

公司代码：600246

公司简称：万通发展

# 北京万通新发展集团股份有限公司

## 2024 年半年度报告

## 重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告内容的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

报告期内，不存在对公司生产经营产生实质性影响的重大风险。公司已在本报告中详细阐述可能面临（存在）的各种风险及应对措施，敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”中“五、其他披露事项”之“（一）可能面对的风险”的相关内容。

十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	19
第五节	环境与社会责任.....	22
第六节	重要事项.....	23
第七节	股份变动及股东情况.....	39
第八节	优先股相关情况.....	42
第九节	债券相关情况.....	42
第十节	财务报告.....	43

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

## 第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
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.
索尔思光电	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
万通信研院	指	北京万通信息技术研究院
万通盛安	指	北京万通盛安通信科学技术发展有限公司
成都知融	指	成都知融科技有限公司
大唐永盛	指	北京大唐永盛科技发展有限公司
金通港	指	北京金通港房地产开发有限公司
中金佳业	指	中金佳业（天津）商业房地产投资中心（有限合伙）
中融国富	指	中融国富投资管理有限公司
杭州邦信	指	杭州万通邦信置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
东方天津合伙	指	东方万通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
万通成长合伙	指	北京东方万通成长投资中心（有限合伙）
万通米贝	指	万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司
万庆娱乐	指	万庆娱乐策划（广州）有限公司
金万置	指	北京金万置管理咨询有限公司
蓝天使	指	蓝天使机场管理（北京）股份有限公司
湖北芯映	指	湖北芯映光电有限公司
太极通工	指	北京太极通工电子技术有限责任公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
报告期	指	2024年1月1日至2024年6月30日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

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

### 二、联系人和联系方式

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

### 三、基本情况变更简介

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

### 四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

### 五、公司股票简况

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

### 六、其他有关资料

适用 不适用

### 七、公司主要会计数据和财务指标

#### (一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	235,155,818.14	255,313,137.16	-7.90
归属于上市公司股东的净利润	-79,134,869.56	-96,465,729.72	17.97
归属于上市公司股东的扣除非经常性 损益的净利润	-83,382,210.08	-83,906,979.60	0.63
经营活动产生的现金流量净额	-154,524,095.81	32,583,330.62	-574.24
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上 年度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	5,553,852,612.15	5,632,633,254.86	-1.40
总资产	8,470,052,922.36	8,831,416,267.27	-4.09

## (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.0423	-0.0516	18.02
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收 益(元/股)	-0.0446	-0.0448	0.45
加权平均净资产收益率(%)	-1.41	-1.61	增加0.20个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率(%)	-1.49	-1.40	减少0.09个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期支付土地增值税清算税金较上年同期增加所致。

## 八、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 九、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注(如适 用)
非流动性资产处置损益,包括已计提资产减值准备的冲销部分	-32,217.08	
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	840,071.75	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,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	2,479,357.10	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		

因不可抗力因素,如遭受自然灾害而产生的各项财产损失单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	13,703.90	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用,如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付,在可行权日之后,应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,301,460.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减: 所得税影响额	94,966.26	
少数股东权益影响额(税后)	260,069.29	
合计	4,247,340.52	

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

适用 不适用

#### 十、其他

适用 不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2024 年上半年，公司继续对传统房地产业务进行战略性收缩，推进以通信与数字科技为驱动力的公司转型。公司搭建了新一届董事会和经营管理团队，同时拟通过重大资产重组的方式收购索尔思光电。

报告期内公司各房地产项目均已进入尾盘销售阶段，实现营业收入 23,515.58 万元，较上年同期收入减少 2,015.73 万元，同比下降 7.90%；实现归属于上市公司股东的净利润为-7,913.49 万元，较上年同期增加 1,733.09 万元，同比上升 17.97%。

公司当前业务主要围绕经营性物业资产管理、房地产开发与销售、通信与数字科技三大板块开展工作

#### （一）经营性物业资产管理

##### 1、行业情况

中指研究院《2024 中国商业地产发展白皮书》指出，2024 年上半年，增量市场方面，商办用地供求规模处近年来低位，商办用房投资、新开工同比均下降，销售同比小幅增长，头部企业投资布局进一步收缩聚焦核心城市。存量市场方面，商铺和写字楼租赁需求均延续温和恢复态势，商铺租金涨幅收窄，写字楼租金仍下跌。大宗交易市场活跃，一线城市商办资产吸引力较强。

2024 年以来，宏观经济平稳，企业活力恢复，特别是高新技术企业租赁需求回暖，但租户对租金敏感度高，以及业主降价促成交，导致重点城市写字楼租金整体下滑。同时，居民收入预期不确定性有所提升，消费信心仍有待提振，企业经营情况需待进一步恢复。

展望下半年，宏观政策预计将继续发力扩内需、促消费，以进一步释放消费潜能并激发经营主体的活力，这将为商业地产市场的恢复提供有力支撑。商业地产企业应充分把握市场恢复契机和政策机遇，持续强化自身的运营能力，着力提升业绩表现以实现稳健发展。同时企业也应关注市场动态和消费者需求变化，灵活调整经营策略以应对市场挑战。

##### 2、业务情况

公司目前自持的经营性物业产品主要集中在北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。

经过数十年不懈努力与积累，公司在运营甲级写字楼及配套商业等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和广泛的影响力。公司始终秉持提升自持经营性物业的服务质量与核心竞争力的宗旨，不断优化管理策略，创新服务模式，有效保障了自持经营性物业租赁业务的持续增长与稳定收益。

公司所经营的物业项目均位于超一线、准一线城市核心城区的中央商务区，四座标志性楼宇均获得国际公认的 LEED 金级认证，项目由全球顶尖的设计师团队，美国 AS+GG、英国福斯特等单位担纲建筑设计，进一步提升了公司的品牌形象与市场价值。

#### （二）房地产开发与销售

##### 1、行业情况

2024 年以来，全国新房市场整体延续调整态势，而二手房市场在“以价换量”政策推动下，虽保持一定的交易活跃度，但整体而言，房地产行业仍承受着较大的下行压力。针对这一形势，政府密集出台一系列政策措施以稳定市场。4 月 30 日的政治局会议明确提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，为楼市政策定下了基调。5 月 17 日推出房地产“一揽子”新



政,更是将焦点对准了“稳市场、去库存”这一目标,6月7日国常会再次明确“对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进”。

政策措施密集落地,可市场反应尚显滞后,虽然部分核心城市二手房成交率先好转,但新房市场整体状况尚未出现明显改善,政策效果的全面显现仍需时间的积累和市场的进一步消化。从上半年全国新建商品房销售数据来看,销售规模同比下降超20%,这一数据远超市场预期,凸显了当前房地产市场的严峻形势。

## 2、业务情况

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州等地,物业类型包括住宅、写字楼、商铺等。

在公司战略导向的明确指引下,公司的专业管理团队凭借其深厚的行业积淀与丰富的实战经验,正积极应对市场变化,推动公司房地产业务的战略调整,加速推进出清进程。在当前公司聚焦于对传统房地产业务实施战略性收缩的背景下,管理团队全面审视并盘整公司整体资产状况,尤为关注并推进非核心物业及传统地产开发业务的剥离与处置,旨在为公司的战略转型提供强有力的资金保障,确保转型之路的顺畅与高效。

### (三) 通信与数字科技

#### 1、行业情况

在当今时代,数字经济以其前所未有的活力和变革性,正在成为重组全球要素资源、重塑全球经济结构、改变全球竞争格局的关键力量。2024全球数字经济大会上,中国信通院发布的《全球数字经济白皮书(2024年)》揭示了一组令人瞩目的数据:2023年,美国、中国、德国、日本、韩国等5个国家数字经济总量超33万亿美元,同比增长超8%,并预计2024年至2025年全球数字产业收入增速回升。

数字经济的蓬勃发展,得益于人工智能大模型等应用的爆发式增长,智能算力需求激增,已成为各国战略资源和科技竞争的焦点。全球AI企业迅速增长,尤其是中国AI独角兽企业的崛起,展现出在该领域强劲的创新活力。数字经济占GDP中的占比逐年攀升,其中,产业数字化作为增长主引擎,正引领着经济增长的新方向。

数字产业化进程中,全球5G网络的部署明显加快我国更是走在前列,已建成全球最大的5G网络体系,截至今年5月,我国5G基站建成总数达383.7万个,不仅夯实了数字经济的基础设施,也为产业数字化转型提供了强大的支撑。产业数字化领域内,新兴模式与业态层出不穷,数字化转型的浪潮正驱动着产业创新,为经济增长注入源源不断的新动力。

尤为值得一提的是,随着生成式人工智能的出现,以ChatGPT为代表的超大算力时代来临,进而拉动了光传输的需求。2024年上半年,光模块和光芯片行业受益于人工智能、云计算、大数据等技术的发展,市场需求持续增长。

特别是AI的快速发展,推动了对高速光模块的需求,促进了光模块技术向400G/800G/1.6T等高速率方向的迭代,带动了光模块及相关器件产品的需求,光模块产业因此得到快速发展。全球光模块市场规模在2023年达到了约99亿美元,预计在2024年将突破100亿美元,更有望在2027年突破150亿美元。与此同时,中国光模块市场也展现出强劲的增长势头,2022年市场规模达到489亿元人民币,同比增长17.83%,预计2024年将超过600亿元人民币。

光芯片作为光模块的核心元件,其国产化进度持续推进,特别是在数据中心设备更新和新建领域,中国将成为全球增长最快的地区之一。2024年中国光芯片市场规模预计将增长至151.56亿元人民币。国内光芯片企业在多个细分产品领域取得较大进展,特别是在接入网市场几乎处于垄

断地位。随着 AI 技术的深入应用，数据中心市场对高速光芯片的需求日益迫切，中国光芯片制造商正面临新的发展机遇，有望在高速数据中心市场取得进一步突破。

此外，中国卫星互联网行业在国家战略的引领下，依托政策的持续支持与核心技术的不断突破，也迎来了快速发展的新阶段。据中商产业研究院预测，2024 年中国卫星互联网市场规模将达到 404 亿元人民币，并有望在 2025 年进一步增长至 447 亿元。千帆星座的成功首发标志着中国卫星互联网行业正式迈入批量组网的新时代，预计到 2025 年完成 648 颗卫星的部署，初步实现全球区域网络覆盖，并计划在 2030 年底实现 15000 颗星的宏伟目标。这一系列成就不仅彰显中国在低轨卫星发射领域的强大实力，也预示着卫星互联网产业将迎来更为广阔的发展空间，成为未来全球通信网络不可或缺的一部分。

## 2、业务情况

报告期内，拟通过重大资产购买方式收购索尔思光电的控股权，公司召开第九届董事会独立董事 2024 年第一次专门会议、第九届董事会第七次临时会议和第九届监事会第四次临时会议，审议通过《关于公司重大资产重组方案的议案》等与之有关的议案，并签署《股份转让协议》。同时，公司继续培育前期布局的卫星互联网 5G/6G 无线通信产业相关公司。公司将持续聚合通信与数字科技行业的关键资源、关键技术、关键团队，打通关键环节，推进战略转型取得成功。

## 二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

### （一）立足核心区域的优质资产

公司目前所持有的经营性物业均是位于北京、上海、天津、杭州等区域中心城市的优质资产，其带来的稳定现金流及变现能力是确保公司转型发展的基石。未来，公司将继续秉持稳健经营的理念，充分发挥这些优质资产的价值，推动公司在通信与数字科技领域实现更高质量的发展。

### （二）拥有较强的品牌影响力

“万通”具有一定的市场美誉度及用户忠诚度，良好的口碑及信誉搭建起了公司与客户间的信任桥梁，“万通”将继续秉承诚信经营的理念，不断创新，追求卓越，为客户提供更加优质的产品与服务。同时，公司也将积极应对市场变化，把握发展机遇，不断推动自身转型升级，巩固和扩大“万通”品牌影响力，为实现可持续发展奠定坚实基础。

### （三）完善的股东产业资源布局

公司依托股东及战略合作伙伴在通信与数字科技等领域深耕布局，在关键资源、关键技术、关键团队的聚合上持续发力，瞄准关键市场，为全面转型发展持续发展筑牢基石。在未来发展中，公司将继续加强与股东和战略合作伙伴的紧密合作，共同探索前沿技术，以创新驱动发展，为股东创造更大的价值。

### （四）科技转型必要的智力资源支持

为推动公司通信与数字科技战略的发展，公司特设立万通信研究院，汇聚多位在通信领域有卓越表现的院士级科学家。他们深度参与制定公司在相关领域的中长期规划、年度建设规划，组织先进通信技术与应用场景融合创新的基础理论、重大政策、前沿技术等课题研究，为公司寻找关键资源、关键技术、关键团队提供前瞻性、高水平的咨询建议和保障。未来，万通信研究院还将在资源、技术和人才方面持续赋能，助力公司加速发展，实现转型升级。

同时，公司拥有来自美国麻省理工、北京大学、人民大学等国际知名院校毕业人才组成专业化顶尖管理团队，在公司转型运营管理、通信科技行业经营等方面有较强的综合性专业能力和资

源优势，以及丰富的资产盘活、赋能升级、激活焕新、业务发展等管理经验，为公司的战略转型和业务发展提供坚实支撑。

### 三、经营情况的讨论与分析

#### （一）公司主要业务发展情况

##### 1、经营性物业资产管理

公司经过数十年的积累，在运营甲级写字楼及配套商业等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力。截至报告期末，公司实现合同出租总面积 13.24 万平方米，实现合同租金收入总金额 10,432.97 万元。公司持续提升自持经营性物业的服务力和竞争力，持续获取优质物业租赁业务收入，为通信与数字科技等新业务转型发展助力。

##### 2、房地产开发与销售

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州等地，物业类型包括住宅、写字楼、商铺等。报告期内，公司房地产项目合同销售面积 0.99 万平方米、合同销售金额 13,345.10 万元，主要包括北京万通怀柔新新家园产品、杭州万通中心写字楼产品、天津万通新新逸墅住宅产品、杭州未来科技城综合产品、天津金府国际公寓产品等销售项目。

##### 3、通信与数字科技

公司在通信与数字科技投入方面，依托万通信研院多位院士级科学家的产业科技规划指导，一方面聚合优势技术和产业能力，一方面在关键资源上进行前瞻布局。

本次收购索尔思光电的交易中，万通信研院的专家凭借深厚的行业洞察力迅速把握了光模块及光芯片行业的全球发展趋势与竞争格局，为公司管理团队提供了精准的国内外行业发展蓝图。在找寻和分析潜在标的公司过程中，为公司提供了丰富的标的公司业务与技术的专业咨询，确保收购决策的精准与高效。

#### （1）以重大资产重组方式推进战略转型

报告期内，公司通过重大资产购买方式与全球知名光通信元器件供应商索尔思光电签署了控股权收购协议，这是公司在既定的通信与数字科技转型战略的指导方向上做出的主业转型投资决策，公司战略转型进入关键阶段。索尔思光电是一家全球领先的光通信厂家，主要产品包括光芯片、光器件和光模块，其拥有完整的研发、制造、销售部门，进行全球化布局，解决方案和产品被广泛应用于数据中心与电信通信场景。

#### （2）控股子公司成都知融在产品、研发、市场上均有较好成绩

报告期内，成都知融成功完成 Ku 频段收发一体波束成形芯片、双波束接收芯片的设计流片工作，并实现了芯片产品在大型封测工厂的成功导入，这两款产品技术指标均达到业界领先水平，进一步丰富了成都知融的产品序列，预计将于下半年陆续推向市场。目前成都知融已和多家从事宽带卫星通讯业务的重要客户建立了良好合作关系，同时还完成了相关化合物产品的设计改版工作。成都知融推出的 Ka 频段氮化镓功放系列芯片、新一代 Ka 频段低噪声放大器等产品，市场反应良好，被多家国内主流厂家采用，预计四季度或 2025 年上半年批量供货。

## (二) 房地产业务主要经营数据

## 1、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元、万平方米 币种：人民币

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	计划投资	总建筑面积	可售面积	累计竣工面积	报告期内在建面积	待开发面积	报告期内签约面积	累计签约面积	报告期内结转面积	累计结转面积
万通怀柔新新家园	北京怀柔区	住宅	竣工	100%	182,637	12.65	11.41	12.65	0	0	0.01	8.71	0.01	8.71
天竺新新家园	北京顺义区	住宅商业配套	竣工	100%	320,228	33.05	29.60	33.05	0	0	0.00	29.60	0.00	29.60
万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	130,240	16.08	10.28	16.08	0	0	0.28	10.28	0.32	10.28
万通金府国际	天津空港经济区	酒店式公寓商业	竣工	100%	88,502	15.70	13.44	15.70	0	0	0.26	12.86	0.20	12.80
杭州未来科技城（注1）	杭州余杭区	综合	竣工	59.36%	207,623	28.07	19.35	28.07	0	0	0.25	15.01	0.18	14.93
杭州万通中心	杭州拱墅区	酒店式公寓写字楼	竣工	100%	159,206	14.12	9.38	14.12	0	0	0.09	8.84	0.13	8.83
金牛新都会	成都金牛区	综合	竣工	100%	102,019	17.93	16.24	17.93	0	0	0.01	16.24	0.01	16.24
其他（注2）	其他	综合	竣工	/	1,055,049	175.46	145.60	175.46	0	0	0.09	145.40	0.08	145.41

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

注2：其他项目主要是天津尾盘、成都尾盘和北京尾盘项目销售产生的签约情况。

## 2、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	出租物业类型	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	经营收入 (万元)	租金标准 (元/月/平方米)
北京万通中心 D 座	写字楼 商业	35,349.11	34,685.33	86%	3,863.47	220-300
天津万通中心(注 1)	写字楼 商业	93,789.99	59,344.47	63%	1,963.56	60-350
上海万通中心	写字楼 商业	79,929.63	57,349.18	65%	3,341.44	145-410
杭州未来科技城 A 座	写字楼	38,520.77	38,520.77	71%	1,264.50	60-90

注 1：天津万通中心面积可供出租面积包含了自用面积 949.78 平方米。

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

适用 不适用

#### 四、报告期内主要经营情况

##### (一) 主营业务分析

##### 1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	235,155,818.14	255,313,137.16	-7.90
营业成本	161,292,645.98	189,863,848.59	-15.05
销售费用	21,309,177.97	21,183,141.84	0.59
管理费用	81,660,660.96	66,905,936.44	22.05
财务费用	34,621,727.87	35,781,730.94	-3.24
研发费用	3,533,587.26	1,854,732.49	90.52
投资收益	5,509,054.54	11,237,063.26	-50.97
公允价值变动收益/(损失)	2,591,294.71	-19,125,021.82	113.55
资产减值损失	-	-8,977,651.57	100.00
经营活动产生的现金流量净额	-154,524,095.81	32,583,330.62	-574.24
投资活动产生的现金流量净额	-169,744,401.36	-94,828,651.88	-79.00
筹资活动产生的现金流量净额	-70,748,909.50	-114,787,609.58	38.37

##### 2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

- (1)研发费用变动原因说明：主要原因是成都知融研发投入较上年同期增加所致；
- (2)投资收益变动原因说明：主要原因是本期金融资产分红较上年同期下降所致；
- (3)公允价值变动损益变动原因说明：主要原因是本期金融资产公允价值较上年同期增加所致；
- (4)资产减值损失变动原因说明：主要原因是上年同期部分存货项目发生减值，本期无此类事项所致；
- (5)经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期支付土地增值税清算税金较上年同期增加所致；
- (6)投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期支付索尔思光电第二笔可转债，上年同期未发生此类事项所致；
- (7)筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是上年同期更换部分长期借款，还款金额对应调整，本期未发生此类事项所致。

##### (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

##### (三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

##### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年期末变动比例 (%)	情况说明

交易性金融资产	2,500,000.00	0.03	11,811,148.09	0.13	-78.83	注 1
使用权资产	1,939,571.01	0.02	1,472,464.87	0.02	31.72	注 2
应付职工薪酬	20,070,239.61	0.24	30,563,725.53	0.35	-34.33	注 3
应交税费	129,816,101.26	1.53	355,835,276.42	4.03	-63.52	注 4

## 其他说明

注 1：变化原因系本期赎回部分金融资产，上年同期未发生此类事项所致；

注 2：变化原因系本期有新增租赁所致；

注 3：变化原因系本期发放薪酬所致；

注 4：变化原因系本期部分项目缴纳土地增值税清算税费，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

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	40,827,752.09	详见第十节财务报告附注(七) 1
应收账款	67,749,967.35	用于质押取得借款
投资性房地产	3,122,624,432.62	用于抵押取得借款
合计	3,231,202,152.06	

上述资产受限情况详见第十节财务报告附注(七)31。

## 4. 其他说明

适用 不适用

## (四) 投资状况分析

## 1. 对外股权投资总体分析

适用 不适用

报告期末，公司长期股权投资余额为 9.973 亿元，详见第十节财务报告附注(七)17；

报告期末，公司交易性金融资产余额为 0.025 亿元，详见第十节财务报告附注(七)2；

报告期末，公司其他非流动金融资产余额为 3.165 亿元，详见第十节财务报告附注(七)19。

## (1).重大的股权投资

□适用 √不适用

## (2).重大的非股权投资

□适用 √不适用

## (3).以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	135,367,773.14	-3,911,184.40				-8,669,994.46	-997,260.28	121,789,334.00
股权投资	137,846,822.27							137,846,822.27
股票	44,341,217.99	6,502,479.11						50,843,697.10
其他	3,500,000.00						5,000,000.00	8,500,000.00
合计	321,055,813.40	2,591,294.71	-	-		-8,669,994.46	4,002,739.72	318,979,853.37

## 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	44,341,217.99	6,502,479.11					50,843,697.10	其他非流动金融资产
合计	/	/	97,348,426.74	/	44,341,217.99	6,502,479.11					50,843,697.10	/

## 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 2024年6月30日
1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	30,000,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	28,823,160.76
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	92,966,173.24
合计	/	/	134,480,000.00	/	/	121,789,334.00

## 衍生品投资情况

□适用 √不适用

## (五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

## (六) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	96,237,637.42	39,215,494.61	54,087,629.49	8,479,938.41
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,085,968,236.10	594,095,155.46	42,189,121.03	6,404,083.61
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	828,874,624.83	67,341,372.22	38,861,094.60	4,741,315.98
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,704,948,935.01	-348,261,218.54	34,137,738.13	-21,337,691.39
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	687,555,326.91	-64,909,104.79	20,310,010.33	-24,865,319.88

## (七) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

## 五、其他披露事项

## (一) 可能面对的风险

√适用 □不适用

## 1、宏观经济风险

当前全球经济复苏步伐不一、国际贸易环境复杂多变，房地产企业正面临着多重宏观经济风险的挑战。全球经济增速放缓导致消费者购买力普遍下降，地缘政治紧张局势和国际贸易摩擦的不确定性，也加剧了全球经济的不稳定性，使得投资者和消费者对未来的预期变得更为谨慎。对国内经济尤其是房地产市场构成外部压力，导致购房意愿下降，市场观望情绪浓厚，进一步抑制了市场需求的释放。面对这一局面，国内房地产市场调控政策的持续深化，政府坚持“房住不炒”的定位，并出台了一系列旨在促进房地产市场平稳健康发展的政策措施。尽管政策层面给予了积极支持，但房地产市场需求端仍显疲态，市场信心恢复尚需时日。

应对措施：公司将密切关注宏观经济走势及行业政策导向，紧跟国家发展战略，以战略转型为核心，深化对行业和市场的研究。通过构建企业创新机制，不断提升自身的适应力和竞争力，努力实现跨越经济周期和行业周期的高质量发展，为可持续发展奠定坚实基础。

## 2、市场风险

当前由于房地产市场的调整，市场前景不明朗，购房者对房价下行的预期强烈，有效购房需求持续减少。同时空置住房持续增加，就要求企业通过降价等方式来加速去库存化，可能引发市场对房价进一步下跌的预期，也可能导致价格战等恶性竞争行为的出现，压缩房企的利润空间。同时在宏观经济环境复杂多变的背景下，金融机构对房地产行业的信贷政策趋于谨慎，融资渠道进一步收紧。这使得房地产企业在融资方面面临更大压力。政府在积极稳妥化解房地产市场风险的同时，也在完善相关基础性制度，但随着房地产市场的不断变化，调控政策也可能随之调整，这种政策的不确定性也给房地产企业带来了一定经营困难。

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

## 3、经营管理风险

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

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

## 4、转型不及预期的风险

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

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

## 5、其他风险

公司正推进收购索尔思光电控制权的重大资产重组交易，该交易尚需经公司股东大会审议通过，并需经相关主管部门完成必要的备案、报告或登记手续。本次交易存在的风险已在公司《重大资产购买报告书（草案）（修订稿）》中披露，重大资产重组交易的结果存在不确定性，可能对公司战略转型产生影响。

应对措施：公司将严格按照相关法律法规的规定，积极协调交易各方，稳步推进重大资产重组交易顺利完成。

## (二) 其他披露事项

适用 不适用

## 第四节 公司治理

### 一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2024年第一次临时股东大会	2024年2月2日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）：《2024年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2024-012）	2024年2月3日	审议通过如下议案： 1、《关于选举第九届董事会非独立董事的议案》 2、《关于选举第九届董事会独立董事的议案》 3、《关于选举第九届监事会非职工代表监事的议案》
2023年年度股东大会	2024年6月28日	上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）：《2023年年度股东大会决议公告》（公告编号：2024-056）	2024年6月29日	审议通过如下议案： 1、《2023年度董事会工作报告》 2、《2023年度监事会工作报告》 3、《2023年年度报告全文及摘要》 4、《2023年度财务决算报告》 5、《2023年度利润分配预案》 6、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》

### 表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 股东大会情况说明

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
钱劲舟	董事	选举
	首席执行官（总裁）	聘任
	首席运营官	离任
张国安	董事	选举
荣健	独立董事	选举
张悠金	执行副总裁	聘任
刘锴	副总裁	聘任
孙华	首席财务官（财务总监）	聘任
张家静	董事、副董事长、首席执行官（总裁）	离任
杨东平	董事	离任
张建平	独立董事	离任
鲜焱	董事	离任
王新革	执行副总裁	离任
白牧	首席客户官	离任
石莹	首席财务官（财务总监）	离任

### 公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

报告期内，公司第八届董事会和第八届监事会任期届满，根据《公司法》《上市公司独立董事管理办法》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》以及《公司章程》的相关规定，公司履行审议程序实施换届选举。于2024年2月2日召开2024年第一次临时股东大会，选举王忆会先生、钱劲舟先生、鲜焱先生、孙华先生、吴丹毛先生、张国安先生、黄晓京先生（独立董事）、荣健女士（独立董事）、杨晓军先生（独立董事）为公司第九届董事会成员，任期自股东大会审议通过之日起三年。选举赵毅先生、褚丹女士为公司第九届监事会非职工代表监事，与2024年1月17日职工代表大会选举产生的职工代表监事薛江莲女士共同组成公司第九届监事会，任期自股东大会审议通过之日起三年。

2024年2月5日，公司召开第九届董事会第一次临时会议，审议通过《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》，董事会选举王忆会先生为公司第九届董事会董事长，任期与公司第九届董事会任期一致；审议通过《关于聘任公司高级管理人员的议案》，董事会聘任钱劲舟先生为公司首席执行官（总裁），吴狄杰先生为公司执行副总裁兼董事会秘书，石莹女士为公司首席财务官（财务总监），张悠金先生为公司执行副总裁，刘锴先生为公司副总裁，上述高级管理人员任期与公司第九届董事会任期一致。

2024年2月5日，公司召开第九届监事会第一次临时会议，审议通过《关于选举公司第九届监事会主席的议案》，监事会选举赵毅先生为公司第九届监事会主席，任期与公司第九届监事会任期一致。

2024年6月7日，公司董事会收到董事鲜焱先生递交的书面辞任函，因个人原因鲜焱先生辞去公司非独立董事一职，辞职后不再担任公司任何职务，其辞任函自送达董事会之日起生效。

2024年6月21日，公司董事会收到公司首席财务官（财务总监）石莹女士递交的书面辞呈。其因控股集团整体组织安排，将赴万通投资控股股份有限公司任职，故辞去公司一切职务，其辞呈自送达董事会之日起生效。

2024年6月23日，公司召开第九届董事会第七次临时会议，审议通过《关于聘任孙华先生为公司首席财务官（财务总监）的议案》，董事会聘任孙华先生为公司首席财务官（财务总监），任期自董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

### 三、利润分配或资本公积金转增预案

#### 半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### （一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

#### （二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

### 二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

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

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



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

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

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

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

			<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>						
		<p>上市公司董事、高级管理人员</p>	<p>关于公司本次交易摊薄即期回报采取填补措施的承诺：</p> <p>1、本人承诺不以无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不得采用其他方式损害万通发展利益。</p> <p>2、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束。</p> <p>3、本人承诺不得动用万通发展资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动。</p> <p>4、本人承诺支持董事会或薪酬与考核委员会制订薪酬制度时，应与万通发展填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>5、本人承诺支持万通发展未来筹划的股权激励归属/行权条件与万通发展填补回报措施的执行情况相挂钩。</p> <p>6、本函出具之日至本次交易完成前，若中国证券监督管理委员会、上海证券交易所作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且本函相关内容不能满足该等规定时，本人承诺届时将按照上述监管部门的最新规定出具补充承诺。</p> <p>7、本人承诺切实履行万通发展制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺并给万通发展或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对万通发展或者投资者的补偿责任。</p>	<p>2024年6月23日</p>	<p>是</p>	<p>终止情形发生之日</p>	<p>是</p>	<p>不适用</p>	<p>不适用</p>

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

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

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



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

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

**二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况**

适用 不适用

**三、违规担保情况**

适用 不适用

#### 四、半年报审计情况

适用 不适用

#### 五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

#### 六、破产重整相关事项

适用 不适用

#### 七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

公司董事吴丹毛先生于 2024 年 1 月 2 日收到中国证券监督管理委员会出具的《立案告知书》（编号：证监立案字 0142024003 号），因其涉嫌短线交易万通发展股票，决定对其立案。于 2024 年 5 月 29 日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）。因其配偶短线交易万通发展股票，决定对其给予警告，并处以 100,000 元的罚款。

#### 九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

#### 十、重大关联交易

##### (一) 与日常经营相关的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

##### (二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

##### 1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

##### 2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

##### 3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

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

适用 不适用

(六) 其他重大关联交易

适用 不适用

(七) 其他

适用 不适用

十一、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

## 2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							280,000,000.00								
报告期末对子公司担保余额合计（B）															
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							280,000,000.00								
担保总额占公司净资产的比例(%)							5.04								
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）							280,000,000.00								
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）															
上述三项担保金额合计（C+D+E）							280,000,000.00								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

### 3 其他重大合同

适用 不适用

### 十二、募集资金使用进展说明

适用 不适用

### 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

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

索尔思光电是知名的光模块供应商，具备较强的技术实力、研发能力和客户影响力。根据 LightCounting 的数据，2023 年全球光模块市场中，索尔思光电市场占有率排名全球第九位。索尔思具备垂直一体化的光模块产品线，依托多年的 IDM 模式，具有综合性研发能力和垂直整合能力，实现了光芯片设计、研究和生产，光器件生产，光模块设计、组装测试全产业链布局。索尔思光电目前是国内少数在 400G/800G 高速光模块采用自研激光器芯片且能大规模生产，同时拥有对于下一代 AI 算力中心的 1.6T 光模块垂直整合的能力的光模块供应商。在技术实力上，索尔思光电的各类速率光模块产品具有较强的竞争力，400G、800G 速率光模块产品已向客户批量出货。高端光模块行业具有较强的客户粘性，高度依赖于长期积淀的产品质量和客户声誉，具有较强的行业壁垒。下游电信与数据通信客户为保障设备系统互联互通的安全稳定，通常会避免频繁切换光模块供应商，只与 2-3 家通过严格产品验证的企业保持长期采购关系，客户粘性较强。索尔思光电具备国内竞争对手少有的 50G、100GEML 等高速率光芯片自主设计制造能力，所生产的高速光模块基本搭载自产光芯片，能够快速跟随客户需求调整生产安排，跟上代际更新浪潮。本次交易完成后，索尔思光电将成为公司控股子公司。

本次交易是公司践行通信与数字科技领域发展目标，切入光模块领域的关键机遇。索尔思光电具有较强的产品竞争力、研发能力和长期积淀的客户声誉及行业影响力，需要持续的研发投入和资本性投入追逐代际更新的浪潮，借助公司的运营管理能力和资金实力，有助于索尔思光电抓住 AI 算力未来进一步需求释放的机遇期。公司亦借此切入高端光模块行业，落实公司的战略地位，提升公司综合竞争力和市场影响力，并进一步提高市场份额和持续盈利能力，符合公司以及全体股东的利益。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

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

##### 2、股份变动情况说明

适用 不适用

公司于 2023 年 10 月 26 日召开第八届董事会第三十一次临时会议和第八届监事会第十六次临时会议，并于 2023 年 12 月 22 日召开公司 2023 年第一次临时股东大会，审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 66,627,340 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本。公司根据法律规定就本次部分已回购股份注销事项履行了通知债权人程序。申报期满后，经公司申请，于 2024 年 2 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成注销部分已回购股份，公司总股本从 2,054,009,302 股减至 1,987,381,962 股。具体内容详见公司于 2024 年 2 月 6 日披露的《关于部分已回购股份注销实施的公告》（公告编号：2024-016）。

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

适用 不适用

## 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

## (二) 限售股份变动情况

□适用 √不适用

## 二、股东情况

## (一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	33,297
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前十名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东名称 (全称)	报告期内增减	期末持股数量	比例 (%)	持有有 限售条 件股 份 数 量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股(集团)有限公司	0	546,889,141	27.52	0	质押 冻结	543,584,770 3,304,371	境内非国有 法人
万通投资控股股份有限公司	0	329,259,789	16.57	0	质押 冻结	295,925,790 33,283,611	境内非国有 法人
北京昊青财富投资管理有限公司—昊青星辰一期私募证券投资基金	0	102,910,000	5.18	0	无	0	其他
和盛财富(北京)基金管理有限公司—和盛财富甄选七号私募证券投资基金	99,369,098	99,369,098	5.00	0	无	0	其他
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	-137,191,912	51,776,999	2.61	0	无	0	境外法人
J.P. Morgan Securities PLC—自有资金	12,037,915	12,848,865	0.65	0	无	0	境外法人
李和义	12,614,529	12,754,429	0.64	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	608,185	10,850,713	0.55	0	无	0	其他
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	2,101,300	10,056,617	0.51	0	无	0	其他
施挺	1,817,300	9,318,800	0.47	0	无	0	境内自然人
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	种类	数量			
嘉华东方控股(集团)有限公司	人民币普通股	546,889,141	人民币普通股	546,889,141			
万通投资控股股份有限公司	人民币普通股	329,259,789	人民币普通股	329,259,789			
北京昊青财富投资管理有限公司—昊青星辰一期私募证券投资基金	人民币普通股	102,910,000	人民币普通股	102,910,000			



和盛财富（北京）基金管理有限公司一和盛财富甄选七号私募证券投资基金	99,369,098	人民币普通股	99,369,098
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	51,776,999	人民币普通股	51,776,999
J.P. Morgan Securities PLC—自有资金	12,848,865	人民币普通股	12,848,865
李和义	12,754,429	人民币普通股	12,754,429
香港中央结算有限公司	10,850,713	人民币普通股	10,850,713
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	10,056,617	人民币普通股	10,056,617
施挺	9,318,800	人民币普通股	9,318,800
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户持有无限售条件流通股 116,138,586 股，占公司总股本的 5.84%。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。公司未知悉上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用		

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

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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件  
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东  
适用 不适用

### 三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况  
适用 不适用

其它情况说明  
适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况  
适用 不适用

(三) 其他说明  
适用 不适用

### 四、. 控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第九节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

□适用 √不适用

### 二、财务报表

#### 合并资产负债表

2024 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	(七)1	1,045,124,541.40	1,438,620,218.10
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七)2	2,500,000.00	11,811,148.09
衍生金融资产			
应收票据	(七)4	1,061,840.00	721,240.00
应收账款	(七)5	97,907,202.64	77,289,766.37
应收款项融资			
预付款项	(七)8	4,434,886.08	3,936,953.25
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)9	567,745,037.23	570,726,653.27
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七)10	792,215,670.41	882,880,587.98
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)13	64,982,590.64	57,522,148.69
流动资产合计		2,575,971,768.40	3,043,508,715.75
<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	997,331,157.43	998,458,928.95
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)19	316,479,853.37	309,244,665.31
投资性房地产	(七)20	3,773,560,629.50	3,841,857,759.26
固定资产	(七)21	88,218,337.63	90,739,733.32
在建工程			
生产性生物资产			

油气资产			
使用权资产	(七)25	1,939,571.01	1,472,464.87
无形资产	(七)26	108,026,539.31	112,087,776.70
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	(七)27	21,974,081.37	21,974,081.37
长期待摊费用	(七)28	3,478,773.45	4,187,803.71
递延所得税资产	(七)29	116,444,818.73	118,819,445.87
其他非流动资产	(七)30	466,627,392.16	289,064,892.16
非流动资产合计		5,894,081,153.96	5,787,907,551.52
资产总计		8,470,052,922.36	8,831,416,267.27
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)36	220,647,925.66	233,489,329.05
预收款项	(七)37	22,561,492.92	22,129,887.19
合同负债	(七)38	108,932,865.83	119,994,790.12
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	(七)39	20,070,239.61	30,563,725.53
应交税费	(七)40	129,816,101.26	355,835,276.42
其他应付款	(七)41	188,162,331.72	184,127,777.41
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)43	75,343,159.20	74,731,395.57
其他流动负债			
流动负债合计		765,534,116.20	1,020,872,181.29
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	(七)45	1,738,599,861.88	1,755,199,859.74
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七)47	982,284.89	824,799.54
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			

递延所得税负债	(七)29	49,604,058.89	51,718,107.22
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,789,186,205.66	1,807,742,766.50
负债合计		2,554,720,321.86	2,828,614,947.79
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	(七)53	1,987,381,962.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	3,082,196,710.05	3,514,676,904.47
减：库存股	(七)56	966,192,378.18	1,465,299,912.60
其他综合收益	(七)57	3,195,192.44	2,840,965.59
专项储备			
盈余公积	(七)59	373,672,124.06	373,672,124.06
一般风险准备			
未分配利润	(七)60	1,073,599,001.78	1,152,733,871.34
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,553,852,612.15	5,632,633,254.86
少数股东权益		361,479,988.35	370,168,064.62
所有者权益（或股东权益）合计		5,915,332,600.50	6,002,801,319.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,470,052,922.36	8,831,416,267.27

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 母公司资产负债表

2024 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		174,785,989.99	261,671,020.94
交易性金融资产		-	9,311,148.09
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		5,000.00	181,991.15
其他应收款	(十九)2	1,951,930,293.66	1,998,278,237.48
其中：应收利息			
应收股利			
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		3,626,815.19	3,125,907.12
流动资产合计		2,130,348,098.84	2,272,568,304.78
<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	3,558,739,000.95	4,049,876,375.15
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十九)6(1)	310,479,853.37	308,244,665.31
投资性房地产			
固定资产		1,616,728.93	2,034,600.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		338,468.98	-
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		33,310,352.93	33,310,352.93
其他非流动资产		455,322,500.00	277,760,000.00
非流动资产合计		4,359,806,905.16	4,671,225,993.88
资产总计		6,490,155,004.00	6,943,794,298.66
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,722,097.35	12,544,146.92
应交税费		748,078.47	1,005,248.34
其他应付款		425,953,253.21	877,256,972.99
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		433,646,651.59	892,029,590.81
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		433,646,651.59	892,029,590.81
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,987,381,962.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,276,113,537.13	3,708,593,731.55
减：库存股		966,192,378.18	1,465,299,912.60
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		1,386,101,695.50	1,381,358,050.94
所有者权益（或股东权益）合计		6,056,508,352.41	6,051,764,707.85
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,490,155,004.00	6,943,794,298.66

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 合并利润表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	(七)61	235,155,818.14	255,313,137.16
其中：营业收入	(七)61	235,155,818.14	255,313,137.16
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		328,976,000.29	341,493,554.82
其中：营业成本	(七)61	161,292,645.98	189,863,848.59
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	26,558,200.25	25,904,164.52
销售费用	(七)63	21,309,177.97	21,183,141.84
管理费用	(七)64	81,660,660.96	66,905,936.44

研发费用	(七)65	3,533,587.26	1,854,732.49
财务费用	(七)66	34,621,727.87	35,781,730.94
其中：利息费用		43,413,489.61	49,567,504.28
利息收入		8,849,059.96	13,854,268.04
加：其他收益	(七)67	840,071.75	384,851.51
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)68	5,509,054.54	11,237,063.26
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)68	-1,127,771.52	-930,513.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七)70	2,591,294.71	-19,125,021.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)71	-1,389,877.17	-1,235,885.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)72	-	-8,977,651.57
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)73	824.10	10,097.09
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-86,268,814.22	-103,886,965.07
加：营业外收入	(七)74	1,322,461.74	2,059,427.01
减：营业外支出	(七)75	54,042.52	266,100.74
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-85,000,395.00	-102,093,638.80
减：所得税费用	(七)76	-7,377,449.17	-2,902,802.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-77,622,945.83	-99,190,836.72
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-77,622,945.83	-99,190,836.72
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）		-79,134,869.56	-96,465,729.72
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,511,923.73	-2,725,107.00
六、其他综合收益的税后净额	(七)57	354,226.85	2,098,108.50
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		354,226.85	2,098,108.50
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		354,226.85	2,098,108.50
(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		354,226.85	2,098,108.50
(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		-77,268,718.98	-97,092,728.22
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-78,780,642.71	-94,367,621.22
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		1,511,923.73	-2,725,107.00
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	(二十)2	-0.0423	-0.0516
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 母公司利润表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
一、营业收入	(十九)4	21,148.35	-
减：营业成本			
税金及附加		9,088.59	7,330.92
销售费用			
管理费用		52,103,290.37	38,681,992.00
研发费用			
财务费用		-2,720,153.70	-8,093,603.75
其中：利息费用			
利息收入		2,155,122.71	4,809,057.40
加：其他收益		170,846.25	179,188.15
投资收益（损失以“－”号填列）	(十九)5	51,907,431.15	46,249,342.20

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,127,771.52	-918,234.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		2,591,294.71	-19,125,021.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-555,680.83	-3,291,243.42
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		4,742,814.37	-6,583,454.06
加：营业外收入		830.19	-
减：营业外支出		-	13,565.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		4,743,644.56	-6,597,019.06
减：所得税费用		-	-4,781,255.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,743,644.56	-1,815,763.60
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,743,644.56	-1,815,763.60
（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		4,743,644.56	-1,815,763.60
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 合并现金流量表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		215,884,004.39	240,045,338.70
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		-	231,046.21
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	18,272,414.12	44,153,581.54
经营活动现金流入小计		234,156,418.51	284,429,966.45
购买商品、接受劳务支付的现金		16,292,750.21	11,201,815.03
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		66,061,629.56	75,896,345.35
支付的各项税费		264,740,567.63	119,744,136.26
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	41,585,566.92	45,004,339.19
经营活动现金流出小计		388,680,514.32	251,846,635.83
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	-154,524,095.81	32,583,330.62
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,558,056.85	-
取得投资收益收到的现金		6,748,763.67	9,167,576.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,200.00	10,097.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流入小计		15,308,020.52	9,177,673.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,489,921.88	4,006,325.86
投资支付的现金		182,562,500.00	100,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		185,052,421.88	104,006,325.86
投资活动产生的现金流量净额		-169,744,401.36	-94,828,651.88
<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		-	731,290,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		-	731,290,000.00
偿还债务支付的现金		16,599,997.86	796,399,997.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		53,445,397.24	49,509,611.72
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,200,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	703,514.40	168,000.00
筹资活动现金流出小计		70,748,909.50	846,077,609.58
筹资活动产生的现金流量净额		-70,748,909.50	-114,787,609.58
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		354,226.85	65.43
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-394,663,179.82	-177,032,865.41
加：期初现金及现金等价物余额		1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	(七)79(4)	1,004,296,789.31	1,617,051,801.50

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 母公司现金流量表

2024年1—6月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2024年半年度	2023年半年度
<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		21,827.59	-
收到的税费返还		-	189,939.44
收到其他与经营活动有关的现金		272,953,487.77	708,215,394.42
经营活动现金流入小计		272,975,315.36	708,405,333.86
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		37,704,032.39	47,617,447.18
支付的各项税费		638.59	2,464.97
支付其他与经营活动有关的现金		206,193,250.04	640,888,393.75
经营活动现金流出小计		243,897,921.02	688,508,305.90
经营活动产生的现金流量净额		29,077,394.34	19,897,027.96

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		8,558,056.85	-
取得投资收益收到的现金		53,248,763.67	44,167,576.89
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,979.29	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		61,914,799.81	44,167,576.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		180,000.00	3,200.00
投资支付的现金		177,762,500.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		177,942,500.00	100,003,200.00
投资活动产生的现金流量净额		-116,027,700.19	-55,835,623.11
<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			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
<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>			
		-86,950,305.85	-35,938,595.15
加：期初现金及现金等价物余额		250,276,476.90	500,423,883.61
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		163,326,171.05	464,485,288.46

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

## 合并所有者权益变动表

2024 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06		1,152,733,871.34		5,632,633,254.86	370,168,064.62	6,002,801,319.48
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	2,840,965.59		373,672,124.06		1,152,733,871.34		5,632,633,254.86	370,168,064.62	6,002,801,319.48
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	354,226.85		-		-79,134,869.56		-78,780,642.71	-8,688,076.27	-87,468,718.98
(一) 综合收益总额							354,226.85				-79,134,869.56		-78,780,642.71	1,511,923.73	-77,268,718.98
(二) 所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	-		-		-		-	-	-
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42	-				-		-		-
(三) 利润分配														-10,200,000.00	-10,200,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配	-				-	-	-				-		-	-10,200,000.00	-10,200,000.00
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															

2024 年半年度报告

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																	
四、本期期末余额	1,987,381,962.00				3,082,196,710.05	966,192,378.18	3,195,192.44	373,672,124.06		1,073,599,001.78		5,553,852,612.15	361,479,988.35	5,915,332,600.50			

项目	2023 年半年度													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、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.9	373,672,124.06		1,542,883,321.67		6,021,834,029.5	366,783,985.0	6,388,618,014.64			
加：会计政策变更																	
前期差错更正																	
其他																	
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99	373,672,124.06		1,542,883,321.67		6,021,834,029.59	366,783,985.05	6,388,618,014.64			
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							2,098,108.50			-96,465,729.72		-94,367,621.22	-2,725,107.00	-97,092,728.22			
(一) 综合收益总额							2,098,108.50			-96,465,729.72		-94,367,621.22	-2,725,107.00	-97,092,728.22			
(二) 所有者投入和减少资本																	
1. 所有者投入的普通股																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																	
3. 股份支付计入所有者权益的金额																	
4. 其他																	
(三) 利润分配																	
1. 提取盈余公积																	
2. 提取一般风险准备																	
3. 对所有者(或股东)的分配																	
4. 其他																	

2024年半年度报告

(四)所有者权益内部结转																	
1. 资本公积转增资本(或股本)																	
2. 盈余公积转增资本(或股本)																	
3. 盈余公积弥补亏损																	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																	
5. 其他综合收益结转留存收益																	
6. 其他																	
(五)专项储备																	
1. 本期提取																	
2. 本期使用																	
(六)其他																	
四、本期末余额	2,054,009,302.00				3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	3,990,398.49		373,672,124.06	1,446,417,591.95	5,927,466,408.37	364,058,878.05	6,291,525,286.42				

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表

2024年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	2024年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				4,743,644.56	4,743,644.56
（一）综合收益总额	-				-	-				4,743,644.56	4,743,644.56
（二）所有者投入和减少资本	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42				-	-
1. 所有者投入的普通股											



2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他	-66,627,340.00				-432,480,194.42	-499,107,534.42			-	-	
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,987,381,962.00				3,276,113,537.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,386,101,695.50	6,056,508,352.41

项目	2023 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)										-1,815,763.60	-1,815,763.60

(一) 综合收益总额										-1,815,763.60	-1,815,763.60
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	1,465,299,912.60			373,103,535.96	1,594,325,974.30	6,264,732,631.21

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：孙华

会计机构负责人：杜轶名

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

2006年6月2日,根据协议,北京裕天投资有限公司和嘉华控股分别将其持有的本公司股份368万股法人股、1,065万股法人股转让给北京万通星河实业有限公司。同年7月24日,经本公司股东会议审议,本公司非流通股股东对流通股股东每10股送3.3股,共计送股990万股。

2006年度,本公司向北京万通星河实业有限公司非公开发行5,200万股人民币普通股(A股)。发行完成后,北京万通星河实业有限公司共持有本公司股份86,453,225股,占本公司股份比例为60.04%,本公司注册资本变更为人民币14,400万元。

2007年度,根据本公司2006年度股东大会的决议,本公司名称由北京万通先锋置业股份有限公司变更为北京万通地产股份有限公司。

2007年3月19日,根据本公司股东大会决议和修改后章程的规定,本公司按每10股转增10股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额14,400万股,变更后的注册资本为人民币28,800万元。2007年9月13日,本公司非公开发行人民币普通股(A股)5,000万股,变更后的注册资本为人民币33,800万元。

2007年10月31日,根据本公司2007年度第三次临时股东大会决议和修改后章程的规定,本公司按每10股转增5股的比例,以资本公积向全体股东转增股份总额16,900万股,变更后的注册资本为人民币50,700万元。

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

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

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

2016年8月3日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司获准向嘉华控股、富城海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划非公开发行837,209,302股人民币普通股(A股)，每股发行价格为人民币4.30元。本次非公开发行后，公司股份总数为2,054,009,302股，嘉华控股持有公司732,558,141股股份，占本次发行后股份总数的35.66%，成为公司第一大股东。上述资金实收情况已经普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)出具的普华永道中天验字(2016)第338号验资报告验证。

2017年1月，嘉华控股通过陆续收购天津泰达集团有限公司、北京博远汇明投资管理有限公司等27家公司和自然人持有的万通控股的股份，直接及间接持有万通控股76.48%的股份，成为万通控股的母公司。收购完成后，嘉华控股直接及间接持有本公司65.96%的股份，成为本公司的控股股东。

2017年度及2018年度，嘉华控股收购及转让了万通控股的部分股权，截至2018年12月31日，嘉华控股直接和间接持有万通控股85.39%(2017年12月31日：51.27%)股权，嘉华控股仍为万通控股的控股股东，嘉华控股直接及间接持有本公司65.96%的股权，为本公司的控股股东。

2019年5月29日，本公司第二大股东万通控股将持有的205,400,931股本公司股份(占本公司股份总数的10%)以协议的方式转让给GLP Capital Investment 4 (HK) Limited(以下简称“GLP”)。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化，万通控股持有本公司417,062,289股股份，持股比例降至20.30%，仍为本公司第二大股东；GLP持有本公司205,400,931股，占上市公司总股本的10.00%，成为本公司第三大股东。

2019年12月27日，本公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。截至2024年6月30日本公司已累计回购股份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。

于2024年6月30日，本公司的总股本为人民币1,987,381,962元，每股面值为人民币1元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发与销售、自有商品房的租赁、芯片销售等。

本公司的合并及公司财务报表于2024年8月29日已经本公司董事会批准。

#### 四、财务报表的编制基础

##### 1. 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定(统称“企业会计准则”)编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

## 2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

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

### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3. 营业周期

适用 不适用

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

### 4. 记账本位币

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

### 5. 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

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

#### 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### 7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

### 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(五)19。

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

## 11. 金融工具

适用 不适用

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

### 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

### 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

#### *以摊余成本计量的债务工具投资*

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### *以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产*

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

### 金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### *以摊余成本计量的金融负债*

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

### 金融工具减值

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

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

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相



当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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

## 12. 应收票据

√适用 □不适用

### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

## 13. 应收账款

√适用 □不适用

### 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

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

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

### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

#### 按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

适用 不适用

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

#### 14. 应收款项融资

适用 不适用

#### 15. 其他应收款

适用 不适用

#### 按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

#### 基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

#### 按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

适用 不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

#### 16. 存货

适用 不适用

#### 存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

适用 不适用

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

#### 存货跌价准备的确认标准和计提方法

适用 不适用

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

适用 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

适用 不适用

#### 17. 合同资产

适用 不适用

#### 18. 持有待售的非流动资产或处置组

适用 不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

适用 不适用

终止经营的认定标准和列报方法

适用 不适用

#### 19. 长期股权投资

适用 不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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

## 20. 投资性房地产

### (1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

**投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。**

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物一致的政策进行折旧。本集团在有确凿证据表明作为存货的房地产开发产品改为出租时，存货以转换前的账面价值转换为投资性房地产。

本集团对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

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

## 21. 固定资产

### (1). 确认条件

适用 不适用

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

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

### (1). 折旧方法

适用 不适用

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

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

## 22. 在建工程

适用 不适用

## 23. 借款费用

适用 不适用

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

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

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

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

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

## 24. 生物资产

适用 不适用

## 25. 油气资产

适用 不适用

## 26. 无形资产

### (1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	确定依据
办公软件	直线法	10	预期经济利益年限
著作权	直线法	5	合同约定年限
专利技术	直线法	5	预期经济利益年限
特许权使用许可	直线法	5、15	预期经济利益年限

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

有关无形资产的减值测试，具体参见附注(五)“27、长期资产减值”。

## (2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

### 27. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

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

比较包含商誉的资产组或者资产组组合的账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### 28. 长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，包括装修费等。长期待摊费用在预计受益期间内分期平均摊销。

### 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。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。

### 30. 职工薪酬

#### (1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

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

**(2)、离职后福利的会计处理方法**

适用 不适用

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

**(3)、辞退福利的会计处理方法**

适用 不适用

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

**(4)、其他长期职工福利的会计处理方法**

适用 不适用

**31. 预计负债**

适用 不适用

**32. 股份支付**

适用 不适用

**33. 优先股、永续债等其他金融工具**

适用 不适用

**34. 收入****(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

本集团与客户之间合同产生的收入类型主要为房地产开发产品销售收入。

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

**房地产开发产品销售收入**

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

**房屋租赁收入**

房屋租赁收入的确认，具体参见附注(五)38“租赁”。

**(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法**

适用 不适用

### 35. 合同成本

适用 不适用

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

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

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

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

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

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

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

### 36. 政府补助

适用 不适用

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

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

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

### 37. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- (1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润



也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

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

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

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

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

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

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### 38. 租赁

适用 不适用

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

适用 不适用

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

#### 作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

#### 使用权资产

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

### 租赁负债

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

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

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

### 短期租赁和低价值资产租赁

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

### 作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

适用 不适用

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

### 作为经营租赁出租人

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

## 39. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

### (1) 回购股份

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

### (2) 公允价值计量

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

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

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

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

### (3) 判断

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

#### *经营租赁——作为出租人*

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

#### *业务模式*

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

#### *估计的不确定性*

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

#### *存货跌价准备*

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计，其中包括对建造标准及所处地区具有可比性之物业进行现行市价分析。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

#### *金融工具减值*

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

#### *除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）*

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

#### *商誉减值*

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

#### 40. 重要会计政策和会计估计的变更

##### (1). 重要会计政策变更

适用 不适用

##### (2). 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

#### 41. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

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

注 1：高新技术企业所得税优惠政策：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关规定，本集团之子公司成都知融于 2021 年认定为高新企业技术（有效期三年），2024 年 1-6 月暂继续适用所得税税率为 15%。

注 2：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%-3% 计征。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

#### 2. 税收优惠

适用 不适用

#### 3. 其他

适用 不适用

## 七、合并财务报表项目注释

## 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	9,539.82	10,027.59
银行存款	1,045,089,579.89	1,438,585,798.72
其他货币资金	25,421.69	24,391.79
存放财务公司存款		
合计	1,045,124,541.40	1,438,620,218.10
其中：存放在境外的款项总额	-	772.30

其他说明

于 2024 年 6 月 30 日，受到限制的货币资金共计人民币 40,827,752.09 元。

## 2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

□适用 √不适用

## 3、衍生金融资产

□适用 √不适用

## 4、应收票据

## (1). 应收票据分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	1,061,840.00	721,240.00
合计	1,061,840.00	721,240.00

## (2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

## (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

**(4). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明:

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收票据情况**

适用 不适用

其中重要的应收票据核销情况:

适用 不适用

应收票据核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**5、 应收账款****(1). 按账龄披露**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内		
其中: 1 年以内分项		
1 年以内	44,522,242.75	27,342,662.52
1 年以内小计	44,522,242.75	27,342,662.52
1 至 2 年	11,980,194.63	12,755,788.08
2 至 3 年	48,662,662.05	44,542,810.11
3 年以上	7,937,658.32	6,793,704.12
合计	113,102,757.75	91,434,964.83

## (2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	26,579,972.54	23.50	14,938,213.08	56.20	11,641,759.46	26,579,972.54	29.07	13,884,256.43	52.24	12,695,716.11
其中：										
自然人	2,270,750.14	2.01	2,270,750.14	100.00	-	2,270,750.14	2.48	2,270,750.14	100.00	-
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1.12	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	1.39	1,267,627.10	100.00	-
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	4.55	5,142,289.35	100.00	-	5,142,289.35	5.62	4,628,060.00	90.00	514,229.35
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	5.93	2,855,649.50	42.55	3,855,195.00	6,710,844.50	7.34	2,315,922.20	34.51	4,394,922.30
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.21	1,373,051.82	100.00	-	1,373,051.82	1.50	1,373,051.82	100.00	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	8.68	2,028,845.17	20.67	7,786,564.46	9,815,409.63	10.73	2,028,845.17	20.67	7,786,564.46
按组合计提坏账准备	86,522,785.21	76.50	257,342.03	0.30	86,265,443.18	64,854,992.29	70.93	260,942.03	0.40	64,594,050.26
其中：										
房地产租赁组合	84,754,442.47	74.94	201,403.31	0.24	84,553,039.16	63,923,899.55	69.91	201,403.31	0.32	63,722,496.24
房地产销售组合	185,512.74	0.16	55,938.72	30.15	129,574.02	931,092.74	1.02	59,538.72	6.39	871,554.02
其他	1,582,830.00	1.40	-	-	1,582,830.00	-	-	-	-	-
合计	113,102,757.75	/	15,195,555.11	/	97,907,202.64	91,434,964.83	/	14,145,198.46	/	77,289,766.37

按单项计提坏账准备：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
自然人	2,270,750.14	2,270,750.14	100.00	注1
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	注2
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100.00	注3
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	2,855,649.50	42.55	注4
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100.00	注5
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	2,028,845.17	20.67	注6
合计	26,579,972.54	14,938,213.08	56.20	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注1：于2024年6月30日，本集团应收自然人房屋租金总额人民币2,270,750.14元，因承租人个人债务纠纷，本集团预计该应收款项难以收回，因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注2：于2024年6月30日，本集团应收成都欧城酒店管理有限公司房屋租金总额人民币1,267,627.10元，因承租方经营不善，本集团预计该应收款项难以收回，因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注3：于2024年6月30日，本集团应收上海宝垚企业管理有限公司房屋租金总额人民币5,142,289.35元，因承租方经营不善，本集团预计该应收款项难以收回，截至本半年度对其全额计提减值准备。

注4：于2024年6月30日，本集团应收北京万思恒律师事务所房屋租金总额人民币6,710,844.50元，因承租方经营不善，本集团预计该应收款项难以全额收回，截至本半年度对其累计计提减值准备金额人民币2,855,649.50元。

注 5：于 2024 年 6 月 30 日，本集团应收翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司房屋租金总额人民币 1,373,051.82 元，因承租方经营业务不善，本集团预计该应收款项难以收回，因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注 6：于 2024 年 6 月 30 日，本集团应收香河万通房地产开发有限公司品牌管理费总额人民币 9,815,409.63 元，因款项回收进度未达预期，截至本半年度对其累计计提减值准备金额人民币 2,028,845.17 元。

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：房地产租赁组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
房地产租赁组合	84,754,442.47	201,403.31	0.24
房地产销售组合	185,512.74	55,938.72	30.15
其他业务	1,582,830.00	-	-
合计	86,522,785.21	257,342.03	0.30

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及在组合采减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	290,443.22	2,028,845.17	11,825,910.07	14,145,198.46
2024年1月1日余额在本期				
--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	-	-	1,053,956.65	1,053,956.65
本期转回	-	-	3,600.00	3,600.00
2024年6月30日余额	290,443.22	2,028,845.17	12,876,266.72	15,195,555.11

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见附注(五)13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

### (3) 坏账准备的情况

√适用 □不适用



单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	13,884,256.43	1,053,956.65	-			14,938,213.08
按组合计提信用损失准备	260,942.03	-	3,600.00			257,342.03
合计	14,145,198.46	1,053,956.65	3,600.00			15,195,555.11

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用**(4). 本期实际核销的应收账款情况**适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

应收账款核销说明：

适用 不适用**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
余额前五名的应收账款总额	64,494,308.20	-	64,494,308.20	57.02	4,884,494.67
合计	64,494,308.20	-	64,494,308.20	57.02	4,884,494.67

其他说明：

适用 不适用

本集团本期末质押应收账款人民币 65,596,624.30 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	4,004,886.08	90.31	3,511,953.25	89.20
1至2年	5,000.00	0.11	-	-
2至3年	-	-	425,000.00	10.80
3年以上	425,000.00	9.58	-	-
合计	4,434,886.08	100.00	3,936,953.25	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年的预付款项主要为预付合同款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该款项尚未结转。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位：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项总额	3,996,886.08	90.12
合计	3,996,886.08	90.12

其他说明

适用 不适用

9、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	567,745,037.23	570,726,653.27
合计	567,745,037.23	570,726,653.27

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(6). 本期实际核销的应收利息情况**

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**应收股利**

**(1). 应收股利**

适用 不适用

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

**(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备**

适用 不适用

**(5). 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

## (6). 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 其他应收款

## (1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	525,020.23	1,070,525.88
1年以内小计	525,020.23	1,070,525.88
1至2年	20,867,259.77	21,623,363.40
2至3年	2,891,329.21	32,054,002.55
3年以上	744,571,518.03	716,749,330.93
合计	768,855,127.24	771,497,222.76

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	683,763,653.98	683,410,629.23
押金保证金	12,569,638.42	19,042,684.93
应收其他公司往来款	64,052,232.06	60,353,822.00
代扣代缴项目	8,469,602.78	8,690,086.60
合计	768,855,127.24	771,497,222.76

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2024年1月1日余额	608,740.86	129,541,563.00	70,620,265.63	200,770,569.49
2024年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				

一转回第一阶段				
本期计提			353,224.42	353,224.42
本期转回			13,703.90	13,703.90
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	608,740.86	129,541,563.00	70,959,786.15	201,110,090.01

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见财务报告(五)13。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	200,161,828.63	353,224.42	13,703.90	-	-	200,501,349.15
按组合计提信用损失准备	608,740.86	-	-	-	-	608,740.86
合计	200,770,569.49	353,224.42	13,703.90	-	-	201,110,090.01

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的 性质	账龄	坏账准备 期末余额
单位一	626,712,931.82	81.51	关联方	2-3年, 3年以上	129,541,563.01
单位二	57,050,722.16	7.42	关联方	3年以上	44,819,538.86
单位三	26,718,812.00	3.48	第三方	1-2年, 3年以上	-
单位四	12,112,068.04	1.58	第三方	3年以上	-
单位五	10,009,187.00	1.30	第三方	3年以上	10,009,187.00

合计	732,603,721.02	95.29		184,370,288.87
----	----------------	-------	--	----------------

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明:

√适用 □不适用

(1)期末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款:

单位:元 币种:人民币

其他应收款(按单位)	期末金额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	20.67	注1
Vantone Capital	57,050,722.16	44,819,538.86	78.56	注2
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司(以下称“三亚中体万通”)	10,009,187.00	10,009,187.00	100.00	注3
个人客户	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注4
合计	700,244,387.49	190,841,835.38	27.25	

注1:于2024年6月30日,应收关联方香河万通余额为人民币626,712,931.82元,本集团根据预计未来款项收回情况,截至本半年度末已累计计提减值准备人民币129,541,563.01元。

注2:于2024年6月30日,因汇率变动原因,应收关联方Vantone Capital余额升至人民币57,050,722.16元,本集团根据预计未来款项收回情况,截至本半年度已累计计提减值准备人民币44,819,538.86元。

注3:于2024年6月30日,应收三亚中体万通人民币10,009,187.00元,因该公司经营业务长期处于停滞状态,本集团认为该项其他应收款难以收回,因此已于以前年度全额计提减值准备。

注4:于2024年6月30日,因自然人客户银行按揭贷款还款违约,本集团为其垫付银行贷款余额人民币6,471,546.51元。该自然人涉及多笔债务违约诉讼,本集团认为该项其他应收款难以收回,因此已于以前年度全额计提减值准备。

## (2)按信用损失准备计提方法分类披露

单位:元 币种:人民币

种类	期末金额					期初金额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	765,660,659.02	99.58	200,501,349.15	26.19	565,159,309.87	767,959,566.30	99.54	200,161,828.63	26.06	567,797,737.67
按组合计提信用损失准备的其他应收款	3,194,468.22	0.42	608,740.86	19.06	2,585,727.36	3,537,656.46	0.46	608,740.86	17.21	2,928,915.60
合计	768,855,127.24	/	201,110,090.01	26.16	567,745,037.23	771,497,222.76	/	200,770,569.49	26.02	570,726,653.27

(3)期末其他应收款中应收关联方款项情况见附注(十四)6(1)。

## 10、存货

## (1). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------



	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 /合同履约成 本减值准备	账面价值
原材料	290,593.70	-	290,593.70	304,824.38	-	304,824.38
库存商品	3,103,002.62	-	3,103,002.62	2,678,246.00	-	2,678,246.00
房地产开发产品	865,388,027.07	76,565,952.98	788,822,074.09	978,449,162.38	98,551,644.78	879,897,517.60
合计	868,781,623.39	76,565,952.98	792,215,670.41	981,432,232.76	98,551,644.78	882,880,587.98

## (2). 确认为存货的数据资源

适用 不适用

## (3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
房地产开发产品	98,551,644.78	-	-	21,985,691.80	-	76,565,952.98
合计	98,551,644.78	-	-	21,985,691.80	-	76,565,952.98

本期转回或转销存货跌价准备的原因

适用 不适用

2024年半年度，本集团转回或转销存货跌价准备是随收入确认而结转。

按组合计提存货跌价准备

适用 不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

适用 不适用

## (4). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

适用 不适用

截至2024年6月30日，存货余额中包含借款费用资本化利息金额为人民币56,472,828.43元。2024年上半年度无资本化的借款费用。

## (5). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产开发产品列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年减少	年末余额
万通怀柔新新家园	2017年12月	471,883,816.30	3,382,848.14	468,500,968.16
杭州万通中心	2014年9月	135,783,453.10	25,194,360.30	110,589,092.80
杭州万通时尚公馆	2018年1月	126,106,400.30	23,489,250.97	102,617,149.33
北京天竺新新家园	2015年12月	76,161,594.85	-	76,161,594.85
天津万通金府国际	2014年11月	61,368,748.36	15,057,129.73	46,311,618.63
天津新城·国际	2010年9月	34,183,859.61	4,976,241.76	29,207,617.85

北京怀柔新新小镇	2008 年 8 月	13,810,879.00	-	13,810,879.00
天津上游国际	2011 年 10 月	9,652,514.05	-	9,652,514.05
天津万通华府	2015 年 11 月	9,144,917.70	1,266,902.16	7,878,015.54
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	658,576.86	-	658,576.86
成都金牛新都会	2013 年 9 月	238,101.56	238,101.56	-
成都红墙国际	2012 年 10 月	727,436.96	727,436.96	-
天津万通新新逸墅	2015 年 11 月	38,728,863.73	38,728,863.73	-
合计		978,449,162.38	113,061,135.31	865,388,027.07

**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

**(1). 一年内到期的债权投资情况**

适用 不适用

一年内到期的债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的一年内到期的债权投资**

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). 本期实际核销的一年内到期的债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的一年内到期的债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

**一年内到期的其他债权投资**适用 不适用**(5). 一年内到期的其他债权投资情况**适用 不适用

一年内到期的其他债权投资的减值准备本期变动情况

适用 不适用**(6). 期末重要的一年内到期的其他债权投资**适用 不适用**(7). 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**(8). 本期实际核销的一年内到期的其他债权投资情况**适用 不适用

其中重要的一年内到期的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

一年内到期的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**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
预缴税金	64,982,590.64	57,522,148.69
合计	64,982,590.64	57,522,148.69

**14、债权投资****(1). 债权投资情况**适用 不适用

债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

**(4). 本期实际的核销债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

适用 不适用

债权投资的核销说明：

适用 不适用

**15、 其他债权投资**

**(1). 其他债权投资情况**

适用 不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

适用 不适用

**(2). 期末重要的其他债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

**(4). 本期实际核销的其他债权投资情况**

适用 不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

适用 不适用

其他债权投资的核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**16、长期应收款**

**(1) 长期应收款情况**

适用 不适用

**(2) 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

**(3) 坏账准备的情况**

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

**(4) 本期实际核销的长期应收款情况**

适用 不适用

其中重要的长期应收款核销情况

适用 不适用

核销说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 17、长期股权投资

## (1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,218,371.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,218,371.35	
万通成长合伙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
东方天津合伙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	4,218,371.35	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,218,371.35	
二、联营企业												
金通港	14,804,394.07	-	-	-309,550.94	-	-	-	-	-	-	14,494,843.13	
金万置	373,374.48	-	-	-1,928.93	-	-	-	-	-	-	371,445.55	
中金佳业	490,301,963.88	-	-	238.42	-	-	-	-	-	-	490,302,202.30	
香河万通	218,442,597.97	-	-	-1,261,814.26	-	-	-	-	-	-	217,180,783.71	55,626,605.92
大唐永盛	50,817,791.82	-	-	-468,691.69	-	-	-	-	-	-	50,349,100.13	
蓝天使	24,083,788.87	-	-	-951,715.57	-	-	-	-	-	-	23,132,073.30	
湖北芯映	195,416,646.51	-	-	1,865,691.45	-	-	-	-	-	-	197,282,337.96	
小计	994,240,557.60	-	-	-1,127,771.52	-	-	-	-	-	-	993,112,786.08	55,626,605.92
合计	998,458,928.95	-	-	-1,127,771.52	-	-	-	-	-	-	997,331,157.43	55,626,605.92

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注(十)3。

## (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

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

## 18、其他权益工具投资

## (1). 其他权益工具投资情况

适用 不适用

## (2). 本期存在终止确认的情况说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 19、其他非流动金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	194,690,519.37	183,188,040.26
私募基金投资	121,789,334.00	126,056,625.05
合计	316,479,853.37	309,244,665.31

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

## (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				

(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	928,866,484.70			928,866,484.70
2.本期增加金额	68,297,129.76			68,297,129.76
(1) 计提或摊销	68,297,129.76			68,297,129.76
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	997,163,614.46			997,163,614.46
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,773,560,629.50			3,773,560,629.50
2.期初账面价值	3,841,857,759.26			3,841,857,759.26

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

适用 不适用

## (3). 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

于 2024 年 6 月 30 日，已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注(七)31。



## 21、固定资产

## 项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	88,218,337.63	90,739,733.32
合计	88,218,337.63	90,739,733.32

## 固定资产

## (1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	107,186,434.39		12,584,354.11	14,332,782.55	134,103,571.05
2.本期增加金额	-		-	364,632.96	364,632.96
(1) 购置	-		-	364,632.96	364,632.96
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	129,250.00		48,000.00	619,822.40	797,072.40
(1) 处置或报废	-		48,000.00	619,822.40	667,822.40
(2) 其他	129,250.00		-	-	129,250.00
4.期末余额	107,057,184.39		12,536,354.11	14,077,593.11	133,671,131.61
二、累计折旧					
1.期初余额	21,295,829.54		10,285,402.51	11,782,605.68	43,363,837.73
2.本期增加金额	2,001,233.97		272,920.08	449,233.62	2,723,387.67
(1) 计提	2,001,233.97		272,920.08	449,233.62	2,723,387.67
3.本期减少金额	-		45,600.00	588,831.42	634,431.42
(1) 处置或报废	-		45,600.00	588,831.42	634,431.42
4.期末余额	23,297,063.51		10,512,722.59	11,643,007.88	45,452,793.98
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	83,760,120.88		2,023,631.52	2,434,585.23	88,218,337.63
2.期初账面价值	85,890,604.85		2,298,951.60	2,550,176.87	90,739,733.32

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(4). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

(5). 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程

项目列示

适用 不适用

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

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

工程物资

适用 不适用

### 23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

适用 不适用

(2). 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

(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

可收回金额按公允价值减去处臵费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

## 25、使用权资产

## (1). 使用权资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	2,206,222.83	2,206,222.83
2.本期增加金额	939,161.18	939,161.18
3.本期减少金额	-	-
4.期末余额	3,145,384.01	3,145,384.01
二、累计折旧		
1.期初余额	733,757.96	733,757.96
2.本期增加金额	472,055.04	472,055.04
(1)计提	472,055.04	472,055.04
3.本期减少金额		
(1)处臵		
4.期末余额	1,205,813.00	1,205,813.00
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)处臵		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	1,939,571.01	1,939,571.01

2.期初账面价值	1,472,464.87	1,472,464.87
----------	--------------	--------------

## (2). 使用权资产的减值测试情况

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

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

## 26、无形资产

## (1). 无形资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非 专 利 技 术	著 作 权	办 公 软 件	商 标 使 用 权	特 许 权 使 用 许 可	专 利 权	合 计
一、账面原值									
1.期初余额				2,370,000.00	3,045,988.32	1.00	118,301,669.00	3,066,100.00	126,783,758.32
2.本期增加金额				-	356,283.19	-	-	-	356,283.19
(1)购置				-	356,283.19	-	-	-	356,283.19
(2)内部研发									
(3)企业合并增加									
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额				2,370,000.00	3,402,271.51	1.00	118,301,669.00	3,066,100.00	127,140,041.51
二、累计摊销									
1.期初余额				2,123,124.96	3,037,738.37	-	8,615,288.29	919,830.00	14,695,981.62
2.本期增加金额				98,750.02	18,457.11	-	3,993,703.45	306,610.00	4,417,520.58
(1)计提				98,750.02	18,457.11	-	3,993,703.45	306,610.00	4,417,520.58
3.本期减少金额									
(1)处置									
4.期末余额				2,221,874.98	3,056,195.48	-	12,608,991.74	1,226,440.00	19,113,502.20
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			148,125.02	346,076.03	1.00	105,692,677.26	1,839,660.00	108,026,539.31	
2.期初账面价值			246,875.04	8,249.95	1.00	109,686,380.71	2,146,270.00	112,087,776.70	

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

(4). 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

适用 不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

合计	504,059,557.18	-	-	504,059,557.18
----	----------------	---	---	----------------

**(2). 商誉减值准备**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

**(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息**

√适用 □不适用

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

资产组或资产组组合发生变化

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

成都知融的可收回金额按照该资产组预计未来现金流量现值确定。截至 2024 年 6 月 30 日，本集团暂未识别到将导致收购成都知融形成的商誉及其所在资产组未来可回收金额大幅减少的重大影响因素。根据减值测试结果，于本半年度末，不需进一步计提商誉减值准备。

**(4). 可收回金额的具体确定方法**

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

□适用 √不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

□适用 √不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

□适用 √不适用

**(5). 业绩承诺及对应商誉减值情况**

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

注：根据减值测试结果，本集团已于以前年度累计全额计提中融国富商誉减值准备人民币482,085,475.81元。

## 28、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	3,571,960.36	-	608,091.48	-	2,963,868.88
其他	615,843.35	-	100,938.78	-	514,904.57
合计	4,187,803.71	-	709,030.26	-	3,478,773.45

## 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	105,637,572.72	26,409,393.18	108,589,153.27	27,147,288.32
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	394,031,895.76	98,507,973.94	400,757,167.10	100,923,037.50
预收房款	252,634.32	63,158.58	616,911.90	154,228.00
合计	499,922,102.80	124,980,525.70	509,963,232.27	128,224,553.82

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	194,908,893.28	48,727,223.32	206,524,673.64	51,631,168.41
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
金融资产公允价值变动	12,846,822.28	3,211,705.57	12,846,822.27	3,211,705.57
资本化利息	24,803,347.88	6,200,836.97	25,121,364.76	6,280,341.19
合计	232,559,063.44	58,139,765.86	244,492,860.67	61,123,215.17

### (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	8,535,706.97	116,444,818.73	9,405,107.95	118,819,445.87
递延所得税负债	8,535,706.97	49,604,058.89	9,405,107.95	51,718,107.22



## (4). 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
押金保证金	11,304,892.16	-	11,304,892.16	11,304,892.16	-	11,304,892.16
预付投资款(注)	455,322,500.00	-	455,322,500.00	277,760,000.00	-	277,760,000.00
合计	466,627,392.16	-	466,627,392.16	289,064,892.16	-	289,064,892.16

其他说明：

注：为本集团基于收购意向协议预付投资款项人民币 455,322,500.00 元，截至 2024 年 6 月 30 日，相关收购正在推进中，本集团将上述款项作为预付投资款核算。

## 31、所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	40,827,752.09	40,827,752.09	冻结	诉讼致资金冻结	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	诉讼致资金冻结
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
应收账款	77,978,154.68	67,749,967.35	质押	用于质押取得借款	59,169,005.48	49,994,774.80	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	4,007,464,422.80	3,122,624,432.62	抵押	用于抵押取得借款	4,007,464,422.80	3,179,312,960.79	抵押	用于抵押取得借款
合计	4,126,270,329.57	3,231,202,152.06	/	/	4,106,293,677.25	3,268,967,984.56	/	/

其他说明：

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

议案》，本公司为天津和信发展有限公司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。

截至 2024 年 6 月 30 日，质押借款余额中人民币 2.8 亿元由本公司提供连带责任担保。

抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见附注(七)45。

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

适用 不适用

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 33、交易性金融负债

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 34、衍生金融负债

适用 不适用

### 35、应付票据

适用 不适用

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	216,731,762.01	231,373,581.37
其他	3,916,163.65	2,115,747.68
合计	220,647,925.66	233,489,329.05

#### (2). 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**37、预收款项****(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	22,561,492.92	22,129,887.19
合计	22,561,492.92	22,129,887.19

**(2). 账龄超过1年的重要预收款项**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**38、合同负债****(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	108,731,365.83	119,760,950.12
其他	201,500.00	233,840.00
合计	108,932,865.83	119,994,790.12

**(2). 账龄超过1年的重要合同负债**

□适用 √不适用

**(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1)在本半年度确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

期初合同负债账面价值中金额为人民币 15,318,215.72 元已于本半年度确认收入，全部为房地产销售产生的合同负债。

(2)主要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	期初余额	竣工/预计竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	102,087,013.72	106,289,920.12	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	1,859,010.74	2,413,489.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	-	1,658,702.85	2019年11月	现房销售
其他	4,785,341.37	9,398,838.15	均已竣工	现房销售
合计	108,731,365.83	119,760,950.12		

**39、应付职工薪酬****(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	28,361,205.53	38,295,536.73	47,201,181.27	19,455,560.99
二、离职后福利-设定提存计划	680,275.48	3,964,625.90	4,125,222.76	519,678.62
三、辞退福利	1,522,244.52	13,772,499.18	15,199,743.70	95,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	30,563,725.53	56,032,661.81	66,526,147.73	20,070,239.61

**(2). 短期薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	19,243,658.57	31,945,585.88	41,114,437.06	10,074,807.39
二、职工福利费	2,050.00	561,548.05	563,598.05	-
三、社会保险费	404,818.14	2,622,757.06	2,725,627.59	301,947.61
其中：医疗保险费	381,642.15	2,506,956.28	2,603,394.05	285,204.38
工伤保险费	17,705.62	94,159.29	98,426.52	13,438.39
生育保险费	5,470.37	21,641.49	23,807.02	3,304.84
四、住房公积金	71,239.06	2,716,127.88	2,722,530.88	64,836.06
五、工会经费和职工教育经费	8,628,711.86	435,418.71	60,888.54	9,003,242.03
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	10,727.90	14,099.15	14,099.15	10,727.90
合计	28,361,205.53	38,295,536.73	47,201,181.27	19,455,560.99

**(3). 设定提存计划列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	655,644.05	3,840,681.76	3,996,317.29	500,008.52
2、失业保险费	24,631.43	123,944.14	128,905.47	19,670.10
3、企业年金缴费				
合计	680,275.48	3,964,625.90	4,125,222.76	519,678.62

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	2,066,762.62	5,335,546.46
消费税		

营业税		
企业所得税	9,724,873.12	27,714,256.92
城市维护建设税	598,628.98	1,024,858.26
教育费附加	362,790.78	433,398.08
土地增值税	112,789,291.79	316,148,879.65
其他	4,273,753.97	5,178,337.05
合计	129,816,101.26	355,835,276.42

#### 41、其他应付款

##### (1). 项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	188,162,331.72	184,127,777.41
合计	188,162,331.72	184,127,777.41

##### (2). 应付利息

适用 不适用

##### 应付股利

适用 不适用

#### 其他应付款

##### (1). 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	71,061,874.74	72,068,545.76
代扣、代收款项	2,401,215.33	2,250,105.24
应付关联方往来款	72,435,249.86	72,435,249.86
应付非关联方往来款	40,384,462.28	35,508,220.78
其他	1,879,529.51	1,865,655.77
合计	188,162,331.72	184,127,777.41

##### (2). 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十四)6(2)。

#### 42、持有待售负债

适用 不适用

#### 43、1年内到期的非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	74,398,777.22	74,285,291.54
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
1年内到期的租赁负债	944,381.98	446,104.03
合计	75,343,159.20	74,731,395.57

**44、其他流动负债**

□适用 √不适用

**45、长期借款****(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,812,998,639.10	1,829,485,151.28
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	74,398,777.22	74,285,291.54
合计	1,738,599,861.88	1,755,199,859.74

其他说明

√适用 □不适用

注：于2024年6月30日，长期借款的执行利率区间4.10%至6.51%。

注：抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款，抵押资产情况详见附注(七)31。除该抵押资产外，另以北京万通中心D座及上海虹桥万通中心经营收入为借款提供应收账款质押担保，质押担保情况详见附注(七)31。此外，于2024年6月30日，抵押借款余额中人民币2.80亿元由本公司提供连带责任担保。

**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	2,030,032.01	1,360,036.58
减：未确认融资费用	103,365.14	89,133.01
减：一年内到期的租赁负债	944,381.98	446,104.03
合计	982,284.89	824,799.54

**48、长期应付款**

项目列示

适用 不适用

长期应付款

适用 不适用

专项应付款

适用 不适用

**49、长期应付职工薪酬**

适用 不适用

(1) 长期应付职工薪酬表

适用 不适用

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

适用 不适用

计划资产：

适用 不适用

设定受益计划净负债（净资产）

适用 不适用

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

适用 不适用

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 50、预计负债

适用 不适用

## 51、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,054,009,302.00				-66,627,340.00	-66,627,340.00	1,987,381,962.00

其他说明：

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。本公司于 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。

截至 2024 年 6 月 30 日，本公司的总股本为人民币 1,987,381,962 元，每股面值为人民币 1 元。

## 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	3,508,319,236.31	-	432,480,194.42	3,075,839,041.89
其他资本公积	6,357,668.16	-	-	6,357,668.16
合计	3,514,676,904.47	-	432,480,194.42	3,082,196,710.05

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本集团于2024年2月6日完成66,627,340股已回购股份的注销，同时减少资本公积432,480,194.42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	1,465,299,912.60	-	499,107,534.42	966,192,378.18
合计	1,465,299,912.60	-	499,107,534.42	966,192,378.18

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本集团于2024年2月6日完成66,627,340股已回购股份的注销，同时减少库存股499,107,534.42元。

## 57、其他综合收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,840,965.59	354,226.85	-		-	354,226.85	-	3,195,192.44

其中：权益法下可转损益的其他综合收益							
其他债权投资公允价值变动							
金融资产重分类计入其他综合收益的金额							
其他债权投资信用减值准备							
现金流量套期储备							
外币财务报表折算差额	2,840,965.59	354,226.85	-	-	354,226.85	-	3,195,192.44
其他综合收益合计	2,840,965.59	354,226.85	-	-	354,226.85	-	3,195,192.44

**58、专项储备**

□适用 √不适用

**59、盈余公积**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

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

**60、未分配利润**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上年度
调整前上期末未分配利润	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-79,134,869.56	-390,149,450.33
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,073,599,001.78	1,152,733,871.34

## 61、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	234,063,861.33	160,117,343.21	253,428,172.25	188,788,580.28
其他业务	1,091,956.81	1,175,302.77	1,884,964.91	1,075,268.31
合计	235,155,818.14	161,292,645.98	255,313,137.16	189,863,848.59

## (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		房屋租赁		其他		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
商业地产	51,324,879.35	37,098,960.15	-	-	-	-	51,324,879.35	37,098,960.15
住宅	76,339,396.97	56,084,826.00	-	-	-	-	76,339,396.97	56,084,826.00
房屋租赁	-	-	104,329,682.35	66,525,098.16	-	-	104,329,682.35	66,525,098.16
其他业务	-	-	-	-	3,161,859.47	1,583,761.67	3,161,859.47	1,583,761.67
按经营地区分类								
北京地区	4,510,892.12	3,382,848.15	38,634,717.48	8,265,017.76	-	-	43,145,609.60	11,647,865.91
天津地区	70,857,076.29	47,963,911.40	19,635,586.12	27,887,508.44	3,914.57	-	90,496,576.98	75,851,419.84
川渝地区	557,142.85	95,633.46	-	-	2,087,601.78	411,563.86	2,644,744.63	507,197.32
华东地区	51,739,165.06	41,741,393.14	46,059,378.75	30,372,571.96	1,070,343.12	1,172,197.81	98,868,886.93	73,286,162.91
按商品转让的时间分类								
在某一时间点转让	127,664,276.32	93,183,786.15	-	-	3,161,859.47	1,583,761.67	130,826,135.79	94,767,547.82
在某一时段转让	-	-	104,329,682.35	66,525,098.16	-	-	104,329,682.35	66,525,098.16
合计	127,664,276.32	93,183,786.15	104,329,682.35	66,525,098.16	3,161,859.47	1,583,761.67	235,155,818.14	161,292,645.98

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

其他说明：

## (1) 主营业务(分行业)

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	127,664,276.32	93,183,786.15	146,375,478.05	119,228,122.52
房屋租赁	104,329,682.35	66,525,098.16	105,176,289.75	68,663,209.76
其他	2,069,902.66	408,458.90	1,876,404.45	897,248.00
合计	234,063,861.33	160,117,343.21	253,428,172.25	188,788,580.28

## (2) 主营业务(分地区)

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京区域	43,145,609.60	11,647,865.91	97,918,552.15	54,792,363.98
天津区域	90,492,662.41	75,851,419.84	74,637,088.14	69,934,565.43
川渝地区	2,627,045.51	504,092.36	2,109,036.02	969,514.63
华东区域	97,798,543.81	72,113,965.10	78,763,495.94	63,092,136.24
合计	234,063,861.33	160,117,343.21	253,428,172.25	188,788,580.28

## 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	717,911.74	795,076.83
教育费附加	512,249.31	575,278.52
资源税		
房产税	18,883,899.77	20,692,162.10
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	6,041,820.44	3,338,852.47
其他	402,318.99	502,794.60
合计	26,558,200.25	25,904,164.52

**63、销售费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,747,328.16	5,307,030.18
物业及租赁费	7,070,837.89	6,784,824.45
市场营销费	330,952.34	980,807.42
中介服务费	8,044,081.98	7,244,792.46
办公费用	512,643.49	79,223.67
折旧与摊销	1,710.81	2,532.49
其他	601,623.30	783,931.17
合计	21,309,177.97	21,183,141.84

**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	49,790,415.13	48,269,743.32
办公费用	2,383,047.15	3,781,555.52
中介服务费	16,770,488.23	1,580,860.73
物业及租赁费	1,021,841.73	1,229,642.48
折旧与摊销	8,150,677.93	8,428,308.11
基金管理费	3,354,644.03	3,592,760.55
其他	189,546.76	23,065.73
合计	81,660,660.96	66,905,936.44

**65、研发费用**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
5G 产品及相关项目	3,533,587.26	1,854,732.49
合计	3,533,587.26	1,854,732.49

**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	43,358,882.92	49,545,729.14
租赁负债利息支出	54,606.69	21,775.14
减：利息收入	8,849,059.96	13,854,268.04
汇兑损益及其他	57,298.22	68,494.70
合计	34,621,727.87	35,781,730.94

**67、其他收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
-------	-------	-------

税费返还	215,725.04	231,046.21
稳岗补贴	4,846.71	3,805.30
科技奖励	619,500.00	150,000.00
合计	840,071.75	384,851.51

## 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	-1,127,771.52	-930,513.63
处置长期股权投资产生的投资收益		
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取得的投资收益	6,748,763.67	12,167,576.89
合计	5,509,054.54	11,237,063.26

## 69、净敞口套期收益

□适用 √不适用

## 70、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-641,153.63	-87,631.73
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	3,232,448.34	-19,037,390.09
合计	2,591,294.71	-19,125,021.82

## 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	-1,050,356.65	-142,729.58
其他应收款坏账损失	-339,520.52	-1,093,156.30
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		

长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-1,389,877.17	-1,235,885.88

**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	-	-8,977,651.57
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-	-8,977,651.57

**73、资产处置收益**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	824.10	10,097.09
合计	824.10	10,097.09

其他说明：

□适用 √不适用

**74、营业外收入**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	1,308,749.92	1,873,344.00	1,308,749.92
其他	13,711.82	186,083.01	13,711.82
合计	1,322,461.74	2,059,427.01	1,322,461.74



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	33,041.18	-	33,041.18
其中：固定资产处置损失	33,041.18	-	33,041.18
违约金及赔偿金	-	50,000.00	-
其他	21,001.34	216,100.74	21,001.34
合计	54,042.52	266,100.74	54,042.52

## 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	-7,638,027.98	4,923,145.19
递延所得税费用	260,578.81	-7,825,947.27
合计	-7,377,449.17	-2,902,802.08

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注 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	3,435,105.61	20,595,748.80
银行存款利息收入	8,849,059.96	13,854,268.04
其他	5,988,248.55	9,703,564.70
合计	18,272,414.12	44,153,581.54

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	723,586.07	4,391,587.37
销售推广和相关经营费用	20,429,554.93	15,556,403.44
行政办公和相关管理费用	13,874,612.18	10,360,429.78
代扣代缴款及押金保证金	4,329,427.95	4,991,129.50
增加受限资金	1,167,503.12	8,268,700.50
其他	1,060,882.67	1,436,088.60
合计	41,585,566.92	45,004,339.19

**(2). 与投资活动有关的现金**

收到的重要的投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

收到的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

**(3). 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付租赁租金	703,514.40	168,000.00
合计	703,514.40	168,000.00

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款(包含一年内到期的部分)	1,829,485,151.28	-	43,358,882.92	59,845,395.10	-	1,812,998,639.10
租赁负债(包含一年内到期的部分)	1,270,903.57	-	1,359,277.70	703,514.40	-	1,926,666.87
合计	1,830,756,054.85	-	44,718,160.62	60,548,909.50	-	1,814,925,305.97

## (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	-77,622,945.83	-99,190,836.72
加：资产减值准备	-	8,977,651.57
信用减值损失	1,389,877.17	1,235,885.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	71,020,517.43	71,047,929.12
使用权资产摊销	472,055.04	262,656.64
无形资产摊销	4,417,520.58	4,375,966.17
长期待摊费用摊销	709,030.26	1,153,904.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-824.10	-10,097.09
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	33,041.18	13,565.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-2,591,294.71	19,125,021.82
财务费用（收益以“-”号填列）	43,413,489.61	49,567,504.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-5,509,054.54	-11,237,063.26
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,374,627.14	-2,124,559.65
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,114,048.33	-5,701,387.62
存货的减少（增加以“-”号填列）	90,664,917.57	129,576,428.71
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-24,063,672.44	8,418,151.85
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-255,949,828.72	-134,638,689.58
其他	-1,167,503.12	-8,268,700.50
经营活动产生的现金流量净额	-154,524,095.81	32,583,330.62
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	1,004,296,789.31	1,617,051,801.50
减：现金的期初余额	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-394,663,179.82	-177,032,865.41

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,004,296,789.31	1,398,959,969.13
其中：库存现金	9,539.82	10,027.59
可随时用于支付的银行存款	1,004,261,827.80	1,398,925,549.75
可随时用于支付的其他货币资金	25,421.69	24,391.79
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,004,296,789.31	1,398,959,969.13
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

## (5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

## (6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	
其中：美元	103.45	7.1268	737.27
欧元			
港币			
应收账款	-	-	

其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

适用 不适用

## 82、租赁

### (1) 作为承租人

适用 不适用

作为承租人

单位：元 币种：人民币

	本期发生额	上期发生额
租赁负债利息费用	54,606.69	21,775.14
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	198,217.61	521,279.75
与租赁相关的总现金流出	898,391.63	755,600.00

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

已承诺但尚未开始的租赁本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

单位：元 币种：人民币

	期末金额	期初金额
1 年以内（含 1 年）	944,381.98	446,104.03
1 年至 2 年（含 2 年）	491,725.68	655,529.05
2 年至 3 年（含 3 年）	180,263.58	169,270.49
合计	1,616,371.24	1,270,903.57

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

计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用本半年度金额为 198,217.61 元。

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 898,391.63(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	196,673,624.84	198,605,650.22
第二年	153,034,103.53	162,825,370.06
第三年	91,969,709.77	115,619,257.51
第四年	61,052,656.88	75,048,204.49
第五年	34,862,645.02	61,594,858.52
五年后未折现租赁收款额总额	64,121,710.88	101,806,587.51
合计	601,714,450.92	715,499,928.31

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

适用 不适用

其他说明

使用权资产，参见附注(七)25；租赁负债，参见附注(七)47。

### 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	1,781,806.60	1,200,532.76
折旧及摊销	169,604.81	112,485.57
材料费	108,171.37	93,730.40
技术服务	149,118.39	23,584.91
测试费	89,764.47	40,075.84
模具费	907,260.74	384,323.01
试制品费	327,860.88	-
合计	3,533,587.26	1,854,732.49
其中：费用化研发支出	3,533,587.26	1,854,732.49
资本化研发支出	-	-

**(2). 符合资本化条件的研发项目开发支出**

适用 不适用

重要的资本化研发项目

适用 不适用

开发支出减值准备

适用 不适用

**(3). 重要的外购在研项目**

适用 不适用

**九、合并范围的变更**

**1、非同一控制下企业合并**

适用 不适用

**2、同一控制下企业合并**

适用 不适用

**3、反向购买**

适用 不适用

#### 4、 处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

#### 5、 其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

本集团于 2024 年上半年度注销子公司：北京万通新发展环境科技有限公司、万通体育发展有限公司、万通国际城娱科技发展集团有限公司。

#### 6、 其他

适用 不适用



## 十、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

## (1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
万通龙山	北京	150,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	250,000,000.00	天津	房地产开发	82.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	10,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	90,000,000.00	北京	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	50,000,000.00	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	124,800,000.00	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	50,000,000.00	杭州	房地产开发	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司	上海	56,500,000.00	上海	商业运营管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	50,000,000.00	北京	商业运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	200,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	100,000,000.00	北京	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	5,000,000.00	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	200,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司	天津	455,100,000.00	天津	商业运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	50,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	30,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment	新加坡	1.00 新加坡元	新加坡	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通商业运营管理有限公司	山东	10,000,000.00	山东	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通中融房地产开发有限公司	山东	90,000,000.00	山东	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	10,000,000.00	成都	房地产开发	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	50,000,000.00	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000.00	深圳	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得

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

注：本集团设立在新加坡的子公司需要遵循当地外汇管理政策，根据该等政策，在新加坡的子公司必须经过当地外汇管理局的批准才能向本公司及其他投资方支付现金股利。

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

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

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	270,058.23	10,200,000.00	60,265,753.35
杭州邦信	40.65	4,728,077.22	-	246,231,789.62
万通米贝	50.00	128,514.72	-	-2,608,769.97
成都知融	40.00	-1,406,527.80	-	19,445,304.56
太极通工	44.80	-2,209,448.11	-	37,734,787.73

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

## (3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津万通时尚置业有限责任公司	347,812,168.00	103,940.24	347,916,108.24	13,106,367.38	-	13,106,367.38	417,103,699.48	103,940.24	417,207,639.72	27,198,222.37	-	27,198,222.37
杭州邦信	329,328,628.27	555,066,055.39	884,394,683.66	242,411,103.28	36,257,432.85	278,668,536.13	521,139,228.61	564,829,007.49	1,085,968,236.10	453,729,074.83	38,144,005.81	491,873,080.64
万通米贝	30,534,011.62	95,801,096.95	126,335,108.57	7,707,433.32	123,845,215.21	131,552,648.53	18,722,801.48	104,965,987.28	123,688,788.76	7,704,325.08	121,459,033.07	129,163,358.15
成都知融	44,675,729.13	7,282,615.81	51,958,344.94	2,570,011.83	775,071.70	3,345,083.53	48,026,009.91	6,959,476.68	54,985,486.59	1,702,338.82	1,153,566.87	2,855,905.69
太极通工	18,683.42	105,924,923.95	105,943,607.37	21,718,306.53	-	21,718,306.53	36,786.47	109,071,739.44	109,108,525.91	19,951,663.43	-	19,951,663.43

单位：元 币种：人民币

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津万通时尚置业有限责任公司	3,895,262.93	1,500,323.51	1,500,323.51	55,021,070.84	1,310,025.07	2,413,424.68	2,413,424.68	1,734,812.92
杭州邦信	42,189,121.03	9,558,604.54	9,558,604.54	-186,639,893.09	15,739,953.98	1,272,561.65	1,272,561.65	20,590,856.88
万通米贝	13,714,948.01	257,029.43	257,029.43	2,183,267.79	13,674,974.85	-1,332,399.99	-1,332,399.99	-1,977,737.80
成都知融	2,087,601.78	-3,516,319.49	-3,516,319.49	-4,722,279.04	1,879,112.42	-1,913,989.20	-1,913,989.20	-5,919,953.45
太极通工	-	-4,931,561.64	-4,931,561.64	148,107.95	-	-5,013,843.76	-5,013,843.76	93,435.98

## (4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

## (1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

注: 本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%, 但本集团有权提名董事, 从而本集团能够对金通港施加重大影响, 故将其作为联营企业核算。于 2024 年 6 月 30 日, 本集团通过联营企业中金佳业间接持有金通港 8.37% 的投资。

## (2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

## (3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	3,263,105,733.76	2,962,107,399.37	3,239,023,939.50	2,867,635,251.11
非流动资产	5,346,658.78	28,287,620.67	5,418,293.10	28,153,144.53
资产合计	3,268,452,392.54	2,990,395,020.04	3,244,442,232.60	2,895,788,395.64
流动负债	15,028,269.46	2,172,192,274.34	64,079,450.41	2,073,379,602.41
非流动负债	587,950,165.26	94,266,800.00	511,586,665.87	94,266,800.00
负债合计	602,978,434.72	2,266,459,074.34	575,666,116.28	2,167,646,402.41
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,665,473,957.82	723,935,945.70	2,668,776,116.32	728,141,993.23

按持股比例计算的净资产份额	26,654,739.58	217,180,783.71	26,687,761.16	218,442,597.97
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-12,159,896.45	-	-11,883,367.09	-
对联营企业权益投资的账面价值	14,494,843.13	217,180,783.71	14,804,394.07	218,442,597.97
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	-	-	-
净利润	-3,302,158.50	-4,206,047.53	-4,794,439.33	-6,225,400.00
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,302,158.50	-4,206,047.53	-4,794,439.33	-6,225,400.00
本年度收到的来自联营企业的股利				

## 其他说明

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

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

注 3：于 2024 年 6 月 30 日，本集团持有的上述联营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

## (4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,218,371.35	4,218,371.35
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-	-12,278.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	-	-12,278.94
联营企业：		
投资账面价值合计	761,437,159.24	760,993,565.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	443,593.68	1,398,825.64
--其他综合收益		
--综合收益总额	443,593.68	1,398,825.64

## 其他说明

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

注 2：不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、大唐永盛、湖北芯映、蓝天使等，其中中金佳业于 2024 上半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	840,071.75	384,851.51
合计	840,071.75	384,851.51

## 十二、与金融工具相关的风险

## 1、金融工具的风险

适用 不适用

## 2、套期

## (1) 公司开展套期业务进行风险管理

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 3、金融资产转移

## (1) 转移方式分类

适用 不适用

## (2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

## (3) 继续涉入的转移金融资产

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 十三、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	-	-	2,500,000.00	2,500,000.00



1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	2,500,000.00	2,500,000.00
(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	50,843,697.10	-	265,636,156.27	316,479,853.37
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>50,843,697.10</b>	<b>-</b>	<b>268,136,156.27</b>	<b>318,979,853.37</b>
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>				
<b>二、非持续的公允价值计量</b>				
(一) 持有待售资产				
<b>非持续以公允价值计量的资产总额</b>				
<b>非持续以公允价值计量的负债总额</b>				

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
其他非流动金融资产	50,843,697.10	收盘价	收盘价/汇率

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

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

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
交易性金融资产	2,500,000.00	现金流量折现法	预计可收回金额 符合预期风险水平的折现率
其他非流动金融资产	265,636,156.27	市场比较法 /现金流量折现法	每股股价与每股净资产比率或总资产价值比率/预计可收回金额 符合预期风险水平的折现率

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

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	期初余额	转入 第二层次	当年利得或损失总额		购买、出售、结算与其他				期末余额
			计入其他 综合收益	当期转入 损益	购 买	出 售	结 算	其 他	
交易性金融资产	2,500,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,500,000.00
其他非流动金融资产	264,903,447.32	-	-	-4,267,291.05	-	-	-	5,000,000.00	265,636,156.27

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

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

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

9、其他

适用 不适用

## 十四、关联方及关联交易

## 1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
嘉华控股	北京	项目投资、投资管理及企业	19,257.49	44.09	46.82

本企业的母公司情况的说明

注：截至2024年6月30日，嘉华控股直接持有本公司27.52%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司16.57%股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

本企业最终控制方是王忆会

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见附注(十)1。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注(七)17及附注(十)3。

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

其他说明

□适用 √不适用

## 4、其他关联方情况

√适用 □不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万通控股	对本公司具有重大影响的股东

北京合力万盛国际体育发展有限公司  
(以下简称“合力万盛”)

嘉华控股之子公司

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

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	1,001,067.42	1,047,413.27
合力万盛	办公用房	-	358,001.49
合计		1,001,067.42	1,405,414.76

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(8). 其他关联交易

适用 不适用

## 6、 应收、应付关联方等未结算项目情况

(1). 应收项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	合力万盛	1,598,209.57	-	1,598,209.57	-
	香河万通	9,815,409.63	2,028,845.17	9,815,409.63	2,028,845.17
	合计	11,413,619.20	2,028,845.17	11,413,619.20	2,028,845.17
其他应收款	Vantone Capital	57,050,722.16	44,819,538.86	56,697,697.41	44,466,314.44
	香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	626,712,931.82	129,541,563.01
	合计	683,763,653.98	174,361,101.87	683,410,629.23	174,007,877.45

(2). 应付项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	万通控股	267,798.26	267,798.26
	合力万盛	427,388.64	427,388.64
	金通港	580,062.96	580,062.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
	合计	72,435,249.86	72,435,249.86

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

(3). 其他项目

适用 不适用

## 7、 关联方承诺

适用 不适用

## 8、其他

适用 不适用

对合营企业的认缴出资承诺事项见附注（十六）1、对外投资承诺。

## 十五、股份支付

### 1、各项权益工具

适用 不适用

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、本期股份支付费用

适用 不适用

### 5、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 6、其他

适用 不适用

## 十六、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1)根据本集团合营企业东方天津合伙的合伙协议，本公司认缴的出资额为人民币 90,000,000.00 元，将于收到普通合伙人送达的募集函 5 个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支付至普通合伙人指定的银行监管账户。于 2024 年 6 月 30 日，本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元。

(2)于 2024 年 6 月 23 日，本集团第九届董事会第七次临时会议，审议通过《关于<北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》等与收购索尔思光电控制权交易相关的议案，本集团拟以现金方式收购转让方持有索尔思光电 123,753,703 股股份，合计作价预计为 323,975,485 美元。该交易尚需履行股东大会审议等程序。

### 2、或有事项

#### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

于 2024 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2024 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

人民币：元

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	2,015,157.85
合计	2,015,157.85

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、重要债务重组

适用 不适用

3、资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

## (2). 其他资产置换

□适用 √不适用

## 4、年金计划

□适用 √不适用

## 5、终止经营

□适用 √不适用

## 6、分部信息

## (1). 报告分部的确定依据与会计政策

√适用 □不适用

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

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

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	城市运营	其他业务	分部间抵销	合计
2024 年半年度					
分部营业收入	139,189,206.66	107,023,791.07	2,087,601.78	13,144,781.37	235,155,818.14
分部营业成本	107,934,665.25	62,190,465.91	411,563.86	9,244,049.04	161,292,645.98
分部利润	-27,938,238.18	-47,110,531.17	-9,951,625.65	-	-85,000,395.00
其中：投资收益	5,509,054.54	-	-	-	5,509,054.54
资产减值损失	-	-	-	-	-
所得税费用	-8,254,900.37	927,514.08	-50,062.88	-	-7,377,449.17
净利润	-19,683,337.81	-48,038,045.25	-9,901,562.77	-	-77,622,945.83
分部资产总额(注)	5,404,970,669.30	4,054,900,222.55	291,395,507.35	1,398,093,301.45	8,353,173,097.75
分部负债总额(注)	167,948,271.04	3,703,766,204.20	31,060,084.31	1,398,093,301.45	2,504,681,258.10
补充信息：					
折旧和摊销费用	2,464,286.55	78,371,091.80	5,027,794.00	9,244,049.04	76,619,123.31
利息收入	7,235,043.99	1,052,055.87	828,286.76	266,326.66	8,849,059.96
利息费用	-11,457.55	46,370,113.77	332,390.90	3,277,557.51	43,413,489.61
当期确认的减值损失	-335,920.52	-1,053,956.65	-	-	-1,389,877.17
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-1,127,771.52	-	-	-	-1,127,771.52
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	997,331,157.43	-	-	-	997,331,157.43
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,784,042,772.12	2,969,323,513.83	119,379,382.41	92,440,490.56	4,780,305,177.80

于 2024 年 6 月 30 日，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。

注：分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。



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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2024 年上半年度资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团利用负债比率管理资本结构。此比率按照负债总额（流动负债和非流动负债之和）除以资产总额（如合并资产负债表列示）计算。

于 2024 年 6 月 30 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
资产负债比率	30%	32%

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
其他应收款	1,951,930,293.66	1,998,278,237.48
合计	1,951,930,293.66	1,998,278,237.48

其他说明：

适用 不适用

**应收利息****(1). 应收利息分类**

适用 不适用

**(2). 重要逾期利息**

适用 不适用

**(3). 按坏账计提方法分类披露**

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(4). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(5). 坏账准备的情况

适用 不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(6). 本期实际核销的应收利息情况

适用 不适用

其中重要的应收利息核销情况

适用 不适用

核销说明:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**应收股利**

(7). 应收股利

适用 不适用

(8). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(9). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备:

适用 不适用

按单项计提坏账准备的说明:

适用 不适用

按组合计提坏账准备:

适用 不适用

(10). 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

## (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

## (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内		
其中：1年以内分项		
1年以内	257,510,697.37	479,857,517.31
1年以内小计	257,510,697.37	479,857,517.31
1至2年	252,206,613.30	132,077,741.90
2至3年	122,348,176.73	99,417,639.10
3年以上	1,541,599,869.68	1,508,104,721.76
合计	2,173,665,357.08	2,219,457,620.07

## (2). 按款项性质分类

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	2,163,156,304.44	2,209,041,863.11
应收其他公司往来款	10,509,052.64	10,415,756.96
合计	2,173,665,357.08	2,219,457,620.07

## (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信	整个存续期预期信用损失(已发生信	

		用减值)	用减值)	
2024年1月1日余额	-	129,541,563.20	91,637,819.39	221,179,382.59
2024年1月1日余额在本期	-	129,541,563.20	91,637,819.39	221,179,382.59
--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	-	-	555,680.83	555,680.83
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2024年6月30日余额	-	129,541,563.20	92,193,500.22	221,735,063.42

各阶段划分依据和坏账准备计提比例  
见附注(五)13。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
按单项计提信用损失准备	221,179,382.59	555,680.83	-	-	-	221,735,063.42
合计	221,179,382.59	555,680.83	-	-	-	221,735,063.42

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

#### (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
单位一	703,328,000.00	32.36	关联方	3 年以上	-
单位二	626,712,931.82	28.83	关联方	1 至 2 年,2-3 年,3 年以上	129,541,563.01
单位三	427,179,616.65	19.65	关联方	1 年以内,1 至 2 年,2 至 3 年,3 年以上	
单位四	149,327,533.50	6.87	关联方	1 年以内,1 至 2 年,2 至 3 年	-
单位五	108,211,789.88	4.98	关联方	1 年以内,1 至 2 年,2 至 3 年,3 年以上	
合计	2,014,759,871.85	92.69	/	/	129,541,563.01

## (7). 因资金集中管理而列报于其他应收款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

## (1) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	2,173,665,357.08	100.00	221,735,063.42	10.20	1,951,930,293.66	2,219,457,620.07	100.00	221,179,382.59	9.97	1,998,278,237.48
合计	2,173,665,357.08	100.00	221,735,063.42	10.20	1,951,930,293.66	2,219,457,620.07	100.00	221,179,382.59	9.97	1,998,278,237.48

## 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	2,624,548,144.66	38,055,530.00	2,586,492,614.66	3,114,817,919.66	38,315,702.32	3,076,502,217.34
对联营、合营企业投资	972,246,386.29	-	972,246,386.29	973,374,157.81	-	973,374,157.81
合计	3,596,794,530.95	38,055,530.00	3,558,739,000.95	4,088,192,077.47	38,315,702.32	4,049,876,375.15

## (1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额	本期宣告发放现金股利
Vantone Investment	5.00	-	-	5.00	-	-	-
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	124,200,000.00	-	-	-
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	602,000,000.00	-	-	-
北京万通龙山置业有限公司	145,125,682.00	-	-	145,125,682.00	-	-	-
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-	-
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	-	5,000,000.00	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00	-	-	166,985,673.00	-	-	46,500,000.00
天津泰达万通房地产开发有限公司	199,492,703.00	-	190,000,000.00	9,492,703.00	-	-	-
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	848,100,000.00	-	-	-
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-	-
杭州万通时尚置业有限公司	366,731,531.00	-	300,000,000.00	66,731,531.00	-	-	-
北京万通新新文化传媒有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	19,707,713.59	-
北京万通新发展环境科技有限公司	269,775.00	-	269,775.00	-	-	-	-

万通数字（北京）科技有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	8,347,816.41	-
北京万通创新文化产业发展有限公司	7,500,000.00	-	-	7,500,000.00	-	5,000,000.00	-
万通盛安	25,000,000.00	-	-	25,000,000.00	-	-	-
成都知融	60,000,000.00	-	-	60,000,000.00	-	-	-
太极通工	54,412,550.66	-	-	54,412,550.66	-	-	-
合计	3,114,817,919.66	-	490,269,775.00	2,624,548,144.66	-	38,055,530.00	46,500,000.00

注：于2024年6月30日，母公司受到限制的长期股权投资共计人民币57,500,000.00元。

## (2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,311,893.06	-	-	-	-	-	-	-	-	4,311,893.06	-
万通成长合伙	159,358,718.90	-	-	-	-	-	-	-	-	159,358,718.90	-
东方天津合伙	10,315,494.42	-	-	-	-	-	-	-	-	10,315,494.42	-
小计	173,986,106.38	-	-	-	-	-	-	-	-	173,986,106.38	-
二、联营企业											
金通港	14,804,394.07	-	-	-309,550.94	-	-	-	-	-	14,494,843.13	-
金万置	373,374.48	-	-	-1,928.93	-	-	-	-	-	371,445.55	-
中金佳业	490,301,963.88	-	-	238.42	-	-	-	-	-	490,302,202.30	-
香河万通	23,590,091.80	-	-	-1,261,814.26	-	-	-	-	-	22,328,277.54	-
大唐永盛	50,817,791.82	-	-	-468,691.69	-	-	-	-	-	50,349,100.13	-
蓝天使	24,083,788.87	-	-	-951,715.57	-	-	-	-	-	23,132,073.30	-
湖北芯映	195,416,646.51	-	-	1,865,691.45	-	-	-	-	-	197,282,337.96	-
小计	799,388,051.43	-	-	-1,127,771.52	-	-	-	-	-	798,260,279.91	-
合计	973,374,157.81	-	-	-1,127,771.52	-	-	-	-	-	972,246,386.29	-



## (1). 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

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

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

## 4、营业收入和营业成本

## (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	21,148.35	-	-	-
合计	21,148.35	-	-	-

## (2). 营业收入、营业成本的分解信息

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## (3). 履约义务的说明

适用 不适用

## (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## (5). 重大合同变更或重大交易价格调整

适用 不适用

## 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	46,500,000.00	35,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,127,771.52	-918,234.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-101,623.39	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	-111,937.61	-
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	6,748,763.67	12,167,576.89
合计	51,907,431.15	46,249,342.20

## 6、其他

√适用 □不适用

(1)其他非流动金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	188,690,519.37	182,188,040.26
私募基金投资	121,789,334.00	126,056,625.05
合计	310,479,853.37	308,244,665.31

## 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	-32,217.08	
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	840,071.75	
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	2,479,357.10	
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	13,703.90	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,301,460.40	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	94,966.26	
少数股东权益影响额（税后）	260,069.29	
合计	4,247,340.52	

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.41	-0.0423	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1.49	-0.0446	不适用

3、 境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

(1). 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净资产差异情况

适用 不适用

(2). 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净资产差异情况

适用 不适用

(3). 境内外会计准则下会计数据差异说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称。

适用 不适用

4、 其他

适用 不适用

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2024 年 8 月 29 日