设、互联互通行动计划等政策推动下，高速交换芯片国产替代进入加速落地阶段。过去由国际厂商主导的高端市场格局逐步松动，国内具备自主架构、流片量产与客户验证能力的企业迎来重要替代窗口。随着国内芯片设计、先进制程、封装测试与系统适配能力整体提升，国产交换芯片在性能、兼容性、可靠性上快速追赶国际水平，逐步实现从低端替代向高端突破、从样品验证向规模出货的转变。政策层面持续加大对核心芯片、高速互连、算力基础设施的支持力度，进一步优化产业生态、完善供应链配套，推动国产交换芯片在关键领域实现自主可控。长期来看，行业将持续保持高景气度，技术迭代节奏加快、市场空间持续扩大、国产替代深度加强，为数渡科技持续推进产品迭代、完善梯度化布局、抢占高端市场提供广阔的发展空间，也为数渡科技在下一代协议与更高规格芯片竞争中奠定坚实的行业基础。

## 2、房地产行业

2025年，房地产行业处于深度调整与模式转型的关键节点，告别高杠杆高周转模式，进入存量转型与深度调整周期。

写字楼租赁市场中，公司业务覆盖的北京、上海、天津、杭州四个城市率先进入“租户市场”，供大于求显著，业主“以价换量”导致租金承压、空置率高企。北京、上海核心CBD租金具韧性

但全市均价下行，杭州、天津压力更突出，部分新兴商务区空置率破 30%。行业分化加剧，核心优质甲级写字楼抗压性强，非核心老旧乙级写字楼遭遇租户流失与租金大跌，企业租赁更趋谨慎，金融、TMT及专业服务业为需求主力。业主策略从过去追求租金增长转向聚焦资产保值和现金流稳定，精细化运营、提升服务品质、绿色健康建筑认证、灵活租赁策略将成为核心竞争力。

房产销售市场中，2025 年开发投资、新房销量及销售额均同比下滑但跌幅收窄，呈现“总量收缩、结构分化”态势。一线及强二线核心区域成交稳健，三四线城市高库存下以价换量，核心城市二手房成交占比超 65%，正式进入存量主导阶段。成本方面，土地成本仍占主导，前期高价地与现价倒挂叠加刚性成本压力，行业利润率压缩，头部房企凭借低成本融资与精细化管理凸显优势。市场份额上，行业出清加速，央企、国企与优质民企份额提升，北京新房市场头部企业占比突出，中小房企加速边缘化。

政府工作报告首次将“促进房地产市场平稳健康发展”单列成章，标志着房地产调控进入系统治理新阶段。2025 年中央经济工作会议精神指明未来房地产政策将持续聚焦稳定市场、构建新模式两大核心任务。随着各项基础制度不断完善，新旧模式平稳转换，房地产行业将逐步形成供需平衡、结构合理、价格稳定、品质提升的良性发展格局，为经济社会高质量发展提供有力支撑。房地产行业正从“土地获取与规模扩张”的粗放时代，迈向“资产运营与服务增值”的高质量发展新阶段。

未来，房地产行业将聚焦存量运营与高质量发展。写字楼租金底部盘整，业主聚焦资产保值与现金流，精细化运营、绿色转型成为核心竞争力，政策引导存量盘活。房产销售延续“新房筑底、二手房领跑”，核心城市刚需与改善需求为支撑，“好房子”成为行业共识。行业分化进一步加剧，头部企业向轻资产、多元化转型，企业将重点降本增效，逐步构建以存量流通和运营服务为核心的健康发展格局。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

在国家大力发展“新质生产力”的战略指引下，公司积极响应国家政策，持续推进通信与数字科技领域的战略性转型。公司于 2025 年成功并购数渡科技，此次收购是公司科技转型战略的奠基之石，标志着公司正式切入先进AI数字芯片行业，未来公司将以成为中国算力系统交换芯片和解决方案龙头企业为长期发展目标。公司始终坚守科技引领、稳健推进的原则，聚焦芯片研发与通信技术创新，盘活存量资产、优化业务结构、完善保障体系，主动应对各类风险挑战，逐步实现以科技业务为主业的转型发展，力争成为行业领军企业，实现企业价值、股东回报与社会价值的同步提升。

公司以成为中国算力系统交换芯片和解决方案龙头企业为长期发展目标，紧紧围绕人工智能算力基础设施建设、国产自主可控与下一代互连技术演进的行业大趋势，聚焦高速交换芯片核心

主业，持续强化自主研发与工程化落地能力，构建从商用量产、高端迭代到前沿预研的全谱系产品矩阵，稳步提升在AI服务器、智算中心、高密度存储、车载高性能计算等关键领域的市场份额与品牌影响力，为算力客户提供高带宽、低时延、高可靠、全兼容的交换芯片解决方案，助力算力产业高效互联与供应链自主安全。

在技术研发战略上，公司坚持“量产+在研+预研”的阶梯式研发布局，持续加大在高速互连架构、低时延转发引擎、高速SerDes、低功耗设计、高通道数物理实现等核心技术上的投入，不断巩固技术壁垒。紧跟PCIe 6.0、CXL、Scale-up组网等行业前沿协议演进方向，提前布局下一代交换芯片技术研发，保持与国际主流技术路线同步迭代，形成可持续的技术领先优势。同时，针对当前行业协议分散、尚未收敛的特点，重点突破多协议兼容、灵活组网、高可靠互联等关键技术，提升芯片在复杂异构算力场景下的适配能力与综合竞争力。

在产品规划战略上，公司以市场需求为导向，面向商业市场，完善高通道数、高性能、高可靠性的交换芯片产品布局。持续优化已量产 104 通道芯片的性能与成本竞争力，扩大客户覆盖与批量出货；加快推进 144 通道高端交换芯片的流片验证、客户送样与市场化销售，抢占高端AI超节点与高密度算力集群市场；同步推进PCIe 6.0、CXL等新一代交换芯片研发，按计划完成关键节点交付，形成覆盖当前主流需求、瞄准下一代技术升级的完整产品梯队，实现从通用交换芯片向高端组网芯片、从单一芯片向平台化解决方案的升级跨越。

在市场与客户战略上，公司坚持深耕核心场景、服务头部客户、推进国产替代的市场策略，重点开拓AI服务器厂商、云厂商、智算中心、存储系统厂商、通信设备厂商等核心客户群体，深化产品适配与联合验证，提升客户粘性 with 订单规模。积极把握国内算力新基建、东数西算、智算中心建设等政策机遇，加快在关键行业与重点项目中的导入与落地，持续提升国产交换芯片的渗透率。同时，稳步拓展市场覆盖，逐步建立多层次、广覆盖的市场销售与技术支持体系，快速响应客户需求，提升交付效率与服务能力。

在产业生态战略上，公司积极融入全球算力互连生态，深度参与行业标准制定与技术联盟建设，加强与CPU、GPU、DPU、固件及系统厂商的生态协同，推动产品兼容性、互操作性持续提升，构建开放、兼容、共赢的产业合作格局。坚持自主可控与安全可信发展路线，强化供应链安全管理，稳定晶圆制造、封装测试、IP支撑等关键环节合作，保障产品规模化量产与持续稳定交付。

在组织与人才战略上，公司以支撑技术创新与业务扩张为目标，持续优化研发、市场、运营、质量管理体系建设，打造一支高水平、专业化、工程化能力突出的核心团队。完善人才引进、培养与激励机制，重点吸引高速互连、芯片设计、系统验证等领域高端人才，强化全流程芯片研发与项目交付能力，以组织能力升级支撑公司中长期战略目标实现，推动公司持续高质量发展，力争在全球高速交换芯片领域占据重要地位。

同时，公司持续对传统房地产业务进行收缩，为战略转型提供持续且充裕的现金流支撑。



### (三) 经营计划

√适用 □不适用

为落实公司中长期发展战略，抢抓高速交换芯片行业高景气发展机遇，聚焦核心主业、强化技术突破、推进产品落地、拓展市场份额，实现公司经营业绩稳步提升与核心竞争力持续增强，结合行业发展趋势与公司当前发展阶段，公司制定进一步经营计划，具体围绕研发、产品、市场、供应链、管理五大核心板块推进，确保各项工作有序落地、取得实效。

#### 1、研发投入与技术突破计划

持续加大研发投入力度，保持研发费用合理增长，聚焦高速交换芯片核心技术与前沿领域，筑牢技术壁垒、推动产品迭代。一是推进现有技术优化升级，重点攻克高通道数芯片物理设计、低时延转发、信号完整性、多协议兼容等关键技术难点，优化 104 通道芯片性能参数，降低功耗与成本，提升产品市场竞争力；加快 144 通道芯片研发进度，完成量产投片后的性能验证、可靠性测试等工作，确保 2026 年底前达成市场化销售条件。二是布局下一代技术研发，组建专项研发团队，重点推进PCIe 6.0、CXL等前沿协议芯片的研发工作，完成架构设计、前端开发、仿真验证等关键节点，保持与国际主流技术路线同步，为后续产品迭代储备核心技术。三是完善研发体系建设，优化研发流程，加强研发团队专业化培养，引进高端研发人才，强化工程化验证能力，提升研发效率与产品交付质量，确保研发成果快速转化为商用产品。

#### 2、产品迭代与量产交付计划

以市场需求为导向，完善产品矩阵，推进产品规模化量产与市场化落地，实现产品从样品到批量出货的跨越。一是优化已量产产品运营，持续提升 104 通道芯片的产能适配能力，加强与下游客户的联合验证，扩大客户覆盖范围，提升批量出货规模，确保产品交付及时、质量稳定，打造标杆客户案例。二是加快高端产品落地，紧盯 144 通道芯片研发进度，细化验证流程，主动对接核心客户开展适配测试，提前储备订单资源，力争 2026 年底实现该产品销售突破，逐步覆盖高端AI超节点、高密度算力集群等核心场景。三是推进在研产品进度，明确PCIe 6.0、CXL等新一代芯片的研发时间表与责任人，定期开展研发进度复盘，确保按计划完成流片、验证等关键环节，力争早日实现产品落地，构建“量产产品+在研产品+预研产品”的梯度化产品布局。四是强化产品质量管控，建立全流程质量检测体系，从设计、流片、封装测试到交付验收，严格把控每一个环节，提升产品可靠性与稳定性，满足下游客户严苛的商用标准。

#### 3、市场拓展与客户合作计划

聚焦核心应用场景，深耕重点客户，加快市场拓展步伐，提升市场份额与品牌影响力，推动国产替代落地。一是聚焦核心客户拓展，重点对接AI服务器厂商、云厂商、智算中心、存储系统厂商等头部客户，建立一对一专属服务机制，深化产品适配与联合创新，推动产品批量导入，提升核心客户订单占比；同时，积极拓展中小型客户，丰富客户结构，降低客户集中度风险。二是深耕核心应用场景，围绕AI训练集群、推理服务器、高密度存储、边缘智算等核心场景，打造场

景化产品解决方案，强化产品与场景的适配能力，提升产品市场认可度；积极把握国内算力新基建、东数西算等政策机遇，参与重点项目招投标，加快产品在关键领域的落地应用。三是加强品牌建设与市场推广，参加行业展会、技术论坛等活动，发布公司核心产品与技术成果，提升品牌知名度；组建专业的市场与技术支持团队，快速响应客户需求，提供定制化技术服务，提升客户粘性 & 满意度。四是推进国产替代进程，突出产品自主可控、高性价比、稳定交付的优势，针对性突破国际厂商垄断的高端市场，逐步提升国产交换芯片的市场渗透率。

#### 4、供应链保障与协同计划

强化供应链建设，优化供应链布局，提升供应链稳定性与抗风险能力，为产品量产与交付提供坚实支撑。一是稳定核心供应链合作，深化与晶圆制造、封装测试、IP核、EDA工具等上游供应商的合作关系，签订长期合作协议，保障产能供应与交付周期，降低供应链波动风险；同时，拓展多元化供应商渠道，避免单一供应商依赖，提升供应链灵活性。二是优化供应链管理流程，建立供应链预警机制，实时跟踪上游原材料、晶圆制造等环节的市场动态，提前预判风险并制定应对措施；加强供应链成本管控，优化采购流程，降低采购成本，提升产品盈利能力。三是推进供应链协同创新，加强与上游供应商的技术协同，针对高通道数、高性能芯片的研发需求，联合开展技术攻关，提升供应链整体技术水平；同步加强与下游客户的供应链协同，提前对接客户需求，优化生产与交付计划，提升交付效率。

#### 5、组织管理与人才建设计划

优化组织架构，强化人才队伍建设，完善管理制度，提升公司整体运营效率与管理水平，支撑公司战略落地。一是优化组织架构，根据业务发展需求，调整研发、市场、运营、质量等部门设置，明确各部门职责分工，加强部门间协同配合，提升运营效率；完善公司治理结构，规范决策流程，确保公司经营管理科学、高效。二是加强人才队伍建设，重点引进高速交换芯片设计、系统验证、市场拓展等领域的高端人才，完善人才引进、培养、激励机制，建立市场化薪酬体系，激发员工积极性与创造力；加强内部培训，开展技术技能、业务能力等专项培训，提升员工专业化水平，打造一支高水平、专业化的核心团队。三是完善管理制度，优化研发管理、生产管理、质量管理、财务管理等各项制度，规范业务流程，提升管理精细化水平；加强合规管理，严格遵守行业监管要求，确保公司合规经营。四是强化企业文化建设，弘扬“严谨、创新、坚持、共赢”的企业文化，增强员工凝聚力与归属感，推动公司持续健康发展。

#### 6、持续对传统地产业务进行战略性收缩

2026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。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1、宏观经济风险

2025年我国宏观经济呈现稳中有进的态势，GDP同比增长5.0%，消费支出成为经济增长主要拉动力，新质生产力培育取得进展，但同时也面临外部环境复杂、国内供强需弱等挑战，居民预防性储蓄意愿攀升，购房意愿和加杠杆能力双降，宏观政策从供需两端协同发力稳楼市，但政策传导存在一定滞后性。在此背景下，房地产行业与宏观经济形成深度负反馈，行业销售持续低迷，民营房企融资渠道收紧、流动性压力未能根本缓解，行业风险持续向金融领域及上下游产业外溢，进一步影响宏观固定资产投资和相关消费。尽管宏观与地产政策协同发力稳预期，但尚未根本改善居民和企业预期，房地产行业发展仍处下行阶段。

为应对上述风险，公司将紧跟国家发展战略，紧扣“十五五”规划导向，进一步加强对宏观经济环境、房地产行业调整趋势及新兴产业发展机遇的研判；聚焦战略转型，推动科技与产业深度融合，培育发展新动能；稳步化解行业周期波动带来的风险，为跨越经济周期和行业周期，实现高质量发展夯实坚实基础。

##### 2、市场风险

2025年，中国房地产行业正处于深度调整后的转型关键期，政策重心已由短期救市转向构建以保障性住房、城中村改造和“好房子”为核心的长效机制。行业格局加速分化，国央企凭借其稳健财务和低融资成本占据市场主导地位，少数优质民企则通过债务重组与业务转型突围。资本市场对房企的估值逻辑发生根本转变，轻资产运营、城市更新、产业融合等新赛道成为价值锚点，单纯依赖开发销售的模式难以为继。市场表现呈现明显结构性特征，一线及强二线城市率先企稳，改善型需求成为成交的主要支撑，三四线城市仍面临一定的去库存压力。现房销售普及和数字化赋能正重塑行业生态，提升交付安全与运营效率。整体来看，行业风险尚未完全出清，但市场底部特征已逐步显现，投资机会将集中于具备综合运营能力、政策适配性强的头部企业。

为应对上述风险，公司将持续推进传统房地产业务战略性收缩，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，提升防范政策风险和市场风险的能力，稳步推进战略转型。

##### 3、经营管理风险

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

为应对上述风险，公司坚持“内部培养与外部引进”双轮驱动策略，一方面强化内部人才选拔与梯队建设，另一方面积极引进市场化高端人才；全面推行经理层成员任期制和契约化管理，

加快推进职业经理人选聘，着力打造高素质、专业化团队，同时巩固基础人才储备，系统提升组织能力与治理水平。

#### 4、转型不及预期的风险

高速互连芯片产品具有技术含量高、研发难度大、研发持续时间长等特点，公司对数渡科技仍需持续保持高水平的研发投入，用以推进新产品研发。未来若数渡科技产品不符合市场需求、行业竞争加剧等，存在导致销售收入或盈利水平不达预期的风险。

为应对上述风险，公司资产负债率维持在较低水平，经营活动现金流量稳定充沛，可为各项战略举措落地提供坚实资金保障。结合公司战略转型核心需求，公司未再规划其他房地产投建项目，将资源进一步聚焦于科技业务发展。未来，公司将充分依托公司融资平台优势及各类社会资源，从资金供给、业务拓展等多维度为数渡科技提供全方位支撑，助力其扩大高端互连芯片的研发投入与业务布局，持续加大核心研发力度，稳固公司在国内高端互连芯片领域的技术领先竞争优势，推动公司实现长远、高质量发展。

#### 5、技术研发与迭代风险

高速交换芯片行业技术迭代速度快，PCIe、CXL等协议持续升级，Scale-up组网方案不断演进，对公司研发投入、技术路线选择、研发周期控制提出极高要求。若公司未能准确把握行业技术发展趋势，在PCIe 6.0、CXL等下一代技术研发中出现进度滞后、关键技术突破不及预期，或研发成果无法满足市场需求，可能导致产品竞争力下降，错失行业升级机遇，对公司经营业绩产生不利影响。

为应对上述风险，公司将紧密跟踪行业技术与标准发展方向，建立常态化技术趋势研判机制，坚持“量产+开发+预研”的研发布局，合理配置研发资源，规避技术路线偏差风险；同时强化关键技术攻关与项目过程管理，严格把控研发节点与流片验证环节，加快技术成果向商用产品转化，持续构筑技术专利壁垒。

#### 6、产品商业化与市场拓展风险

公司104通道芯片虽已实现量产和小批量销售，144通道芯片已完成投片并计划送样销售，但芯片从送样验证到规模化出货仍需经过严格的客户测试、系统适配、稳定性验证及批量采购决策，周期较长。若下游客户验证进度不及预期、产品兼容性与场景适配效果未达客户要求，或市场接受度低于预判，将导致产品放量节奏放缓，影响收入实现。

为应对上述风险，公司将提前与重点客户开展联合开发与前置适配工作，缩短客户测试认证周期；配备专项技术支持团队，及时解决客户适配与落地过程中的问题，持续优化产品性能与兼容性；同时拓宽客户覆盖范围，丰富客户层次，降低单一客户验证进度对整体业务的影响，稳步推动产品从小批量供货向规模化销售转变。

#### 7、下游行业需求集中及周期性波动风险

行业下游需求高度集中于AI服务器、智算中心、高密度存储系统等核心领域，上述领域的资本开支、建设进度与采购需求直接决定高速交换芯片的市场景气度。若宏观经济环境发生变化、全球科技行业周期下行，或云计算厂商、互联网企业、算力运营平台对AI相关领域的投资节奏放缓、资本开支大幅缩减，将直接导致AI服务器出货量增速回落、智算中心建设进度推迟、存储系统扩容需求减弱，进而使得交换芯片整体市场需求出现阶段性下滑。在此背景下，公司已规划的产品订单可能出现缩减或延迟，新产品导入与批量销售进度将受到明显制约，产能利用率与出货规模亦可能不及预期，进而导致营业收入增长放缓、毛利率承压，对公司整体经营业绩、现金流状况及持续发展能力造成不利影响。同时，下游行业需求的周期性波动与结构性调整，还可能加剧市场竞争程度，迫使行业整体采取价格策略以争夺有限订单，进一步压缩公司盈利空间，加大经营业绩实现的不确定性。

为应对上述风险，公司将在巩固核心应用场景的基础上，积极拓展边缘计算等多元下游领域，降低行业周期波动与需求集中带来的影响；加强对下游行业景气度的监测与预判，动态调整产品规划与产能安排；通过提升产品差异化优势与客户合作黏性，缓解市场竞争压力，优化客户与订单结构，提升经营稳定性。

#### 8、供应链波动与产能保障风险

公司采用Fabless经营模式，晶圆制造、封装测试等环节均依赖外部供应商，供应链安全与稳定对公司经营至关重要。若上游晶圆产能紧张、交期延长、工艺波动，或封测资源紧张、价格上涨，将直接影响公司芯片流片进度、量产规模及交付周期。此外，EDA工具和关键设备等环节若出现供应受限、价格大幅波动或被管控风险，可能导致研发进程受阻、产品成本上升，进而影响公司研发进度、毛利率水平及持续经营能力。

为应对上述风险，公司将与核心上游供应商建立长期深度战略合作，提前锁定关键产能资源，保障产品流片与交付稳定；构建多供应商备选体系，降低对单一厂商的依赖，提升供应链抗风险能力；建立供应链风险预警机制，合理规划备货与排产计划，同时加快国产EDA工具的适配应用，供应链的多元化，减少关键环节外部依赖，保障研发与生产连续稳定。

#### 9、人才竞争与流失风险

高速交换芯片行业属于技术密集型行业，对高端芯片设计、架构研发、系统验证、高速电路等专业人才需求旺盛。行业内人才争夺激烈，若公司无法提供具有竞争力的激励机制与发展平台，可能面临核心技术人员流失、关键岗位人才招聘不及预期的风险。核心人员流失可能导致研发进度延迟、技术秘密泄露、项目交付能力下降，进而影响公司技术创新、产品迭代与持续经营能力。

为应对上述风险，公司将搭建市场化的薪酬激励与长效激励机制，为核心人才提供有竞争力的发展平台与职业通道，提升团队稳定性与归属感；持续引进高端技术人才，充实核心研发与管理团队；加强内部人才梯队培养，降低对核心个体的依赖，同时完善技术保密与知识产权管理体系，切实保护公司核心技术资产。

#### 10、盈利波动与规模效应不足风险

公司目前仍处于产品导入与市场拓展阶段，整体营收规模相对有限，研发投入、市场拓展、运营管理等各项开支较大，短期内可能存在盈利水平较低、业绩波动的风险。若产品放量不及预期、毛利率受竞争影响下滑，或期间费用率居高不下，公司可能面临经营业绩未达预期、持续盈利能力较弱的风险，对公司现金流、研发投入持续性 & 长期发展造成一定压力。

为应对上述风险，公司将加快核心产品市场渗透与规模化销售，扩大营收规模以释放规模效应；优化产品结构，提升高附加值产品占比，改善整体盈利水平；严格管控各项费用支出，提高资金使用效率，强化现金流管理；依托产品持续迭代与市场拓展，逐步优化盈利结构，平抑业绩波动，夯实持续经营基础。

#### (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、环境和社会

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

公司始终秉持严谨规范、合法合规的治理理念，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》《上市公司章程指引》等法律法规和规范性文件要求，持续优化法人治理结构，建立健全并有效运行内部控制体系，进一步清晰界定股东会、董事会及经营管理层的权责边界，切实维护公司及全体股东的合法权益。

结合公司实际运营发展需求，报告期内公司对治理架构作出优化调整，不再设置监事会，由董事会审计与风险控制委员会行使《公司法》规定的监事会职权，同步对《公司章程》《股东大会议事规则》（修订后为《股东会议事规则》）及《董事会议事规则》进行相应修订，并正式废止《监事会议事规则》。本次治理架构及内部制度的优化调整，旨在进一步完善公司法人治理体系，提升公司规范运作水平和企业经营透明度，保障公司治理决策的科学性与高效性，充分契合最新监管要求及公司长远发展战略规划。

#### （一）股东和股东会

公司严格遵循《公司法》《上市公司股东会规则》《公司章程》《股东会议事规则》等相关法律法规及内部规章制度，规范股东会的召集、召开及表决程序。报告期内，公司共召开三次股东会，均采用现场与网络投票相结合的形式，充分保障全体股东尤其是中小股东平等行使参会权、表决权等法定股东权利。为保障股东会的规范性与合法性，公司聘请专业律师出席会议并现场见证，对会议召集召开的合规性、表决程序的合法性等进行严格监督审查，并出具具有法律效力的法律意见书，切实提升公司治理的透明度、规范性与市场公信力，有力维护了全体股东尤其是中小投资者的合法权益。

#### （二）董事和董事会

公司董事会由8名董事组成，其中独立董事3名，人员结构设置合理，全体董事的任职资格均符合相关法律法规及《公司章程》的规定，董事会结构合法合规、运作规范高效。报告期内，公司共召开十次董事会会议，会议的召集、召开、表决程序均严格遵照法律法规及《公司章程》执行，所形成的会议决议合法有效，具备充分的法律效力。

全体董事在报告期内严格恪守忠实义务与勤勉义务，勤勉尽责履行董事职责，积极参与监管机构、行业协会及公司组织的专业履职培训，持续提升履职专业能力与决策研判水平，切实保障董事会决策的科学性、审慎性与有效性。董事会下设审计与风险控制委员会、战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专门委员会，各委员会按照《公司章程》及对应工作细则的规定规范运作、履行职责。其中，独立董事在各专门委员会中发挥核心作用，凭借独立的立场、专业的视角与丰富的行业经验，切实履行专业把关职责，为董事会的科学决策提供重要的专业支撑与宝贵意见，有效保障各专门委员会专业议事、决策支撑作用的充分发挥。

#### （三）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《公司章程》的规定，依法合规行使股东权利，规范履行股东义务，恪守股东行为边界。控股股东及其一致行动人未发

生超越股东会权限，直接或间接干预公司经营决策、日常运营的情形，亦未实施任何损害公司及其他股东合法权益的行为。

公司在业务经营、人员管理、资产权属、机构设置、财务管理等多方面均与控股股东保持完全独立，符合上市公司关于独立性的相关监管要求。公司已建立完整的业务运营体系，具备独立的经营管理与决策能力，可在市场竞争中自主开展经营活动、独立作出经营决策，不存在依赖控股股东的情形，有力保障公司经营运作的独立性与自主性。

#### （四）信息披露管理

公司始终秉持严谨合规的信息披露管理理念，严格遵循法律法规、部门规章以及公司《信息披露管理制度》等相关要求，恪守真实、准确、完整、及时、公平的信息披露核心原则，切实履行信息披露法定义务，保障广大投资者及时、全面知悉公司发展战略、经营业绩、重大事项等核心经营信息。公司全面履行信息披露相关法定职责，切实维护并保障全体投资者的合法权益，助力营造公开、公平、公正的资本市场环境。

#### （五）投资者关系管理

公司高度重视投资者关系管理工作，专门制定并严格执行《信息披露管理制度》《投资者关系管理制度》等内部规章制度，搭建规范、高效、畅通的投资者沟通桥梁，保障与广大投资者之间的信息交流与互动。

公司严格遵循中国证监会及上海证券交易所相关规定，在指定信息披露媒体及时、准确披露相关公告，定期召开业绩说明会、投资者说明会，主动向投资者解读公司发展战略、经营业绩及重大事项。同时，充分依托公司官网、投资者专用邮箱、投资者服务热线、e 互动平台等多元化沟通载体，与投资者保持密切、高效的沟通交流，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，满足不同投资者的沟通需求，切实维护并促进投资者的合法权益，推动实现公司与投资者的良性互动与共同发展。

#### （六）内幕信息知情人管理

公司对内幕信息管理工作给予高度重视，报告期内持续强化内幕信息管理工作，制定并严格执行《内幕信息知情人登记管理制度》，压实管理主体责任，从严限定内幕信息的知悉范围与传递权限，有效防范内幕交易风险。

针对定期报告编制、重大事项筹划推进等内幕信息敏感环节，公司对内幕信息知情人开展逐人登记、全程备案，督促相关人员严格履行保密义务并签署保密协议，细化防范内幕交易的具体管控要求，构建全流程保密管控体系，切实保障信息披露公平性。此外，公司通过不定期组织内幕交易违规案例警示教育、合规专题培训等形式，不断提升董事、高级管理人员及关键员工的内幕信息管理合规性的认识和重视程度，强化内幕信息管理合规意识与风险防范能力，为防范内幕交易筑起坚实的防线，切实维护公司及全体股东的合法利益。

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、董事和高级管理人员的情况

## (一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√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薪酬总额（万元）	是否在公司关联方获取薪酬
王忆会	董事 董事长	男	71	2018-01-18 2020-01-14	2027-02-01 2027-02-01	-	-	-	-	2.52	是
钱劲舟	董事 首席执行官（总裁）	男	40	2024-02-02 2024-02-05	2027-02-01 2027-02-01	-	-	-	-	363.37	否
孙华	董事 首席财务官（财务总监）	男	55	2018-01-18 2024-06-23	2027-02-01 2027-02-01	-	-	-	-	161.09	否
吴丹毛	董事	男	64	2020-01-14	2027-02-01	-	-	-	-	4.00	是
张国安	董事	男	66	2024-02-02	2027-02-01	-	-	-	-	4.00	是
黄晓京	独立董事	男	68	2022-11-14	2027-02-01	-	-	-	-	30.00	否
荣健	独立董事	女	56	2024-02-02	2027-02-01	-	-	-	-	30.00	否
杨晓军	独立董事	男	52	2023-12-22	2027-02-01	-	-	-	-	30.00	否
吴狄杰	执行副总裁兼董事会秘书	男	38	2021-05-14	2027-02-01	-	-	-	-	194.39	否
张悠金	执行副总裁	男	63	2024-02-05	2027-02-01	-	-	-	-	142.58	否
刘锴	副总裁	男	53	2024-02-05	2027-02-01	-	-	-	-	141.08	否
合计	/	/	/	/	/	-	-	-	/	1,103.03	/

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。
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	
孙华	万通投资控股股份有限公司	董事	2014年9月	
吴丹毛	万通投资控股股份有限公司	董事	2017年4月	
张国安	万通投资控股股份有限公司	副董事长	2020年5月	
在股东单位任职情况的说明				

## 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	
	北京大唐永盛科技发展有限公司	董事	2021年1月	
	北京万通益生物科技有限公司	董事	2017年3月	
	北京太极通工电子技术有限责任公司	董事长	2023年1月	
孙华	内蒙古嘉华矿业集团有限公司	执行董事、经理	2016年9月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003年8月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2019年3月	
	北京和祥恒房地产开发有限公司	董事	2000年6月	
	晨峰股份有限公司	董事	2014年4月	
	天津宝瑞恒通企业管理咨询有限公司	董事、总经理	2013年9月	
吴丹毛	金博行研（北京）资讯有限公司	执行董事	2020年1月	
	香河县平安企业管理有限公司	执行董事、总经理	2009年9月	
	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	
张国安	北京协同伟业信息咨询中心	执行董事、经理	2017年8月	
	北京嘉华农科投资管理有限公司	执行董事、经理	2012年8月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003年8月	
	北京万通商业管理有限公司	董事	2017年8月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2008年12月	
	北京京伯房地产开发有限公司	总经理	2005年1月	
黄晓京	三井物产（中国）有限公司	东亚区总代表顾问	2019年10月	
荣健	立信会计师事务所（特殊普通合伙）	注册会计师	2020年1月	
	首创证券股份有限公司	独立董事	2023年9月	
杨晓军	北京银杏盛鸿投资管理有限公司	合伙人	2017年6月	
张悠金	北京万邦绿能建筑科技有限公司	经理	2019年12月	2025年7月
		董事	2025年7月	

	北京微我商业资产管理有限公司	执行董事	2018年3月	2025年5月
		董事	2025年5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	
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、高级管理人员薪酬情况

适用 不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	董事报酬由董事会提出议案，提请股东会审议批准。高级管理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、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	报告期内不涉及薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的情况。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	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及高管人员工资、奖金发放议案或批复的规定确定董事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1,103.03 万元（税前）
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	报告期末全体董事和高级管理人员实际获得报酬合计 1,103.03 万元（税前）。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据和完成情况	公司独立董事领取独立董事津贴，不适用考核情况；公司按照绩效考核规定对非独立董事和高级管理人员进行相应考核。2025 年度薪酬考核工作已完成。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	不适用
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	不适用

### （四） 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

### （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 月收到中国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月收到中国证监会《立案告知书》（编号：证监立案字0142024003号），于2024年5月收到中国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月收到中国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

### 四、董事履行职责情况

#### （一）董事参加董事会和股东会的情况

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	出席股东会的次数
王忆会	否	10	7	2	0	3	是	2
钱劲舟	否	10	10	2	0	0	否	3
孙华	否	10	10	2	0	0	否	3
吴丹毛	否	10	10	4	0	0	否	3
张国安	否	10	10	3	0	0	否	3
黄晓京	是	10	10	2	0	0	否	3
荣健	是	10	10	2	0	0	否	3
杨晓军	是	10	10	2	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

董事长王忆会先生因配合公安机关调查，被采取拘留措施，未能亲自出席公司第九届董事会第二十二次临时会议、第九届董事会第二十三次临时会议、第九届董事会第二十四次临时会议。

年内召开董事会会议次数	10
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	8

#### （二）董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

#### （三）其他

适用 不适用

### 五、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
2025年1月15日	与年审会计师事务所就公司2024年度审计工作的计划安排、关键审计事项、年度重点关注事项、应对舞弊的审计策略、审计人员独立性等相关事项进行了深入沟通	要求会计师事务所按照审计总体工作计划开展审计工作	无
2025年4月21日	听取年审会计师事务所关于2024年度审议情况总结，并就主要财务数据、主要事项审计情况进行充分沟通	同意会计师事务所审计的财务报表	无
2025年4月28日	审议如下议案： 1.《2024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2024年度履行监督职责情况的报告》 3.《2024年年度报告全文及摘要》 4.《2024年度财务决算报告》 5.《2024年度内部控制评价报告》 6.《关于计提资产减值准备的议案》 7.《2025年第一季度报告》 8.《关于续聘会计师事务所的议案》	同意将议案提交公司董事会审议	无
2025年8月28日	审议《2025年半年度报告全文及摘要》		
2025年10月30日	审议《2025年第三季度报告》		

## (三) 报告期内战略委员会召开二次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年1月24日	审议《关于终止重大资产重组事项的议案》	同意将议案提交公司董事会审议	无
2025年8月13日	审议《关于对外投资暨购买资产的议案》	同意将议案提交公司董事会审议	

## (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	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年11月16日	审议如下议案： 1.《关于<北京万通新发展集团股份有限公司2025年限制性股票激励计划(草案)>及其摘要的议案》 2.《关于制定<2025年限制性股票激励计划实施考核管理办法>的议案》	同意将议案提交公司董事会审议	无

## (五) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

## 六、审计与风险控制委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

审计与风险控制委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 七、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	66
主要子公司在职员工的数量	279
在职员工的数量合计	345
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	8
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	46
销售人员	39
技术人员	178
财务人员	31
行政人员	51
合计	345
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士研究生	5
硕士研究生	121
大学本科	175
大学专科	36
高中及以下	8
合计	345

### (二) 薪酬政策

适用 不适用

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

公司采用宽带薪酬体系，薪酬主要由月工资、年度绩效奖金组成。

### (三) 培训计划

适用 不适用

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

公司的培训主要包括万通企业文化培训、新员工培训、管理者培训和专业类培训四种类型，每年通过全面的培训需求调查和高管沟通研讨，结合公司年度业务发展重点、组织能力



建设需要与人才发展目标，确定各层级、各类型人员的培训计划，由人力资源部牵头组织实施。

#### (四) 劳务外包情况

适用 不适用

### 八、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，2025年度实现归属上市公司股东的净利润-65,481.55万元，母公司2025年度实现净利润-12,839.76万元，不提取法定盈余公积金。截至2025年12月31日，母公司报表中期末未分配利润为人民币96,056.42万元。

鉴于公司2025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2025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会决议的要求	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 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)	1,168,867,042.82
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)	1,168,867,042.82
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	-500,668,919.73
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	-654,815,518.60
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	960,564,160.47

## 九、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

事项概述	查询索引
2025年11月16日,公司召开第九届董事会第二十四次临时会议,审议通过《关于〈北京万通新发展集团股份有限公司2025年限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》等议案,拟向106名数渡科技核心管理人员及技术/业务骨干人员授予94,520,624股限制性股票数量,其中首次授予79,397,324股,预留15,123,300股。	公司于2025年11月18日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露《2025年限制性股票激励计划(草案)摘要公告》(公告编号:2025-086)等公告。
2025年12月3日,公司召开2025年第二次临时股东大会,审议通过《关于〈北京万通新发展集团股份有限公司2025年限制性股票激励计划(草案)〉及其摘要的议案》《关于制定〈2025年限制性股票激励计划实施考核管理办法〉的议案》《关于提请股东大会授权董事会办理2025年限制性股票激励计划相关事项的议案》。	公司于2025年12月4日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露《2025年第二次临时股东大会决议公告》(公告编号:2025-093)。
2026年1月20日,公司召开第九届董事会第二十五次临时会议,审议通过《关于调整2025年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单和授予数量的议案》《关于向2025年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》。公司董事会将对首次授予激励对象名单和授予数量进行调整,调整后,首次授予的激励对象由106人调整为99人,拟首次授予的限制性股票数量由79,397,324股调整为54,308,000股,预留的限制性股票数量由15,123,300股调整为13,577,000股;董事会认为本次激励计划规定的授予条件已经成就,同意以2026年1月20日为授予日,以6.25元/股的授予价格向符合条件的99名激励对象授予54,308,000股限制性股票。	公司于2026年1月22日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露《关于调整2025年限制性股票激励计划首次授予激励对象名单和授予数量的公告》(公告编号:2026-007)、《关于向2025年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的公告》(公告编号:2026-008)。
公司董事会确定本次激励计划首次授予日后,在后续办理限制性股票认购资金缴款过程中,有10名激励对象因个人原因部分放弃拟授予的限制性股票,因此,本次激励计划实际首次授予的限制性股票数量由54,308,000股调整为52,575,000股,预留的限制性股票数量由13,577,000股调整为13,143,750股。公司于2026年1月30日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成本次限制性股票的登记手续。首次授予登记完成后,公司总股本由1,890,412,476股增加至1,942,987,476股。	公司于2026年2月3日在上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)披露《关于2025年限制性股票激励计划首次授予结果公告》(公告编号:2026-011)

### (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、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、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。

报告期内，公司内部控制流程运行总体平稳、执行有效，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，提升公司治理水平，以保障公司及全体股东的利益。

2025 年度的内部控制相关情况详见公司于 2026 年 4 月 30 日在上海证券交易所网站（[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)）披露的《2025 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

## 十一、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。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

## 十二、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 2025 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 2025 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。

《2025 年度内部控制审计报告》详见公司于 2026 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见  
是 否

## 十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

## 十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

适用 不适用

其他说明  
适用 不适用

## 十五、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

## 十六、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

十七、其他

适用 不适用

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	<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	<p>1、本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件及上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其股东的合法权益。</p> <p>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</p>	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			<p>损害赔偿。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。</p> <p>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。</p>	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用
其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生								
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> <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</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用

		<p>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行为。</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>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用



解决关联交易	嘉华控股及其一致行动人万通控股	<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>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	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</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用

		<p>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>						
其他	嘉华控股及一致行动人万通控股	<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。</p> <p>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。</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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>	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	<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。</p>	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用

		<p>2、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。</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。</p> <p>2、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本承诺相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。</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>	2024年6月23日	是	2025年1月26日	是	不适用	不适用

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

		<p>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> <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>上市公司董事、高级管理人员</p>	<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>	<p>2024年6月23日</p>	<p>是</p>	<p>2025年1月26日</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

		<p>关于保持上市公司独立性的承诺函：                      1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本公司及本公司控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。                      2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员和机构等方面丧失独立性的潜在风险。                      3、本次交易完成后，本公司将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。                      4、本承诺函对本公司及本公司控制的其他企业具有法律约束力。如本公司违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。</p>	2024年6月23日	否	长期有效	是	不适用	不适用
		<p>关于保持上市公司独立性的承诺函：                      1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。                      2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员和机构等方面丧失独立性的潜在风险。                      3、本次交易完成后，本人将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。                      4、本承诺函对本人及本人控制的其他企业具有法律约束力。如本人违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任。</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	<p>1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。                      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>	2015年12月8日	否	长期有效	是	不适用	不适用

			3、除上市公司外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。						
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本公司（本人）控制的其他企业将尽可能避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。如因本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。	2016年8月11日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与股权激励相关的承诺	其他	公司	公司承诺不为激励对象依本激励计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2025年11月16日	是	计划完成或终止	是	不适用	不适用
		激励对象	激励对象承诺，若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益安排的，激励对象应当自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由本激励计划所获得的全部利益返还公司。	2025年11月16日	是	计划完成或终止	是	不适用	不适用

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

已达到  未达到  不适用

(三) 业绩承诺情况

适用  不适用

业绩承诺变更情况

适用  不适用

其他说明

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：万元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	115



境内会计师事务所审计年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	宋湘连、刘霞
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	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）	40

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第九届董事会第十七次临时会议暨 2024 年度会议及 2024 年年度股东大会审议通过，公司续聘致同会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度财务报告及内部控制审计机构。

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

单位：万元 币种：人民币

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

(三) 其他说明

适用 不适用

十、上市公司及其董事、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

公司于2025年8月18日被公司实际控制人、董事长王忆会先生家属告知，其收到北京市公安局的拘留通知，王忆会先生正在公安机关配合调查，据其家属所述调查事项与公司日常生产经营无关。公司未收到有关机关对公司的任何调查或者配合调查文件，尚未知悉调查的进展及结论。

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）							225,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							225,000,000							
担保总额占公司净资产的比例(%)							4.84							
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）							225,000,000							
上述三项担保金额合计（C+D+E）							225,000,000							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

**(三) 委托他人进行现金资产管理的情况**

**1、委托理财情况**

**(1). 委托理财总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2). 单项委托理财情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3). 委托理财减值准备**

适用 不适用

**2、委托贷款情况**

**(1). 委托贷款总体情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(2). 单项委托贷款情况**

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

**(3). 委托贷款减值准备**

适用 不适用

**3、其他情况**

适用 不适用

**(四) 其他重大合同**

适用 不适用

**十四、募集资金使用进展说明**

适用 不适用

## 十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

### （一）终止重大资产重组事项

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

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

### （二）集中竞价交易减持已回购股份事项

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

### （三）注销回购股份暨减少注册资本事项

公司于2025年2月19日召开第九届董事会第十六次临时会议和第九届监事会第十三次临时会议，并于2025年3月7日召开2025年第一次临时股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对存放于回购专用证券账户的26,728,000股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程序。申报期满后，于2025年4月23日在中国证券登记结算有限责任公司完成对前述股份的注销，公司总股本从1,943,644,076股减少至1,916,916,076股。具体内容详见公司于2025年4月23日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2025-028）。

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

销，公司总股本从 1,916,916,076 股减少至 1,890,412,476 股。具体内容详见公司于 2025 年 7 月 30 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2025-063）。

#### （四）收购数渡科技事项

公司于 2025 年 8 月 13 日召开第九届董事会第二十次临时会议，审议通过《关于对外投资暨购买资产的议案》，同意公司通过增资及股权转让的方式取得数渡科技 62.9801% 的股权。该事项无需提交公司股东大会审议，不构成关联交易亦不构成重大资产重组。相关主体已办理完毕相应的工商变更登记备案手续，并取得了北京经济技术开发区市场监督管理局换发的《营业执照》。公司成为数渡科技的控股股东，直接及间接合计持有其 62.9801% 的股权。

数渡科技的主营业务为集成电路芯片设计，是国内极少数掌握 PCIe5.0 交换芯片自主设计能力并可实现量产的企业。本次交易完成后，公司将进入增长性强、准入门槛高、发展前景确定的集成电路与 AI 基础设施产业，从而全面落实公司转型通信与数字科技的既定战略。具体内容详见公司分别于 2025 年 8 月 14 日、9 月 9 日披露的《关于公司对外投资暨购买资产的公告》（公告编号：2025-070）、《关于完成对北京数渡信息科技有限公司增资及相关股权收购的公告》（公告编号：2025-081）。



## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,987,381,962	100				-96,969,486	-96,969,486	1,890,412,476	100
1、人民币普通股	1,987,381,962	100				-96,969,486	-96,969,486	1,890,412,476	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,987,381,962	100				-96,969,486	-96,969,486	1,890,412,476	100

##### 2、股份变动情况说明

√适用 □不适用

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

公司于2025年2月19日召开第九届董事会第十六次临时会议和第九届监事会第十三次临时会议，并于2025年3月7日召开2025年第一次临时股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对存放于回购专用证券账户的26,728,000股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程序。申报期满后，经公司申请，于2025年4月23日在中国证券登记结

算有限责任公司上海分公司完成注销部分已回购股份，公司总股本从 1,943,644,076 股减少至 1,916,916,076 股。具体内容详见公司于 2025 年 4 月 23 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2025-028）。

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

### 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

公司于 2025 年 7 月 30 日完成已回购股份的注销，总股本变更为 1,890,412,476 股，每股收益将上升 1.01%，扣除非经常性损益后的每股收益将上升 1.01%，每股净资产将上升 1.01%。

### 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）	90,309
------------------	--------

年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	81,183
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	不适用
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）	不适用

## (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	-85,804,371	361,084,770	19.10	0	质押	361,084,770	境内非国 有法人
					标记	361,084,770	
					冻结	0	
万通投资控股股份有限公司	-102,560,370	215,199,419	11.38	0	质押	200,025,790	境内非国 有法人
					标记	129,310,000	
					冻结	14,773,629	
中融国际信托有限公司—中融—承安12号集合资金信托计划	66,227,141	66,227,141	3.50	0	无	0	境内非国 有法人
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	-68,587,636	41,412,364	2.19	0	冻结	31,645,570	其他
申万宏源证券有限公司	40,733,076	41,311,700	2.19	0	无	0	国有法人
北京融盛私募基金管理有限公司—融投天枢1号私募证券投资基金	23,363,923	23,363,923	1.24	0	无	0	其他
任丽必	22,135,431	22,135,431	1.17	0	无	0	境内自然 人
李献来	18,507,200	18,507,200	0.98	0	无	0	境内自然 人
海南朴衍私募投资基金管理有限公司—朴衍精选七号私募证券投资基金	16,079,306	16,079,306	0.85	0	无	0	其他
北京金泰私募基金管理有限公司—金泰红利精选1号私募证券投资基金	15,461,157	15,461,157	0.82	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	361,084,770	人民币普通股	361,084,770				
万通投资控股股份有限公司	215,199,419	人民币普通股	215,199,419				
中融国际信托有限公司—中融—承安12号集合资金信托计划	66,227,141	人民币普通股	66,227,141				
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	41,412,364	人民币普通股	41,412,364				
申万宏源证券有限公司	41,311,700	人民币普通股	41,311,700				
北京融盛私募基金管理有限公司—融投天枢1号私募证券投资基金	23,363,923	人民币普通股	23,363,923				
任丽必	22,135,431	人民币普通股	22,135,431				
李献来	18,507,200	人民币普通股	18,507,200				

海南朴衍私募基金管理有限公司—朴衍精选七号私募证券投资基金	16,079,306	人民币普通股	16,079,306
北京金泰私募基金管理有限公司—金泰红利精选1号私募证券投资基金	15,461,157	人民币普通股	15,461,157
前十名股东中回购专户情况说明	不适用		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。公司未知悉上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 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

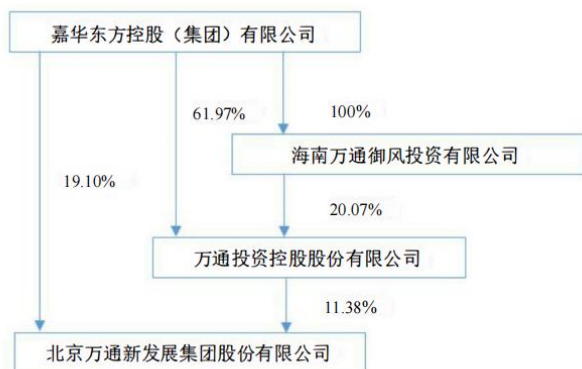
适用 不适用

## 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

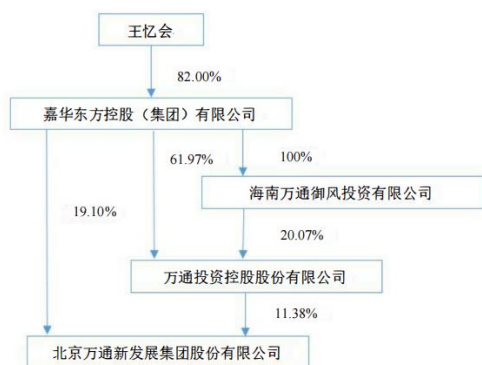
适用 不适用

## 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：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	685,785,148.63	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	409,358,860	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

**九、优先股相关情况**

适用 不适用

## 第七节 债券相关情况

### 一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

### 二、可转换公司债券情况

适用 不适用



## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

致同审字（2026）第 110A018621 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 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 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），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）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 2025 年 12 月 31 日，万通发展公司长期股权投资的账面余额为 90,414.97 万元，减值准备为 24,114.99 万元，账面价值为 66,299.99 万元。

万通发展公司管理层（以下简称管理层）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) 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。

## (二) 商誉减值测试

相关信息披露详见财务报表附注(五)27及附注(七)27。

### 1、事项描述

截至 2025 年 12 月 31 日，万通发展公司商誉的账面余额为 119,775.36 万元，商誉减值准备为 48,208.55 万元。

管理层在进行商誉减值测试时，需要估计未来来自相关资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。相关事项需要管理层进行估计和判断。

由于商誉金额重大且管理层在进行商誉减值测试时需要作出重大的会计估计和判断，因此，我们将该事项确定为关键审计事项。

### 2、审计应对

针对商誉减值测试，我们执行的主要审计程序包括：

(1) 了解、评估及测试管理层与商誉减值测试相关的内部控制的设计及执行有效性，包括关键假设的采用及减值计提金额的复核及审批；

(2) 评价管理层进行减值测试时所聘用评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；

(3) 复核管理层进行减值测试相关估值方法和关键参数的合理性，并复核管理层计算商誉及进行商誉减值测试的过程；

(4) 复核财务报表中与商誉减值相关的披露。

### 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 2025 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：宋湘连  
(项目合伙人)

中国注册会计师：刘霞

中国·北京二〇二六年四月二十八日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2025 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七)1	909,738,574.50	1,210,301,027.13
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)5	50,357,825.80	46,650,142.06
应收款项融资			
预付款项	(七)8	52,490,783.02	-
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	222,748,581.18	443,840,758.65
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	282,908,352.24	605,579,785.34
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)13	101,325,075.34	93,516,125.94
流动资产合计		1,619,569,192.08	2,399,887,839.12
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)17	662,999,853.82	892,183,581.61
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)19	375,410,726.68	690,312,208.14
投资性房地产	(七)20	3,592,476,547.91	3,697,455,179.19
固定资产	(七)21	81,854,486.52	96,854,741.61
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(七)25	14,768,107.61	-
无形资产	(七)26	121,637,503.25	352,215.56
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉	(七)27	715,668,104.60	-
长期待摊费用	(七)28	2,769,255.92	4,028,440.98
递延所得税资产	(七)29	164,564,474.01	63,969,234.60
其他非流动资产	(七)30	1,800,000.00	10,739,647.55
非流动资产合计		5,733,949,060.32	5,455,895,249.24
资产总计		7,353,518,252.40	7,855,783,088.36
<b>流动负债：</b>			
短期借款	(七)32	44,538,263.19	-
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	(七)33	168,564,671.92	-
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)36	87,092,736.29	155,331,508.19
预收款项	(七)37	19,959,891.80	23,818,525.15
合同负债	(七)38	40,752,942.94	104,151,072.62
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(七)39	58,926,908.91	20,821,707.02
应交税费	(七)40	129,005,900.91	135,071,827.26
其他应付款	(七)41	218,754,343.65	162,498,209.84
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)43	152,338,427.89	126,634,053.54
其他流动负债			
流动负债合计		919,934,087.50	728,326,903.62
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	(七)45	1,486,799,880.96	1,630,999,870.35
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七)47	8,825,760.97	-
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	56,854,055.87	46,834,577.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,552,479,697.80	1,677,834,447.94
负债合计		2,472,413,785.30	2,406,161,351.56
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			

实收资本（或股本）	(七)53	1,890,412,476.00	1,987,381,962.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	2,339,962,616.37	3,082,117,613.33
减：库存股	(七)56	-	966,192,378.18
其他综合收益	(七)57	3,880,247.64	3,884,568.09
专项储备			
盈余公积	(七)59	373,672,124.06	373,672,124.06
一般风险准备			
未分配利润	(七)60	40,876,562.47	695,692,081.07
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,648,804,026.54	5,176,555,970.37
少数股东权益		232,300,440.56	273,065,766.43
所有者权益（或股东权益）合计		4,881,104,467.10	5,449,621,736.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,353,518,252.40	7,855,783,088.36

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 母公司资产负债表

2025 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	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		392,724,966.92	323,525,570.62
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(十九)2	1,756,907,574.94	1,864,974,784.06
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		3,434,170.58	4,426,179.43
流动资产合计		2,153,066,712.44	2,192,926,534.11
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	(十九)3	3,615,403,236.21	2,994,376,862.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		374,410,726.68	689,312,208.14
投资性房地产			
固定资产		899,172.29	1,344,808.22
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		579,184.38	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		9,156,221.45	34,435,104.40
其他非流动资产		1,800,000.00	-
非流动资产合计		4,002,248,541.01	3,719,771,824.27
资产总计		6,155,315,253.45	5,912,698,358.38
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债		168,543,718.92	-
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		9,132,934.65	9,990,934.11
应交税费		969,519.01	909,115.11
其他应付款		219,671,354.76	137,915,859.83
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		399,540,749.90	150,039,131.61
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		3,211,705.57	3,211,705.57



其他非流动负债			
非流动负债合计		3,211,705.57	3,211,705.57
负债合计		402,752,455.47	153,250,837.18
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,890,412,476.00	1,987,381,962.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,528,482,625.55	3,276,192,677.13
减：库存股		-	966,192,378.18
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		960,564,160.47	1,088,961,724.29
所有者权益（或股东权益）合计		5,752,562,797.98	5,759,447,521.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,155,315,253.45	5,912,698,358.38

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		463,263,797.87	494,910,828.34
其中：营业收入	(七)61	463,263,797.87	494,910,828.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		721,547,490.80	670,654,531.62
其中：营业成本	(七)61	369,171,932.97	320,425,557.52
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	42,078,904.38	58,467,850.37
销售费用	(七)63	60,040,734.85	49,140,722.01
管理费用	(七)64	121,307,048.96	166,142,347.10
研发费用	(七)65	62,847,091.08	7,024,216.33
财务费用	(七)66	66,101,778.56	69,453,838.29
其中：利息费用		73,285,556.47	81,392,643.44
利息收入		7,269,493.64	12,549,067.62
加：其他收益	(七)67	2,092,738.33	5,001,817.85
投资收益（损失以“—”号填列）	(七)68	-182,090,938.14	-26,947,035.54

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)68	-178,645,939.10	-44,529,004.06
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	104,088,217.43	19,609,368.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)71	-237,528,959.71	-141,701,791.53
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)72	-125,283,093.94	-146,448,942.82
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)73	10,971.52	824.10
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-696,994,757.44	-466,229,462.56
加：营业外收入	(七)74	7,077,849.16	20,153,613.20
减：营业外支出	(七)75	2,685,530.10	1,670,633.89
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-692,602,438.38	-447,746,483.25
减：所得税费用	(七)76	-16,227,710.60	11,449,304.97
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-676,374,727.78	-459,195,788.22
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-676,374,727.78	-459,195,788.22
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）		-654,815,518.60	-457,041,790.27
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-21,559,209.18	-2,153,997.95
六、其他综合收益的税后净额	(七)57	-4,320.45	1,043,602.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-4,320.45	1,043,602.50
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		-4,320.45	1,043,602.50
（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		-4,320.45	1,043,602.50
（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		-676,379,048.23	-458,152,185.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-654,819,839.05	-455,998,187.77

(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-21,559,209.18	-2,153,997.95
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	(二十)2	-0.3482	-0.2442
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 母公司利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	(十九)4	-	54,554.34
减：营业成本		-	-
税金及附加		330,583.05	9,594.17
销售费用			
管理费用		70,660,557.46	96,652,951.07
研发费用			
财务费用		-2,726,207.91	4,905,220.16
其中：利息费用			
利息收入		2,740,616.36	2,751,353.52
加：其他收益		120,512.48	170,846.25
投资收益（损失以“-”号填列）	(十九)5	135,950,351.01	36,594,966.39
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-5,206,895.70	-40,708,157.61
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）		104,088,217.43	27,109,368.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-215,647,919.79	-141,128,809.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-57,393,459.84	-108,163,016.30
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-101,147,231.31	-286,929,856.04
加：营业外收入		35,365.37	4,215,548.52
减：营业外支出		2,006,814.93	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-103,118,680.87	-282,714,307.52
减：所得税费用		25,278,882.95	2,086,954.10
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,397,563.82	-284,801,261.62
(一) 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-128,397,563.82	-284,801,261.62
(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		-128,397,563.82	-284,801,261.62
七、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)			
(二) 稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		484,301,644.44	523,951,702.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	67,759,062.64	41,224,655.16
经营活动现金流入小计		552,060,707.08	565,176,357.96
购买商品、接受劳务支付的现金		117,735,761.81	26,084,958.54
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		107,056,738.97	109,860,156.77
支付的各项税费		73,659,024.58	305,280,822.03
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	91,000,998.01	93,134,038.65
经营活动现金流出小计		389,452,523.37	534,359,975.99
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	162,608,183.71	30,816,381.97
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		468,697,813.05	8,558,056.85

取得投资收益收到的现金		13,639,280.42	14,805,957.08
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
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		9,358,907.93	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		491,696,001.40	129,412,467.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,050,144.92	4,284,663.35
投资支付的现金	(七)78(2)	62,444,712.47	182,612,500.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		645,384,900.07	-
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		742,879,757.46	186,897,163.35
投资活动产生的现金流量净额		-251,183,756.06	-57,484,695.90
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	116,047,286.53	-
筹资活动现金流入小计		116,047,286.53	-
偿还债务支付的现金		125,699,989.39	69,199,989.39
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		164,034,725.88	126,780,912.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		90,495,918.33	41,907,529.33
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	4,459,162.66	1,050,019.20
筹资活动现金流出小计		294,193,877.93	197,030,920.69
筹资活动产生的现金流量净额		-178,146,591.40	-197,030,920.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-	3.74
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	(七)79(4)	-266,722,163.75	-223,699,230.88
加：期初现金及现金等价物余额		1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		908,538,574.50	1,175,260,738.25

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			37,827.59
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		149,493,416.91	688,958,886.76
经营活动现金流入小计		149,493,416.91	688,996,714.35
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		45,804,731.08	62,436,331.79
支付的各项税费		330,583.05	554,919.09
支付其他与经营活动有关的现金		207,277,454.15	829,308,496.98
经营活动现金流出小计		253,412,768.28	892,299,747.86

经营活动产生的现金流量净额		-103,919,351.37	-203,303,033.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		304,755,929.63	247,854,926.52
取得投资收益收到的现金		31,743,648.55	106,679,032.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			-
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		418,697,813.05	100,000,000.00
投资活动现金流入小计		755,197,391.23	454,629,559.24
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		400,234.01	314,932.01
投资支付的现金		697,725,696.08	177,762,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		698,125,930.09	178,077,432.01
投资活动产生的现金流量净额		57,071,461.14	276,552,127.23
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		116,047,286.53	-
筹资活动现金流入小计		116,047,286.53	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		116,047,286.53	-
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		323,525,570.62	250,276,476.90
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		392,724,966.92	323,525,570.62

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表  
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025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	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-96,969,486.00				-742,154,996.96	-966,192,378.18	-4,320.45				-654,815,518.60		-527,751,943.83	-40,765,325.87	-568,517,269.70
(一) 综合收益总额							-4,320.45				-654,815,518.60		-654,819,839.05	-21,559,209.18	-676,379,048.23
(二) 所有者投入和减少资本	-96,969,486.00				-747,620,551.03	-966,192,378.18							121,602,341.15	54,196,614.25	175,798,955.40
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					5,555,054.62								5,555,054.62	3,265,278.50	8,820,333.12
4. 其他	-96,969,486.00				-753,175,605.65	-966,192,378.18							116,047,286.53	50,931,335.75	166,978,622.28
(三) 利润分配														-73,402,730.94	-73,402,730.94
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														-73,402,730.94	-73,402,730.94
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

北京万通新发展集团股份有限公司2025 年年度报告

4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他					5,465,554.07						5,465,554.07		5,465,554.07		
四、本期期末余额	1,890,412,476.00				2,339,962,616.37	-	3,880,247.64		373,672,124.06		40,876,562.47		4,648,804,026.54	232,300,440.56	4,881,104,467.10

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





(一) 综合收益总额										-128,397,563.82	-128,397,563.82
(二) 所有者投入和减少资本	-96,969,486.00			-753,175,605.65	-966,192,378.18						116,047,286.53
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-96,969,486.00			-753,175,605.65	-966,192,378.18						116,047,286.53
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他				5,465,554.07							5,465,554.07
四、本期期末余额	1,890,412,476.00			2,528,482,625.55	-			373,103,535.96	960,564,160.47		5,752,562,797.98

项目	2024 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	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他										-7,595,065.03	-7,595,065.03
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	1,373,762,985.91	6,044,169,642.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-66,627,340.00				-432,401,054.42	-499,107,534.42				-284,801,261.62	-284,722,121.62
（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

公司负责人：钱劲舟

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 三、公司基本情况

#### 1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

2016年8月3日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票批复》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 Investment4（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管理咨询有限公司（以下简称“北京昊青”）。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化。嘉华控股持有本公司股份 546,889,141 股，占公司总股本的 26.63%，仍为公司控股股东。北京昊青持有本公司股份 102,910,000 股，占公司总股本的 5.01%，为本公司第四大股东。

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%。

2025 年，本公司通过集中竞价交易方式减持已回购股份 19,169,100 股，完成回购股份的注销 96,969,486 股，于 2025 年 12 月 31 日，本公司的总股本为人民币 1,890,412,476 元，每股面值为人民币 1 元。

主要经营活动：本公司及子公司（以下合称“本集团”）主要从事房地产开发与销售、自有商品房的租赁、芯片相关产品销售及技术服务等。

本财务报表及财务报表附注已经本公司第九届董事会第二十六次临时会议暨 2025 年度会议于 2026 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2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025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

### (1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

### (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。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示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 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。

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款项，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 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其他综合收益的金融资产

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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；
- 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，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

仅在本集团改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业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未来合同义务。
- 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未来合同义务。
- 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》定义的收入资产；
- 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
- 应收账款组合3：数字科技组合

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，本集团按单项计提预期信用损失。本集团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

应收账款组合 3：数字科技组合

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，本集团按单项计提预期信用损失。本集团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，本集团按单项计提预期信用损失。本集团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

本集团存货分为房地产开发产品、原材料、库存商品、发出商品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

本集团低值易耗品、包装物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。

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	4.75-2.25
生产设备	直线法	按照芯片（晶圆）的预计产量摊销		
研发设备	直线法	3-5	0-5	33.33-19
电子设备	直线法	3-5	0-5	33.33-19
运输设备	直线法	4-5	5	23.75-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

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

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

### (2) 借款费用资本化期间

本集团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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

## 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、非专利技术、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	5-8	预期经济利益年限	直线法
软件	10	协议约定及预期经济利益年限孰短	直线法
非专利技术	协议约定及预期经济利益年限孰短		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

本集团研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、股份支付费用、技术服务费、折旧费用与材料支出、测试费用、设备租赁费等。其中研发人员的工资按照项目工时分摊计入研发支出。研发活动与其他生产经营活动共用设备、产线、场地按照工时占比、面积占比分配计入研发支出。

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

## 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

(1)职工薪酬的范围



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

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

## (2)短期薪酬

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

## (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。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

### 31、 预计负债

适用 不适用

### 32、 股份支付

适用 不适用

#### (1) 股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### (2) 权益工具公允价值的确定方法

本集团对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期限；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

#### (3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

#### (4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本集团承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本集团承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

#### （5）限制性股票

股权激励计划中，本集团授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本集团按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本集团根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

### 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，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## (2) 具体方法

### ①房地产开发产品销售收入

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

### ②房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注(五)38。

### ③ASIC 业务

ASIC 业务主要为芯片设计服务（含流片服务）。

本集团分析每个设计服务业务的合同安排，逐一确定每个合同的收入确认方法。如果根据合同安排，本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，则属于“在某一时段内履行”的履约义务，按照履约进度（产出法）确认收入。否则，属于在某一时点履行的履约义务，集团按合同约定将服务成果交付客户，经客户验收或签收后确认收入。

本集团根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断本集团从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。本集团在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本集团为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本集团为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

### ④芯片销售及 IP 授权收入

芯片业务通常指芯片销售，属于“在某一时点履行”的履约义务。本集团按合同或订单约定将产品运达至客户或其指定的交货地点，并经客户或其指定人员签收确认，于控制权转移的时点确认收入。

IP 授权业务主要为固定费用模式，合同中约定授权许可客户享受技术的使用权，属于在某一时点履行的履约义务，在技术交付客户并验收时确认收入。

## (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。

### 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。

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。

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。

### 融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本集团作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第23号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

### 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。

### 租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该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。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本集团分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本集团自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本集团按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

## 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

本集团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、转让或注销本集团股份时，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

详见“重要事项”的“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”

#### 41、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

#### 42、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商业模式，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%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
土地增值税（注）	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%

注：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的2%至3%计征。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
数渡科技	15

### 2、税收优惠

√适用 □不适用

（1）本集团子公司数渡科技于2024年10月29日取得北京市科学技术委员会、北京市财政局、国家税务总局北京市税务局核发的《高新技术企业证书》，证书编号GR202411000335，有效期三年，2024年至2026年执行15%的企业所得税税率。

(2) 根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 7 号), 企业开展研发活动中实际发生的研发费用, 未形成无形资产计入当期损益的, 在按规定据实扣除的基础上, 自 2023 年 1 月 1 日起, 再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除; 形成无形资产的, 自 2023 年 1 月 1 日起, 按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。数渡科技享受上述税收优惠政策。

### 3、其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,599.99	13,299.82
银行存款	909,734,929.31	1,210,262,248.02
其他货币资金	45.20	25,479.29
存放财务公司存款		
合计	909,738,574.50	1,210,301,027.13
其中: 存放在境外的款项总额		

其他说明:

期末, 本集团受到司法冻结的货币资金共计 1,200,000.00 元 (上年年末: 35,040,288.88 元)。

### 2、交易性金融资产

适用 不适用

### 3、衍生金融资产

适用 不适用

### 4、应收票据

#### (1). 应收票据分类列示

适用 不适用

#### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

#### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

#### (4). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

#### (5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

#### (6). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

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(含1年)	36,821,982.47	9,902,420.97
1年以内	36,821,982.47	9,902,420.97
1至2年	3,156,707.34	7,203,767.44
2至3年	5,338,810.90	3,594,864.36
3至4年	3,373,765.52	42,797,264.04
4至5年	41,444,492.64	2,856,410.78
5年以上	1,828,358.78	3,740,187.60
合计	91,964,117.65	70,094,915.19

#### (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	55,112,311.53	59.92	41,106,582.80	74.59	14,005,728.73	31,646,411.97	45.15	23,188,511.10	73.27	8,457,900.87
其中：										
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1.73	1,170,820.93	73.26	427,388.64	1,598,209.57	2.28	1,170,820.93	73.26	427,388.64
自然人(注)	-	-	-	-	-	2,270,750.14	3.24	2,270,750.14	100	-
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5.59	5,142,289.35	100	-	5,142,289.35	7.34	5,142,289.35	100	-
北京万思恒律师事务所	5,682,792.50	6.18	4,626,234.00	81.41	1,056,558.50	6,710,844.50	9.57	4,626,234.00	68.94	2,084,610.50
成都欧城酒店管理有限公司(注)	-	-	-	-	-	1,267,627.10	1.81	1,267,627.10	100	-
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.49	1,373,051.82	100	-	1,373,051.82	1.96	1,373,051.82	100	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	10.67	7,261,440.04	73.98	2,553,969.59	9,815,409.63	14.00	3,869,507.90	39.42	5,945,901.73
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3.77	3,468,229.86	100	-	3,468,229.86	4.95	3,468,229.86	100	-
上海快颀企业管理有限公司	26,997,620.61	29.36	18,012,781.40	66.72	8,984,839.21	-	-	-	-	-
北京我卖我拍拍卖有限公司	1,034,708.19	1.13	51,735.40	5.00	982,972.79	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	36,851,806.12	40.08	499,709.05	1.36	36,352,097.07	38,448,503.22	54.85	256,262.03	0.67	38,192,241.19
其中：										
房地产租赁组合	13,072,851.43	14.22	185,721.69	1.42	12,887,129.74	38,266,590.48	54.59	201,403.31	0.53	38,065,187.17
房地产销售组合	155,505.74	0.17	77,752.87	50.00	77,752.87	181,912.74	0.26	54,858.72	30.16	127,054.02
数字科技组合	23,623,448.95	25.69	236,234.49	1.00	23,387,214.46	-	-	-	-	-
合计	91,964,117.65	/	41,606,291.85	/	50,357,825.80	70,094,915.19	/	23,444,773.13	/	46,650,142.06

注：自然人和成都欧城酒店管理有限公司本期已核销。

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海快颀企业管理有限公司	26,997,620.61	18,012,781.40	66.72	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100	款项难以收回
北京我卖我拍拍卖有限公司	1,034,708.19	51,735.40	5.00	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
北京市万思恒律师事务所	5,682,792.50	4,626,234.00	81.41	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100	款项难以收回
香河万通	9,815,409.63	7,261,440.04	73.98	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3,468,229.86	100	款项难以收回
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1,170,820.93	73.26	款项难以全额收回
合计	55,112,311.53	41,106,582.80	74.59	/

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/其他

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
房地产租赁组合	13,072,851.43	185,721.69	1.42
房地产销售组合	155,505.74	77,752.87	50.00
数字科技组合	23,623,448.95	236,234.49	1.00
合计	36,851,806.12	499,709.05	1.36

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	
按单项计提坏账准备	23,188,511.10	21,456,448.94		3,538,377.24	-	41,106,582.80
按组合计提坏账准备	256,262.03	288,814.80		201,810.31	156,442.53	499,709.05
合计	23,444,773.13	21,745,263.74		3,740,187.55	156,442.53	41,606,291.85

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

单位: 元 币种: 人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	3,740,187.55

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
前五名的应收账款	61,615,822.74	-	61,615,822.74	67.00	30,091,655.44
合计	61,615,822.74	-	61,615,822.74	67.00	30,091,655.44

其他说明：

适用 不适用

本集团本年末质押应收账款人民币 23,627,527.21 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	52,490,783.02	100	-	-
1至2年				
2至3年				
3年以上				
合计	52,490,783.02	100	-	-

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况** 适用  不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款	44,603,542.07	84.97
合计	44,603,542.07	84.97

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	222,748,581.18	442,921,363.62
合计	222,748,581.18	443,840,758.65

其他说明：

适用 不适用

## 应收利息

### (1).应收利息分类

适用 不适用

### (2).重要逾期利息

适用 不适用

### (3).按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

### (4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

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(含1年)	2,923,900.38	14,669,648.92
1年以内	2,923,900.38	14,669,648.92
1至2年	296,189.89	448,387.00
2至3年	136,536.66	21,551,329.45
3至4年	22,328,882.51	287,775,326.39
4至5年	228,544,115.30	401,693,756.22
5年以上	433,280,717.00	46,888,776.38
合计	687,510,341.74	773,027,224.36

#### (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	624,184,834.65	682,426,029.91
应收其他公司往来款	30,359,457.51	71,312,900.31
代收代缴款项	6,628,541.78	8,851,901.10
押金保证金	26,337,507.80	10,436,393.04
合计	687,510,341.74	773,027,224.36

#### (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)	
2025年1月1日余额	2,857,996.71		327,247,864.03	330,105,860.74
2025年1月1日余额在本期	2,857,996.71		327,247,864.03	330,105,860.74
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-521,733.57		521,733.57	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	186,257.96		215,879,745.30	216,066,003.26
本期转回	282,307.29			282,307.29
本期转销				

本期核销	-		23,798,540.36	23,798,540.36
其他变动(注)	566,394.61		-57,895,650.40	-57,329,255.79
2025年12月31日余额	2,806,608.42		461,955,152.14	464,761,760.56

注：其他变动中-57,895,650.40元为本集团本期对持有的 Vantone Capital Pte. Ltd 股权（包含债权）以零元转让给第三方。

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

应收香河万通人民币 623,949,530.38 元预计信用损失增加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	329,970,219.68	216,768,038.93	282,307.29	23,798,540.36	-57,895,650.40	464,761,760.56
按组合计提信用损失准备	135,641.06	-	82,307.29	-	-53,333.77	-
合计	330,105,860.74	216,768,038.93	364,614.58	23,798,540.36	-57,948,984.17	464,761,760.56

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	23,798,540.36

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	623,949,530.38	90.75	关联方	4-5年, 5年以上	461,597,862.59
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	27,743,050.50	4.04	第三方	1年以内、1-2年、3-4年、5年以上	1,387,152.53
杭州市物业服务与维修资金管理中心	12,112,068.04	1.76	第三方	5年以上	605,603.40
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	11,304,892.16	1.64	第三方	5年以上	565,244.61
北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司	2,026,791.85	0.29	第三方	1年以内, 3-4年	101,339.59
合计	677,136,332.93	98.48	/	/	464,257,202.72

## (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)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
香河万通	623,949,530.38	461,597,862.59	73.98	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	27,743,050.50	1,387,152.53	5.00	-
杭州市物业服务与维修资金管理中心	12,112,068.04	605,603.40	5.00	-
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	11,304,892.16	565,244.61	5.00	-
合计	675,109,541.08	464,155,863.13	68.75	

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)		金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	686,699,029.89	99.88	464,761,760.56	67.68	221,937,269.33	757,612,627.02	98.01	329,970,219.68	43.55	427,642,407.34
按组合计提坏账准备	811,311.85	0.12	-	-	811,311.85	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28
其中: 按信用风险特征组合	811,311.85	0.12	-	-	811,311.85	15,414,597.34	1.99	135,641.06	0.88	15,278,956.28

合计	687,510,341.74	100	464,761,760.56	67.60	222,748,581.18	773,027,224.36	100	330,105,860.74	42.70	442,921,363.62
----	----------------	-----	----------------	-------	----------------	----------------	-----	----------------	-------	----------------

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项情况见附注(十四)6(1)。

## 10、 存货

### (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	82,723.57	-	82,723.57	-	-	-
在产品						
库存商品	670,159.67	-	670,159.67	-	-	-
周转材料	30,060.12	-	30,060.12	-		
消耗性生物资产						
合同履约成本	4,372,411.63	-	4,372,411.63	-	-	-
发出商品	4,508,794.40	-	4,508,794.40	-	-	-
开发产品	335,523,969.43	62,279,766.58	273,244,202.85	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34
合计	345,188,118.82	62,279,766.58	282,908,352.24	687,139,223.95	81,559,438.61	605,579,785.34

### (2). 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

### (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
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						
开发产品	81,559,438.61	44,508,408.41		63,788,080.44		62,279,766.58
合计	81,559,438.61	44,508,408.41		63,788,080.44		62,279,766.58

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

注：2025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 40,553,210.56 元（上年年末 52,824,847.08 元），2025 年度无资本化的借款费用。

#### (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产开发产品如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初余额	本期减少	期末余额
万通怀柔新新家园	2017年12月1日	459,979,340.99	143,826,301.25	316,153,039.74
杭州万通中心	2014年9月1日	96,375,394.17	84,984,257.89	11,391,136.28
杭州万通时尚公馆	2017年12月1日	20,617,928.69	20,617,928.69	-
天津万通金府国际	2014年11月1日	25,527,312.01	25,527,312.01	-
北京天竺新新家园	2015年12月1日	48,573,097.63	44,870,196.76	3,702,900.87
天津新城·国际	2010年9月1日	24,812,056.40	24,812,056.40	-
新新小镇	2008年8月1日	4,276,892.54		4,276,892.54
天津万通华府	2015年11月1日	6,318,624.66	6,318,624.66	-
新新小镇·逸墅	2013年12月1日	658,576.86	658,576.86	
合计		687,139,223.95	351,615,254.52	335,523,969.43

注：本期，本集团开发产品本年减少中(1)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；(2)部分开发产品转入固定资产。

#### 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	101,325,075.34	93,516,125.94
合计	101,325,075.34	93,516,125.94

**14、 债权投资****(1). 债权投资情况**

□适用 √不适用

债权投资减值准备本期变动情况

□适用 √不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

□适用 √不适用

**(3). 减值准备计提情况**

□适用 √不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

□适用 √不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

□适用 √不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

□适用 √不适用

债权投资的核销说明：

□适用 √不适用

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（账面价 值）	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备期末 余额
		追加投资	减少 投资	权益法下确认 的投资损益	其他 综合 收益 调整	其他权益变 动	宣告发 放现金 股利或 利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
东方万通(天津)股权投资基金管理 有限公司	4,218,922.50	-	-	-12,937.30	-	-	-	-	-	4,205,985.20	-
万通成长合伙(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方天津合伙(注1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京万通铭富企业管理有限公司	-	10,000,000.00	-	-23,887.99	-	-	-	-	-	9,976,112.01	-
小计	4,218,922.50	10,000,000.00	-	-36,825.29	-	-	-	-	-	14,182,097.21	-
二、联营企业											
金通港	13,898,994.18	-	-	-428,907.12	-	-	-	-	-	13,470,087.06	-
金万置	372,054.12	-	-	1,317.39	-	-	-	-	-	373,371.51	-
中金佳业	490,282,651.25	-	-	-296,545.47	-	-	-	-	-	489,986,105.78	-
香河万通	173,433,401.02	-	-	-173,433,401.02	-	-	-	-	-	-	66,983,494.64
大唐永盛	11,987,300.00	-	-	-624,900.83	-	-	-	8,673,253.40	-	2,689,145.77	38,092,314.83
蓝天使	1,631,082.60	-	-	220,547.82	-	-	-	-	-	1,851,630.42	21,988,557.65
湖北芯映	139,140,000.00	-	-	1,749,994.75	-	-	-	22,929,994.75	-	117,960,000.00	79,685,391.97
成都知融	19,021,375.94	-	-	-1,999,513.94	-	5,465,554.07	-	-	-	22,487,416.07	-
太极通工	38,197,800.00	-	-	-3,797,705.39	-	-	-	34,400,094.61	-	-	34,400,094.61
小计	887,964,659.11	-	-	-178,609,113.81	-	5,465,554.07	-	66,003,342.76	-	648,817,756.61	241,149,853.70
合计	892,183,581.61	10,000,000.00	-	-178,645,939.10	-	5,465,554.07	-	66,003,342.76	-	662,999,853.82	241,149,853.70

## (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：万元 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	1,136.24	268.91	867.33	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
太极通工	3,440.01	-	3,440.01	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	4,576.25	268.91	4,307.34	/	/	/

## 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：万元 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
湖北芯映	14,089.00	11,796.00	2,293.00	5	未来现金流量、折现率10.70%	未来现金流量、折现率10.70%	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。 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	14,089.00	11,796.00	2,293.00	/	/	/	/

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

**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
私募基金投资	153,558,625.06	118,726,591.53
权益工具投资	221,852,101.62	571,585,616.61
合计	375,410,726.68	690,312,208.14

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
<b>一、账面原值</b>				
1.期初余额	4,769,671,744.99			4,769,671,744.99
2.本期增加金额	112,952,946.60			112,952,946.60
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	112,952,946.60			112,952,946.60
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	49,274,225.30			49,274,225.30
(1) 处置	49,274,225.30			49,274,225.30
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,833,350,466.29			4,833,350,466.29
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>				
1.期初余额	1,072,216,565.80			1,072,216,565.80
2.本期增加金额	165,910,032.38			165,910,032.38
(1) 计提或摊销	142,145,670.38			142,145,670.38
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	23,764,362.00			23,764,362.00
3.本期减少金额	12,024,022.57			12,024,022.57
(1) 处置	12,024,022.57			12,024,022.57
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,226,102,575.61			1,226,102,575.61



三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额	14,771,342.77			14,771,342.77
(1) 计提	14,771,342.77			14,771,342.77
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	14,771,342.77			14,771,342.77
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,592,476,547.91			3,592,476,547.91
2.期初账面价值	3,697,455,179.19			3,697,455,179.19

**(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况**□适用  不适用**(3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况** 适用  不适用

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：万元 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
杭州邦信	44,774.29	43,297.15	1,477.13	根据同行业类似资产的最近交易价格，估计公允价值	预计销售单价	根据期末周边同类房产市场均价确定预期成交价
合计	44,774.29	43,297.15	1,477.13	/	/	/

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

其他说明：

 适用  不适用

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 2,946,497,762.47 元。

**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	81,854,486.52	96,854,741.61
固定资产清理		
合计	81,854,486.52	96,854,741.61

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	生产设备	研发设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：							
1. 期初余额	134,145,444.42				11,414,984.07	10,381,070.70	155,941,499.19
2. 本期增加金额	27,780,671.68		20,855,455.00	15,033,219.51	-	3,660,922.38	67,330,268.57
(1) 购置			20,855,455.00	4,161,193.66	-	412,966.83	25,429,615.49
(2) 在建工程转入							
(3) 企业合并增加	-		-	10,872,025.85	-	3,247,955.55	14,119,981.40
(4) 其他	27,780,671.68						27,780,671.68
3. 本期减少金额	101,700,855.52		-	61,946.90	-	1,918,988.69	103,681,791.11
(1) 处置或报废	-		-	-	-	1,918,988.69	1,918,988.69
(2) 其他	101,700,855.52		-	61,946.90	-	-	101,762,802.42
4. 期末余额	60,225,260.58		20,855,455.00	14,971,272.61	11,414,984.07	12,123,004.39	119,589,976.65
二、累计折旧							
1. 期初余额	39,565,254.67		-		9,720,032.72	9,801,470.19	59,086,757.58
2. 本期增加金额	2,145,482.11		514,336.44	411,614.44	253,673.36	903,873.21	4,228,979.56
(1) 计提	2,145,482.11		514,336.44	411,614.44	253,673.36	903,873.21	4,228,979.56
3. 本期减少金额	23,764,362.00		-	3,923.32	-	1,811,961.69	25,580,247.01
(1) 处置或报废	-		-	-	-	1,811,961.69	1,811,961.69
(2) 其他	23,764,362.00		-	3,923.32	-	-	23,768,285.32
4. 期末余额	17,946,374.78		514,336.44	407,691.12	9,973,706.08	8,893,381.71	37,735,490.13
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	42,278,885.80		20,341,118.56	14,563,581.49	1,441,277.99	3,229,622.68	81,854,486.52
2.期初账面 价值	94,580,189.75		-	-	1,694,951.35	579,600.51	96,854,741.61

**(2).暂时闲置的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(3).通过经营租赁租出的固定资产**

□适用 √不适用

**(4).未办妥产权证书的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(5).固定资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

其他增加系将部分存货（房地产开发产品）转自用重分类为固定资产所致，其他减少系将固定资产转入投资性房地产所致。

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、 在建工程****项目列示**

□适用 √不适用

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.本期增加金额	15,074,468.53	15,074,468.53
(1) 租入	434,467.05	434,467.05
(2) 合并增加	14,640,001.48	14,640,001.48
3.本期减少金额		
4.期末余额	15,074,468.53	15,074,468.53
二、累计折旧		
1.期初余额		
2.本期增加金额	306,360.92	306,360.92
(1) 计提	306,360.92	306,360.92
3.本期减少金额		
(1) 处置		
4.期末余额	306,360.92	306,360.92
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	14,768,107.61	14,768,107.61
2.期初账面价值	-	-

**(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	商标权	软件	著作权	专利权	非专利技术	合计
一、账面原值						
1.期初余额	1.00	3,279,413.11	2,370,000.00	-		5,649,414.11
2.本期增加金额		5,969,460.98	-	110,022,470.00	27,518,363.84	143,510,294.82
(1) 购置		5,835,604.41	-	-	27,518,363.84	33,353,968.25
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加		133,856.57	-	110,022,470.00	-	110,156,326.57
3.本期减少金额		877,932.00	-	-	-	877,932.00
(1) 处置		877,932.00	-	-	-	877,932.00

4.期末余额	1.00	8,370,942.09	2,370,000.00	110,022,470.00	27,518,363.84	148,281,776.93
二、累计摊销						
1.期初余额		2,976,573.55	2,320,625.00	-		5,297,198.55
2.本期增加金额		86,990.62	49,375.00	3,438,202.20	18,650,439.31	22,225,007.13
(1) 计提		86,990.62	49,375.00	3,438,202.20	18,650,439.31	22,225,007.13
3.本期减少金额		877,932.00	-	-	-	877,932.00
(1) 处置		877,932.00	-	-	-	877,932.00
4.期末余额		2,185,632.17	2,370,000.00	3,438,202.20	18,650,439.31	26,644,273.68
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	1.00	6,185,309.92	-	106,584,267.80	8,867,924.53	121,637,503.25
2.期初账面价值	1.00	302,839.56	49,375.00	-	-	352,215.56

**(2). 确认为无形资产的数据资源**

□适用 √不适用

**(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况**

□适用 √不适用

**(4). 无形资产的减值测试情况**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**27、 商誉****(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
中融国富	482,085,475.81	-		-	-	482,085,475.81
数渡科技	-	715,668,104.60		-	-	715,668,104.60
合计	482,085,475.81	715,668,104.60		-	-	1,197,753,580.41

**(2). 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
数渡科技资产组	固定资产、无形资产等直接归属资产组的可辨认资产。根据商誉形成原因，将账面记载的商誉加上固定资产、无形资产等直接归属资产组的可辨认资产确定为需要进行减值测试的资产组。	属于数字科技分部，本集团将纳入集团的新生力量划分为新的分部	是

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(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

单位：万元 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 (增长率、利润率等)	预测期内的参数的确定依据	稳定期的关键参数 (增长率、利润率、折现率等)	稳定期的关键参数的确定依据
数渡科技	135,374.66	148,948.44	-	15	预测期营业收入平均增长率为90.87%，平均利润率18.58%；折现率13.01%。产品预计售价、销量、毛利率及其他相关费用	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期； ②折现率：反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率	稳定期增长率为0.00%，利润率为21.91%；折现率为13.01%	①收入增长率、利润率：根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期； ②折现率：反映当前市场货币时间价值和资产特定风险的税前利率
合计	135,374.66	148,948.44		/	/	/	/	/

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

单位：元 币种：人民币

项目	业绩承诺完成情况						上期商誉减值金额	
	本期			上期			本期	上期
	承诺业绩	实际业绩	完成率	承诺业绩	实际业绩	完成率		



			(%)			(%)		
数渡科技	本年度实现收入超 8,000 万元	本年度实现收入 8,936 万元	112	-	-	-	-	-

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	3,688,576.65	376,835.49	1,438,110.60	-	2,627,301.54
其他	339,864.33	-	197,909.95	-	141,954.38
合计	4,028,440.98	376,835.49	1,636,020.55	-	2,769,255.92

**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	41,429,955.01	10,319,474.51	103,284,279.09	25,821,069.77
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	756,489,837.27	113,473,475.59		
预提成本及费用	173,116,407.45	43,279,101.87	169,415,815.93	42,353,953.98
预收房款	-	-	348,970.86	87,242.72
租赁负债	14,914,162.03	2,237,124.30		
合计	985,950,361.76	169,309,176.27	273,049,065.88	68,262,266.47

**(2). 未经抵销的递延所得税负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	247,902,360.86	51,140,925.85	170,308,228.27	42,577,057.04
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
资本化利息	20,123,642.22	5,030,910.55	21,355,387.38	5,338,846.85
其他非流动金融资产公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	12,846,822.27	3,211,705.57
使用权资产	14,768,107.74	2,215,216.16	-	-
合计	295,640,933.09	61,598,758.13	204,510,437.92	51,127,609.46

**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

递延所得税资产	4,744,702.26	164,564,474.01	4,293,031.87	63,969,234.60
递延所得税负债	4,744,702.26	56,854,055.87	4,293,031.87	46,834,577.59

**(4). 未确认递延所得税资产明细**

√适用 □不适用

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	768,367,717.68	665,851,809.46
可抵扣亏损	1,275,497,689.59	1,319,033,959.29
合计	2,043,865,407.27	1,984,885,768.75

**(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
2025年	-	243,949,047.04	
2026年	155,705,923.13	168,593,822.30	
2027年	243,639,505.45	299,908,848.00	
2028年	386,381,465.50	396,431,950.62	
2029年	161,326,593.73	210,150,291.33	
2030年	328,444,201.78	-	
合计	1,275,497,689.59	1,319,033,959.29	/

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	1,800,000.00	-	1,800,000.00	-	-	-
押金保证金	-	-	-	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55
合计	1,800,000.00	-	1,800,000.00	11,304,892.16	565,244.61	10,739,647.55

**31、 所有权或使用权受限资产**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况

货币资金	1,200,000.00	1,200,000.00	冻结	诉讼致资金冻结	35,040,288.88	35,040,288.88	冻结	诉讼致资金冻结
应收账款	63,513,796.73	23,627,527.21	质押	用于质押取得借款	62,910,073.14	44,431,587.79	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	4,007,464,422.80	2,946,497,762.47	抵押	用于抵押取得借款	4,007,464,422.80	3,060,857,719.05	抵押	用于抵押取得借款
合计	4,072,178,219.53	2,971,325,289.68	/	/	4,105,414,784.82	3,140,329,595.72	/	/

其他说明：

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

本期末，质押借款余额中人民币2.25亿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

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		
保证借款	8,500,000.00	-
信用借款	36,000,000.00	-
应计利息	38,263.19	-
合计	44,538,263.19	-

#### (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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	指定的理由和依据
交易性金融负债	-	168,564,671.92	

其中：			
尚未支付的股权对价款	-	168,564,671.92	/
合计	-	168,564,671.92	/

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
工程款	70,938,023.62	151,891,164.49
其他	16,154,712.67	3,440,343.70
合计	87,092,736.29	155,331,508.19

#### (2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付项目工程款	69,949,201.65	项目工程款尚未最终结算
合计	69,949,201.65	/

其他说明：

适用 不适用

### 37、 预收款项

#### (1). 预收款项列示

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	19,959,891.80	23,818,525.15
合计	19,959,891.80	23,818,525.15

#### (2). 账龄超过1年的重要预收款项

适用 不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、 合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	30,880,475.34	104,151,072.62
其他	9,872,467.60	-
合计	40,752,942.94	104,151,072.62

**(2). 账龄超过1年的重要合同负债**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	上年年末余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	29,474,919.36	100,589,018.50	2017年12月	现房销售
其他	1,405,555.98	3,562,054.12	均已竣工	现房销售
合计	30,880,475.34	104,151,072.62	/	/

**39、 应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	19,752,487.94	130,327,754.77	93,453,655.09	56,626,587.62
二、离职后福利-设定提存计划	776,964.36	9,143,906.92	8,735,737.41	1,185,133.87
三、辞退福利	292,254.72	4,436,174.45	3,613,241.75	1,115,187.42
四、一年内到期的其他福利				
合计	20,821,707.02	143,907,836.14	105,802,634.25	58,926,908.91

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,099,061.62	118,381,988.59	79,121,288.29	50,359,761.92
二、职工福利费	-	253,701.59	253,701.59	-
三、社会保险费	462,782.47	5,426,775.35	5,190,043.43	699,514.39
其中：医疗保险费	438,910.87	5,179,762.66	4,943,060.92	675,612.61
工伤保险费	20,914.18	186,288.96	186,274.48	20,928.66
生育保险费	2,957.42	37,121.39	37,105.69	2,973.12
其他		23,602.34	23,602.34	-
四、住房公积金	65,534.06	6,122,567.44	6,072,471.44	115,630.06
五、工会经费和职工教育经费	8,114,985.89	142,721.80	2,816,150.34	5,441,557.35
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	10,123.90	-	-	10,123.90
合计	19,752,487.94	130,327,754.77	93,453,655.09	56,626,587.62

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	749,496.70	8,861,545.03	8,465,597.66	1,145,444.07
2、失业保险费	27,467.66	282,361.89	270,139.75	39,689.80
3、企业年金缴费				
合计	776,964.36	9,143,906.92	8,735,737.41	1,185,133.87

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	3,688,513.08	4,812,628.64
消费税		
营业税		
企业所得税	2,022,637.48	5,723,782.68
个人所得税		
城市维护建设税	489,459.64	640,367.03
教育费附加	284,550.78	392,480.36
土地增值税	116,278,150.41	117,383,316.04
其他	6,242,589.52	6,119,252.51
合计	129,005,900.91	135,071,827.26

**41、 其他应付款****(1). 项目列示**√适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	218,754,343.65	162,498,209.84
合计	218,754,343.65	162,498,209.84

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	70,048,911.12	68,132,576.61
代扣、代收款项	1,786,114.74	2,546,340.20
应付关联方往来款	71,587,388.64	72,435,249.86
应付非关联方往来款	71,717,531.74	17,182,345.49
其他	3,614,397.41	2,201,697.68
合计	218,754,343.65	162,498,209.84

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

 适用  不适用

其他说明：

√适用  不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十四)6(2)。



**42、 持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、 一年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	146,250,026.84	126,634,053.54
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	6,088,401.05	
合计	152,338,427.89	126,634,053.54

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	1,633,049,907.80	1,757,633,923.89
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	146,250,026.84	126,634,053.54
合计	1,486,799,880.96	1,630,999,870.35

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 长期借款明细如下：

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	225,428,249.99	280,574,933.32
抵押并质押借款	1,407,621,657.81	1,477,058,990.57
抵押借款合计	1,633,049,907.80	1,757,633,923.89

减：一年内到期的抵押并保证长期借款	75,428,249.99	55,574,933.32
一年内到期的抵押并质押长期借款	70,821,776.85	71,059,120.22
一年内到期的长期借款合计	146,250,026.84	126,634,053.54
合计	1,486,799,880.96	1,630,999,870.35

(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 2025 年 12 月 31 日，长期借款的执行利率区间 3.60%到 6.16%（2024 年 12 月 31 日：4.05%至 6.51%）。

#### 46、 应付债券

##### (1). 应付债券

适用 不适用

##### (2). 应付债券的具体情况：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

##### (3). 可转换公司债券的说明

适用 不适用

转股权会计处理及判断依据

适用 不适用

##### (4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 47、 租赁负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

租赁付款额	15,563,742.16	
减：未确认融资费用	649,580.14	
减：一年内到期的租赁负债	6,088,401.05	
合计	8,825,760.97	-

其他说明：

2025 年（并表期间）子公司数渡科技计提的租赁负债利息费用金额为 9.5 万元。

#### 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

项目	期初余额	本次变动增减（+、-）	期末余额
----	------	-------------	------

		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,987,381,962.00				-96,969,486.00	-96,969,486.00	1,890,412,476.00

其他说明：

2022年1月5日本公司完成股份回购，实际回购公司股份43,737,886股。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，2025年1月3日完成前述回购股份的注销，于2025年1月18日披露完成工商变更登记公告。

2022年4月26日本公司完成股份回购，实际回购公司股份26,728,000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》，同意公司对存放于回购专用证券账户的26,728,000股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，2025年4月23日完成前述回购股份的注销，于2025年5月10日披露完成工商变更登记公告。

2022年6月15日本公司完成股份回购，实际回购公司股份45,672,700股。本公司于2025年4月30日召开第九届董事会第十八次临时会议，审议通过《关于出售公司已回购股份的议案》，同意公司通过集中竞价交易方式减持已回购股份。截至2025年6月13日，本次减持计划实施完毕，公司减持已回购股份19,169,100股。本公司于2025年5月23日召开第九届董事会第十九次临时会议和第九届监事会第十五次临时会议，并于2025年6月13日召开2024年年度股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对存放于回购专用证券账户内尚未使用的剩余26,503,600股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，2025年7月30日完成前述回购股份的注销，于2025年12月6日披露完成工商变更登记公司。

综上，2025年度本公司完成回购股份的注销共计9,696.95万股。

#### 54、其他权益工具

##### (1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

##### (2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 55、资本公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,075,839,041.89	-	753,175,605.65	2,322,663,436.24
其他资本公积	6,278,571.44	11,020,608.69	-	17,299,180.13
合计	3,082,117,613.33	11,020,608.69	753,175,605.65	2,339,962,616.37

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 股本溢价本期减少

本期注销回购股份减少股本溢价 669,759,508.40 元；本期出售库存股减少股本溢价 83,416,097.25 元。

(2) 其他资本公积本期增加

①本期本公司因联营企业引入投资者，本公司股权被动稀释，按照权益法核算增加其他资本公积 5,465,554.07 元。

②子公司数渡科技因确认股权激励费用增加资本公积 5,555,054.62 元。

## 56、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人民币普通股	966,192,378.18	-	966,192,378.18	-
合计	966,192,378.18	-	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，库存股减少系注销及出售回购股份所致。

## 57、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,884,568.09	-4,320.45				-4,320.45		3,880,247.64
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	3,884,568.09	-4,320.45				-4,320.45		3,880,247.64

其他综合收益合计	3,884,568.09	-4,320.45				-4,320.45		3,880,247.64
----------	--------------	-----------	--	--	--	-----------	--	--------------

**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集团注册资本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	695,692,081.07	1,152,733,871.34
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	695,692,081.07	1,152,733,871.34
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-654,815,518.60	-457,041,790.27
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	40,876,562.47	695,692,081.07

**61、 营业收入和营业成本****(1). 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	462,977,201.36	369,171,932.97	494,699,483.51	320,395,238.60

其他业务	286,596.51	-	211,344.83	30,318.92
合计	463,263,797.87	369,171,932.97	494,910,828.34	320,425,557.52

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产销售		租赁		数字科技		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	233,345,704.66	201,975,228.83					233,345,704.66	201,975,228.83
租赁			183,948,986.79	148,818,196.60			183,948,986.79	148,818,196.60
数字科技					45,682,509.91	18,378,507.54	45,682,509.91	18,378,507.54
其他	286,596.51	-					286,596.51	-
按经营地区分类								
京津地区	187,050,838.54	147,470,043.45	105,768,108.84	73,840,144.41	45,682,509.91	18,378,507.54	338,501,457.29	239,688,695.40
华东地区	46,581,462.63	54,505,185.38	78,180,877.95	74,978,052.19			124,762,340.58	129,483,237.57
按商品转让的时间分类								
在某一时点确认	233,632,301.17	201,975,228.83			45,682,509.91	18,378,507.54	279,314,811.08	220,353,736.37
在某一时段确认			183,948,986.79	148,818,196.60			183,948,986.79	148,818,196.60
合计	233,632,301.17	201,975,228.83	183,948,986.79	148,818,196.60	45,682,509.91	18,378,507.54	463,263,797.87	369,171,932.97

其他说明：

□适用 √不适用



**(3). 履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(4). 分摊至剩余履约义务的说明**

□适用 √不适用

**(5). 重大合同变更或重大交易价格调整**

□适用 √不适用

**62、 税金及附加**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	1,194,399.48	1,636,614.46
教育费附加	563,446.41	710,750.91
资源税		
房产税	36,829,850.81	38,849,297.04
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	1,880,632.76	15,801,805.79
其他	1,610,574.92	1,469,382.17
合计	42,078,904.38	58,467,850.37

**63、 销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	13,863,817.85	11,489,291.44
中介服务费	14,324,881.91	16,776,701.75
市场营销费用	9,703,700.53	799,442.91
办公费用	2,506,442.06	2,758,060.88
股份支付费用	528,612.00	
其他	19,113,280.50	17,317,225.03
合计	60,040,734.85	49,140,722.01

**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	74,679,204.95	86,458,302.36
办公费用	9,767,499.54	8,172,556.76

中介机构费	17,121,518.84	30,481,946.58
折旧与摊销	8,378,162.98	30,381,829.41
物业租赁费	2,199,272.33	2,693,455.85
股份支付费用	1,684,379.00	-
其他	7,477,011.32	7,954,256.14
合计	121,307,048.96	166,142,347.10

**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	25,999,339.72	3,327,661.14
知识产权许可费	18,674,334.05	
股份支付费用	6,607,342.12	
技术服务	5,867,210.90	152,398.39
材料费	2,994,935.13	194,042.07
折旧及摊销	1,621,649.12	291,343.23
测试费	824,733.20	93,853.07
模具费	65,703.60	2,558,580.63
试制品费	29,754.00	406,337.80
其他	162,089.24	
合计	62,847,091.08	7,024,216.33

**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	73,285,556.47	81,392,643.44
减：利息收入	7,269,493.64	12,549,067.62
汇兑损益及其他	85,715.73	610,262.47
合计	66,101,778.56	69,453,838.29

**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	1,928,551.03	619,500.00
个税手续费返还	137,814.20	214,084.01
稳岗补贴	26,373.10	17,233.84
合计	2,092,738.33	5,001,817.85

其他说明：

政府补助的具体信息，详见十一、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	-178,645,939.10	-44,529,004.06
处置长期股权投资产生的投资收益	-17,084,279.46	-446,657.06
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-111,937.61
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	13,189,693.52	14,805,957.08
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	449,586.90	-
合计	-182,090,938.14	-26,947,035.54

**69、净敞口套期收益**

□适用 √不适用

**70、公允价值变动收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-	-3,141,153.63
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	104,088,217.43	22,750,522.29
合计	104,088,217.43	19,609,368.66

**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	-21,745,263.74	-9,299,574.67
其他应收款坏账损失	-215,783,695.97	-131,836,972.25
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	-237,528,959.71	-141,701,791.53

**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	-44,508,408.41	-26,929,037.80
三、长期股权投资减值损失	-66,003,342.76	-119,519,905.02
四、投资性房地产减值损失	-14,771,342.77	-
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	-125,283,093.94	-146,448,942.82

**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	10,971.52	824.10
合计	10,971.52	824.10

**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			
无法支付的款项	3,743,179.31	10,307,335.36	3,743,179.31
罚款及违约金收入	1,542,414.77	9,647,927.43	1,542,414.77
其他	1,792,255.08	198,350.41	1,792,255.08
合计	7,077,849.16	20,153,613.20	7,077,849.16

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	107,027.00	145,860.74	107,027.00
其中：固定资产处置损失	107,027.00	145,860.74	107,027.00
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	2,000,000.00	-	2,000,000.00
赔偿支出			
罚款、滞纳金			
其他	578,503.10	1,524,773.15	578,503.10
合计	2,685,530.10	1,670,633.89	2,685,530.10

**76、 所得税费用****(1). 所得税费用表**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	-1,967,904.73	-38,517,376.67
递延所得税费用	-14,259,805.87	49,966,681.64
合计	-16,227,710.60	11,449,304.97

**(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	-692,602,438.38
按法定/适用税率计算的所得税费用	-173,150,609.60
子公司适用不同税率的影响	5,801,430.88
调整以前期间所得税的影响	-8,817,421.33
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	1,409,278.68
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,506,382.80
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	131,063,399.29
权益法核算的合营企业和联营企业损益	44,661,484.78
研究开发费加成扣除的纳税影响	-13,938,890.50
所得税费用	-16,227,710.60

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	20,929,810.94	17,142,990.45
银行存款利息收入	7,269,493.64	12,549,067.62
政府补助及个税手续费返还	1,999,454.91	872,987.15
违约金	612,657.98	599,559.42
受限货币资金收回	35,040,288.88	4,619,960.09
其他	1,907,356.29	5,440,090.43
合计	67,759,062.64	41,224,655.16

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付公司往来款	691,962.92	296,275.82
销售推广和相关经营费用	50,734,454.19	36,339,703.71
行政办公和相关管理费用	28,057,317.99	42,964,812.94
代扣代缴款及押金保证金	7,346,279.31	9,744,740.82
营业外支出	2,149,160.49	1,524,773.15
受限货币资金增加	1,200,000.00	
其他	821,823.11	2,263,732.21
合计	91,000,998.01	93,134,038.65

**(2).与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资定金	-	100,000,000.00
收回索尔思投资款	418,697,813.05	
合计	418,697,813.05	100,000,000.00

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
支付索尔思股权预付款	-	177,562,500.00
支付数渡科技股权转让款	685,875,696.08	-
合计	685,875,696.08	177,562,500.00

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回投资定金	-	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

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到转让库存股款	116,047,286.53	-
合计	116,047,286.53	-

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁付款额	4,272,227.56	1,050,019.20
融资服务费	186,935.10	-
合计	4,459,162.66	1,050,019.20

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	其他	现金变动	非现金变动	
短期借款	-		328,078.86	46,032,301.36	1,822,117.03		44,538,263.19
长期借款	1,757,633,923.89		72,832,663.82	-	197,416,679.91		1,633,049,907.80
租赁负债	-		649,580.14	15,982,659.44	1,718,077.56		14,914,162.02
其他	-		17,540.57	2,536,609.43	2,554,150.00		-
合计	1,757,633,923.89		73,827,863.39	64,551,570.23	203,511,024.50		1,692,502,333.01

注：本期增加中其他部分为数渡科技纳入合并范围时的金额。

**(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
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	-676,374,727.78	-459,195,788.22
加：资产减值准备	125,283,093.94	146,448,942.82
信用减值损失	237,528,959.71	141,701,791.53
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	146,374,649.94	162,984,867.20
使用权资产摊销	306,360.92	838,934.02
无形资产摊销	22,225,007.13	8,725,280.51
长期待摊费用摊销	1,636,020.55	1,477,217.18
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）	-10,971.52	-824.10
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	107,027.00	145,860.74
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-104,088,217.43	-19,609,368.66
财务费用（收益以“－”号填列）	73,285,556.47	81,392,643.44
投资损失（收益以“－”号填列）	182,090,938.14	26,947,035.54
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,651,042.05	54,850,211.27
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-8,537,766.37	-4,883,529.63
存货的减少（增加以“－”号填列）	216,933,364.01	267,204,748.78
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	16,624,530.25	-3,896,977.00
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-96,964,888.08	-378,934,623.54
其他	33,840,288.88	4,619,960.09
经营活动产生的现金流量净额	162,608,183.71	30,816,381.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	908,538,574.50	1,175,260,738.25
减：现金的期初余额	1,175,260,738.25	1,398,959,969.13
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-266,722,163.75	-223,699,230.88

## (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	685,884,674.08



其中：数渡科技	685,884,674.08
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	40,499,774.01
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	645,384,900.07

**(3). 本期收到的处置子公司的现金净额**

□适用 √不适用

**(4). 现金和现金等价物的构成**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	908,538,574.50	1,175,260,738.25
其中：库存现金	3,599.99	13,299.82
可随时用于支付的银行存款	908,534,929.31	1,175,221,959.14
可随时用于支付的其他货币资金	45.20	25,479.29
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	908,538,574.50	1,175,260,738.25
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

**(5). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况**

□适用 √不适用

**(6). 不属于现金及现金等价物的货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	1,200,000.00	35,040,288.88	司法冻结资金
合计	1,200,000.00	35,040,288.88	/

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

□适用 √不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
短期租赁费用	29,724.97

售后租回交易及判断依据

√适用 □不适用

与租赁相关的现金流出总额29,724.97(单位：元 币种：人民币)

**(2). 作为出租人**

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	171,978,054.10	163,523,745.92
第二年	123,307,496.89	115,906,753.98
第三年	71,355,994.78	60,989,878.94
第四年	58,059,249.91	26,040,863.88
第五年	31,889,192.63	19,874,075.68

五年后未折现租赁收款额总额	23,780,903.34	23,984,600.73
合计	480,370,891.65	410,319,919.13

**(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	25,999,339.72	3,327,661.14
知识产权许可费	18,674,334.05	-
股份支付费用	6,607,342.12	-
技术服务	5,867,210.90	152,398.39
材料费	2,994,935.13	194,042.07
折旧及摊销	1,621,649.12	291,343.23
测试费	824,733.20	93,853.07
模具费	65,703.60	2,558,580.63
试制品费	29,754.00	406,337.80
其他	162,089.24	-
合计	62,847,091.08	7,024,216.33
其中：费用化研发支出	62,847,091.08	7,024,216.33
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

## (1). 本期发生的非同一控制下企业合并交易

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
数渡科技	2025年9月30日	854,449,346.00	62.9801	增资加收购	2025年9月30日	注	45,682,509.91	-38,840,308.33	-87,054,937.39

注：购买日为购买方实际取得被购买方控制权的日期，即被购买方的财务、生产经营决策等相关活动的控制权转移给购买方的日期。本集团于2025年9月30日收购数渡科技股权，并将其纳入合并财务报表范围。

**(2). 合并成本及商誉**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	数渡科技
--现金	854,449,346.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	854,449,346.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	138,781,241.40
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	715,668,104.60

注：本集团通过增资及收购股权的方式合计投资 85,444.93 万元取得数渡科技 62.9801%的股权。上述合并成本包含尚未支付的股权收购款。

合并成本公允价值的确定方法：

√适用 □不适用

本集团受让数渡科技股权转让的估值，以评估作为定价依据，经收益法评估，数渡科技股东全部权益价值为 127,200 万元，增值率 1,869.01%，考虑到本次交易本集团与另一投资方将对数渡科技合计增资 13,000 万元，经本集团与交易各方友好协商，本次公司通过老股转让取得股权的估值（含本次增资 13,000 万元部分）为 140,000 万元。

业绩承诺的完成情况：

√适用 □不适用

(1) 业绩承诺指标一

业绩承诺期间，数渡科技 2025 年度合并报表口径经审计的主营业务收入不低于人民币 8,000 万元：

完成情况：实际完成 8,936 万元，完成 112%。

(2) 业绩承诺指标二

业绩承诺期间，2025 年度应完成至少一款核心自研芯片产品的研发，并达到产品标准和完成量产版本的首次生产，产品标准的判断以权威第三方或行业头部客户出具关于相关产品通过标准组织认定机构的兼容性测试、可靠性测试、老化测试、环境测试报告等为准：

完成情况：2025 年度已完成 104 通道 PCIe 5.0 交换芯片研发，并实现量产，且于本年内销售部分产品。

大额商誉形成的主要原因：

√适用 □不适用

本集团本期收购数渡科技 62.9801%股权形成商誉 715,668,104.60 元。

**(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	数渡科技	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	337,798,948.11	225,712,849.32
流动资产	105,109,935.42	105,109,935.42
非流动资产	232,689,012.69	120,602,913.90
其中：固定资产	14,119,981.40	12,056,352.61
无形资产	110,156,326.57	133,856.57
负债：	145,570,063.32	128,757,148.60
流动负债	115,835,271.56	115,835,271.66
非流动负债	29,734,791.76	12,921,876.94
净资产	192,228,884.79	96,955,700.72
减：少数股东权益	53,447,643.39	35,892,903.45
取得的净资产	138,781,241.40	61,062,797.27

**(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失**

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用**(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明**适用 不适用**(6). 其他说明**适用 不适用**2、 同一控制下企业合并**适用 不适用**3、 反向购买**适用 不适用

#### 4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本集团于 2025 年内注销子公司：天津万通时尚置业有限责任公司、天津泰达万通房地产开发有限公司、香河通金博源企业运营管理服务有限公司、万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司。

本集团于 2025 年内新设子公司：北京万通数新企业管理有限公司。

#### 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	
北京万通龙山置业有限公司	北京	55,000,000.00	北京	房地产开发	100		同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	5,000,000.00	北京	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	50,000,000.00	天津	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	124,800,000.00	天津	房地产开发		100	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	50,000,000.00	杭州	房地产开发	100		非同一控制下的企业合并取得
上海万通	上海	56,500,000.00	上海	商业运营管理		100	非同一控制下的企业合并取得
北京时尚	北京	50,000,000.00	北京	商业运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	5,000,000.00	北京	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	100,000,000.00	北京	投融资管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	5,000,000.00	北京	投资管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	200,000,000.00	北京	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
天津和信	天津	455,100,000.00	天津	商业运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	50,000,000.00	天津	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	30,000,000.00	天津	房地产开发	100		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		设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	10,000,000.00	成都	房地产开发		100	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	50,000,000.00	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000.00	深圳	投资管理		100	非同一控制下的企业合并取得
杭州邦信	杭州	300,000,000.00	杭州	房地产开发	20	39.35	非同一控制下的企业合并取得
万通创新文化产业发展(北京)有限公司	北京	10,000,000.00	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得
万通盛安	北京	70,000,000.00	北京	技术开发	51.00		设立、投资或其他方式取得
万通信研院	北京	30,000.00	北京	技术开发	99.00		设立、投资或其他方式取得
北京数渡信息科技有限公司	北京	17,496,490.00	北京	技术开发	52.28	10.70	非同一控制下的企业合并取得
北京万通数新企业管理有限公司	北京	1,000,000.00	北京	投资管理	100		设立、投资或其他方式取得
北京缘数科技中心(有限合伙)	北京	650,000.00	北京	技术开发	99.98	0.02	非同一控制下的企业合并取得
北京缘火科技中心(有限合伙)	北京	1,221,595.00	北京	技术开发	99.98	0.02	非同一控制下的企业合并取得

## (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
数渡科技	37.02%	-14,378,646.00	-	40,462,680.79
杭州邦信	40.65%	-7,518,923.31	8,130,135.73	191,837,759.77

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
数渡科技	140,603,672.95	289,873,102.58	430,476,775.53	242,835,700.35	27,292,973.65	270,128,674.00	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州邦信	252,394,146.69	471,678,116.56	724,072,263.25	225,182,962.98	27,969,109.11	253,152,072.09	278,885,450.75	497,268,645.24	776,154,095.99	235,273,526.10	31,463,951.20	266,737,477.30

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
数渡科技(注)	45,682,509.91	-38,840,308.33	-38,840,308.33	-87,054,937.39	不适用	不适用	不适用	不适用
杭州邦信	21,983,998.62	-18,496,427.53	-18,496,427.53	-247,641.03	129,253,175.31	-6,678,536.77	-6,678,536.77	-81,053,286.75

注：数渡科技财务信息为收购日至报告期末的财务信息。

**(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制**

□适用 √不适用

**(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易**

□适用 √不适用

**3、 在合营企业或联营企业中的权益**

√适用 □不适用

**(1). 重要的合营企业或联营企业**

√适用 □不适用

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

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

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	99,293,680.36	2,315,404,520.15	3,584,296,222.99	2,653,795,593.71
非流动资产	3,987,149,827.44	24,278,060.82	9,335,992.61	26,212,195.58
资产合计	4,086,443,507.80	2,339,682,580.97	3,593,632,215.60	2,680,007,789.29
流动负债	236,491,397.01	2,029,507,508.34	187,575,957.65	2,007,629,652.56
非流动负债	1,195,409,817.21	310,175,072.63	746,938,564.63	94,266,800.00
负债合计	1,431,901,214.22	2,339,682,580.97	934,514,522.28	2,101,896,452.56
少数股东权益				

归属于母公司股东权益	2,654,542,293.58	-	2,659,117,693.32	578,111,336.73
按持股比例计算的净资产份额	26,545,422.94	-	26,591,176.93	173,433,401.02
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-13,075,335.88	-	-12,692,182.75	-
对联营企业权益投资的账面价值	13,470,087.06	-	13,898,994.18	173,433,401.02
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	42,158,221.67	2,833,962.26	55,870,567.86
净利润	-4,575,399.74	-648,099,852.95	-9,674,051.89	-112,174,360.75
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-4,575,399.74	-648,099,852.95	-9,674,051.89	-112,174,360.75
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

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，中金佳业主要业务为对金通港的股权投资。

#### (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	14,182,097.21	4,218,922.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-36,825.29	551.15
--其他综合收益		
--综合收益总额	-36,825.29	551.15
联营企业：		
投资账面价值合计	635,347,669.55	700,632,263.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-4,746,805.67	-9,971,847.09
--其他综合收益		
--综合收益总额	-4,746,805.67	-9,971,847.09

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2025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	26,373.10	17,233.84
与收益相关	1,820,000.00	619,500.00
与收益相关	108,551.03	-
与收益相关	-	4,151,000.00
合计	1,954,924.13	4,787,733.84

## 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

本公司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（包括汇率风险、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，制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 67.00%（2024 年：72.76%）；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 98.48%（2024 年：94.37%）。

#### 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 9,383.29 万元（上年年末：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：					
短期借款	44,538,263.19	-	-	-	44,538,263.19
交易性金融负债	72,242,000.38	72,242,000.37	24,080,671.17	-	168,564,671.92
应付账款	87,092,736.29	-	-	-	87,092,736.29
其他应付款	218,754,343.65	-	-	-	218,754,343.65
一年内到期的非流动负债	152,338,427.89	-	-	-	152,338,427.89
长期借款	-	144,200,000.00	146,450,000.00	1,196,149,880.96	1,486,799,880.96
租赁负债	-	6,024,585.14	2,801,175.83	-	8,825,760.97
金融负债合计	574,965,771.40	222,466,585.51	173,331,847.00	1,196,149,880.96	2,166,914,084.87

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	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	909,738,574.50	1,210,301,027.13

其中：货币资金	909,738,574.50	1,210,301,027.13
金融负债	1,677,588,170.99	1,757,633,923.89
其中：短期借款	44,538,263.19	-
长期借款	1,633,049,907.80	1,757,633,923.89

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 629.10 万元（上年年末：659.11 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 33.62%（上年年末：30.63%）。

## 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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（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	84,005,279.35		291,405,447.33	375,410,726.68
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>84,005,279.35</b>		<b>291,405,447.33</b>	<b>375,410,726.68</b>
(一) 交易性金融负债			168,564,671.92	168,564,671.92
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			168,564,671.92	168,564,671.92
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			<b>168,564,671.92</b>	<b>168,564,671.92</b>
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产/负债	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	84,005,279.35	收盘价	收盘价/汇率

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
其他非流动金融资产	291,405,447.33	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
交易性金融负债	168,564,671.92	现金流量折现法	业绩承诺完成情况

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

				综合收益				
其他非流动金融资产	632,056,364.35		78,082,261.40			418,733,178.42	-	291,405,447.33
交易性金融负债	-		-			-	168,564,671.92	168,564,671.92
合计	632,056,364.35		78,082,261.40			418,733,178.42	168,564,671.92	459,970,119.25

**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

**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	30.48	30.48

本企业的母公司情况的说明

期末，嘉华控股直接持有本集团 19.10%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本集团 11.38%的股权。

本企业最终控制方是王忆会

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本集团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，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	合营企业
东方天津合伙	合营企业
万通成长合伙	合营企业
金通港	联营企业
金万置	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
大唐永盛	联营企业
万通铭富	合营企业
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

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
金通港	办公用房	484,793.55	1,837,800.97

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

### (5). 关联方资金拆借

适用 不适用

### (6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

### (7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

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	1,103.03	1,294.97

### (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
应收款项	香河万通	9,815,409.63	7,261,440.04	9,815,409.63	3,869,507.90
	合力万盛	1,598,209.57	1,170,820.93	1,598,209.57	1,170,820.93
其他应收款	香河万通	623,949,530.38	461,597,862.59	624,882,193.80	246,345,968.03
	Vantone Capital	-	-	57,543,836.11	57,543,836.11
合计		635,363,149.58	470,030,123.56	693,839,649.11	308,930,132.97

**(2). 应付项目**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	万通控股	-	267,798.26
	合力万盛	427,388.64	427,388.64
	金通港	-	580,062.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
预收款项	金通港	-	451,918.19
合计		71,587,388.64	72,887,168.05

**(3). 其他项目**

□适用 √不适用

**7、 关联方承诺**

□适用 √不适用

**8、 其他**

□适用 √不适用

**十五、 股份支付****1、 各项权益工具****(1). 明细情况**

□适用 √不适用

**(2). 期末发行在外的股票期权或其他权益工具**

□适用 √不适用

**2、 以权益结算的股份支付情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

以权益结算的股份支付对象	数渡科技管理人员，销售人员及研发人员
授予日权益工具公允价值的确定方法	数渡科技 Rre-A 轮融资每股公允价值
授予日权益工具公允价值的重要参数	
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、行权条件完成情况等后续信息，修正预计可行权的期权数量
本期估计与上期估计有重大差异的原因	-
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	55,211,000.00

其他说明：

2024年12月，数渡科技经董事会、股东会审议通过《股权激励计划》，通过持股平台授予被激励对象期权，按数渡科技原始注册资本1,000万元虚拟为10亿股，首次股权激励授予量为1亿股（对应100万元注册资本），根据被激励对象入职时间不同，行权价格分别为0.04元/股及0.06元/股，在2024年至2026年等待期内满足公司及个人业绩条件后方可行权。

截至2025年12月31日，该股份支付计划已授予员工1亿股（虚拟股数，对应100万元注册资本），待经数渡科技董事会审批后拟全部行权。

### 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

单位：元 币种：人民币

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	1,684,379.00	-
销售人员	528,612.00	-
研发人员	6,607,342.12	-
合计	8,820,333.12	-

### 5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

股份支付的修改情况	缩短服务期限
股份支付的终止情况	无

2026年3月31日，经数渡科技2026年的第一次临时董事会审议并通过《关于公司2024年股权激励计划剩余未行权部分的行权条件达成及同意行权的议案》，数渡科技2024年股权激励计划剩余未行权期权对应原第二次、第三次绩效考核期，本次董事会已审议通过将该两期得权期合并为一次得权，得权期间为2025年12月31日。

### 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

根据本公司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 2025 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

### 2、 或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

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

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

单位：元 币种：人民币	
项目	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	1,853,919.36
合计	1,853,919.36

#### (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****(1)限制性股票激励**

根据《上市公司股权激励管理办法》及《北京万通新发展集团股份有限公司2025年限制性股票激励计划（草案）》的相关规定以及公司2025年第二次临时股东大会的授权，公司于2026年1月20日召开第九届董事会第二十五次临时会议，同意以2026年1月20日为首次授予日，以6.25元/股的授予价格向符合条件的99名激励对象授予52,575,000股限制性股票，股票来源为向激励对象定向发行的公司人民币A股普通股股票。

(2)截至2026年4月28日，本集团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**

详见“重要事项”的“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”

**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、房地产租赁业务、芯片相关产品销售及技术服务，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	房产租赁	数字科技	分部间抵销	合计
分部营业收入	233,535,976.87	185,745,304.69	45,682,509.91	-1,699,993.60	463,263,797.87
分部营业成本	201,975,228.83	148,818,196.60	18,378,507.54	-	369,171,932.97
分部利润	-486,739,444.66	-143,049,627.92	-62,813,365.80	-	-692,602,438.38
其中：投资损失	-182,744,798.22	653,860.08	-	-	-182,090,938.14
资产减值损失	-110,511,751.17	-14,771,342.77	-	-	-125,283,093.94
所得税费用	16,703,447.94	-10,017,702.68	-22,913,455.86	-	-16,227,710.60
净亏损	-503,442,892.60	-133,031,925.24	-39,899,909.94	-	-676,374,727.78
分部资产总额	4,205,774,657.07	4,246,899,467.00	364,038,332.25	-1,627,758,677.93	7,188,953,778.39
分部负债总额	85,425,190.59	3,705,339,471.61	252,553,745.16	-1,627,758,677.93	2,415,559,729.43
补充信息					-
折旧和摊销费用	5,601,694.67	141,097,832.91	23,842,510.96	-	170,542,038.54
利息收入	5,576,963.65	2,268,498.40	123,559.37	-699,527.78	7,269,493.64
利息费用	-	72,832,663.82	1,152,420.43	-699,527.78	73,285,556.47
当期确认的减值损失	-326,376,810.41	-36,212,693.40	-222,549.84	-	-362,812,053.65
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	-178,645,939.10	-	-	-	-178,645,939.10
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	662,999,853.82	-	-	-	662,999,853.82
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,171,611,687.92	3,560,665,352.04	174,107,692.53	-	4,906,384,732.49

2024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	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权投资年末余额	892,183,581.61	-	-	-	892,183,581.61
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	793,503,247.35	3,705,172,622.64	1,066,563.04	-	4,499,742,433.03

(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（2024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2026年4月28日，嘉华控股及其一致行动人万通控股持有本公司349,884,189股无限售流通股股份，占公司总股本的18.01%，累计质押公司股份335,610,560股，占其持股总数的95.92%，占公司总股本的17.27%。

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	1,756,907,574.94	1,864,055,389.03
合计	1,756,907,574.94	1,864,974,784.06

其他说明：

适用 不适用

**应收利息**

**(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3).按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

**(4).按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

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(含1年)	169,503,961.81	99,266,162.54
1年以内	169,503,961.81	99,266,162.54

1至2年	46,872,455.21	398,172,627.64
2至3年	397,724,116.64	131,363,170.00
3至4年	131,363,170.00	386,575,189.73
4至5年	382,037,255.75	402,092,088.22
5年以上	1,189,433,545.85	808,894,343.47
合计	2,316,934,505.26	2,226,363,581.60

**(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	2,316,433,370.19	2,206,809,236.99
应收其他公司往来款	501,135.07	19,554,344.61
合计	2,316,934,505.26	2,226,363,581.60

**(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)	
2025年1月1日余额			362,308,192.57	362,308,192.57
2025年1月1日余额在本期			362,308,192.57	362,308,192.57
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提			215,647,919.79	215,647,919.79
本期转回				
本期转销				
本期核销			15,918,146.63	15,918,146.63
其他变动			-2,011,035.41	-2,011,035.41
2025年12月31日余额			560,026,930.32	560,026,930.32

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 623,949,530.38 元预计信用损失增加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	
按单项计提坏账准备	362,308,192.57	215,647,919.79		15,918,146.63	-2,011,035.41	560,026,930.32
合计	362,308,192.57	215,647,919.79		15,918,146.63	-2,011,035.41	560,026,930.32

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	15,918,146.63

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
北京万通英睿投资管理有限公司	703,329,000.00	30.35	关联方	1年以内, 2-3年, 5年以上	-
香河万通	623,949,530.38	26.93	关联方	4-5年, 5年以上	461,597,862.59
天津和信	427,179,616.65	18.44	关联方	2-3年, 3-4年, 4-5年	-
上海万通	224,327,533.50	9.68	关联方	1年以内, 1-2年, 2-3年, 3-4年, 4-5年	-
数渡科技	129,499,527.78	5.59	关联方	1年以内	-
合计	2,108,285,208.31	90.99	/	/	461,597,862.59

**(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	2,846,166,633.00	29,707,713.59	2,816,458,919.41	2,170,135,594.00	29,707,713.59	2,140,427,880.41
对联营、合营企业投资	964,500,792.94	165,556,476.14	798,944,316.80	962,111,998.84	108,163,016.30	853,948,982.54
合计	3,810,667,425.94	195,264,189.73	3,615,403,236.21	3,132,247,592.84	137,870,729.89	2,994,376,862.95

## (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	本期增减变动				期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
Vantone Investment	5.00	-	-	-	-	-	5.00	-
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	-	-	-	124,200,000.00	-
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	-	-	-	602,000,000.00	-
北京万通龙山置业有限公司	50,125,682.00	-	-	-	-	-	50,125,682.00	-
北京万通龙山天地置业有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	-	100,000,000.00	-
北京正远慧奇投资管理有限公司	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	5,000,000.00
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	-	-	50,000,000.00	-
天津生态城万拓置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00	-	-	166,985,673.00	-	-	-	-
天津泰达万通房地产开发有限公司	9,492,703.00	-	-	9,492,703.00	-	-	-	-
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	-	-	-	848,100,000.00	-
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	-	30,000,000.00	-
杭州万通时尚置业有限公司	66,731,531.00	-	-	-	-	-	66,731,531.00	-
北京万通新新文化传媒有限公司	10,292,286.41	19,707,713.59	-	-	-	-	10,292,286.41	19,707,713.59
北京万通创新文化产业发展有限公司	2,500,000.00	5,000,000.00	-	1,960,000.00	-	-	540,000.00	5,000,000.00

北京万通新发展集团股份有限公司2025年年度报告

万通盛安	25,000,000.00	-	-	-	-	-	25,000,000.00	
万通数新	-	-	50,000.00	-	-	-	50,000.00	
北京数渡	-	-	854,419,415.00	-	-	-	854,419,415.00	
合计	2,140,427,880.41	29,707,713.59	854,469,415.00	178,438,376.00	-	-	2,816,458,919.41	29,707,713.59

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	4,312,444.21	-	-	-8,340.33	-	-	-	-	-	-	4,304,103.88	
万通成长合伙	129,587,301.13	-	-	1,158.13	-	-	7,634,560.00	-	-	-	121,953,899.26	
东方天津合伙	9,395,990.89	-	-	-112.72	-	-	-	-	-235,304.27	-	9,160,573.90	
北京万通铭富企业管理有限公司		10,000,000.00	-	-23,887.99	-	-	-	-	-	-	9,976,112.01	
小计	143,295,736.23	10,000,000.00	-	-31,182.91	-	-	7,634,560.00	-	-235,304.27	-	145,394,689.05	
二、联营企业												
金通港	13,898,994.18	-	-	-428,907.12	-	-	-	-	-	-	13,470,087.06	
金万置	372,054.12	-	-	1,317.39	-	-	-	-	-	-	373,371.51	
中金佳业	490,282,651.25	-	-	-296,545.47	-	-	-	-	-	-	489,986,105.78	
香河万通	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
大唐永盛	11,987,300.00	-	-	-624,900.83	-	-	-	8,673,253.40	-	-	2,689,145.77	38,092,314.83
蓝天使	1,631,082.60	-	-	220,547.82	-	-	-	-	-	-	1,851,630.42	21,988,557.65
湖北芯映	139,140,000.00	-	-	1,749,994.75	-	-	-	22,929,994.75	-	-	117,960,000.00	79,685,391.97
成都知融	23,753,247.08	-	-	-1,999,513.94	-	5,465,554.07	-	-	-	-	27,219,287.21	
太极通工	29,587,917.08	-	-	-3,797,705.39	-	-	-	25,790,211.69	-	-	-	25,790,211.69
小计	710,653,246.31	-	-	-5,175,712.79	-	5,465,554.07	-	57,393,459.84	-	-	653,549,627.75	165,556,476.14
合计	853,948,982.54	10,000,000.00	-	-5,206,895.70	-	5,465,554.07	7,634,560.00	57,393,459.84	-235,304.27	-	798,944,316.80	165,556,476.14

**(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	-
合计	-	-	54,554.34	-

**(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	10,000,000.00	62,100,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-5,206,895.70	-40,708,157.61
处置长期股权投资产生的投资收益	117,967,553.19	509,104.53
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-111,937.61
处置其他权益工具投资取得的投资收益		

处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	13,189,693.52	14,805,957.08
合计	135,950,351.01	36,594,966.39

## 6、其他

适用 不适用

## 二十、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-17,180,334.94	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	1,954,924.13	
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	104,088,217.43	
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	200,000.00	
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	-3,252,078.25	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		

受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,499,346.06	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	137,814.20	
减：所得税影响额	1,139,282.65	
少数股东权益影响额（税后）	718,169.63	
合计	88,590,436.35	

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	-13.31	-0.3482	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	-15.11	-0.3953	不适用

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

代董事长：钱劲舟

董事会批准报送日期：2026年4月28日

## 修订信息

适用 不适用