

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 2022 年年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

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

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

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2022 年度母公司实现净利润 1,682.15 万元，提取法定盈余公积金 168.22 万元。2022 年初合并报表中未分配利润 186,767.28 万元，2022 年度归属上市公司股东净利润-32,310.73 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，公司期末可供分配利润为 154,288.33 万元。

根据《上市公司股份回购规则》《上市公司自律监管指引第 7 号——回购股份》和《公司章程》中利润分配的相关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

报告期内，公司实施股份回购 66,894.45 万元（含交易费用）。因此，2022 年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币 66,894.45 万元（含交易费用），占公司 2022 年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率为 -207.03%。结合公司实际情况，为保障公司生产经营以及发展投资的后续资金需求，2022 年度公司拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配方案经董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	29
第五节	环境与社会责任.....	47
第六节	重要事项.....	48
第七节	股份变动及股东情况.....	58
第八节	优先股相关情况.....	64
第九节	债券相关情况.....	64
第十节	财务报告.....	65

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

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
嘉华控股	指	嘉华东方控股（集团）有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
GLP	指	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte.Ltd.
Vantone Capital	指	Vantone Capital Pte.Ltd.
万通信研院	指	北京万通信息技术研究院
万通盛安	指	北京万通盛安通信科学技术发展有限公司
知融科技	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）
北京万置	指	北京万置房地产开发有限公司
天津瑞通智芯基金	指	天津瑞通智芯新兴创业投资合伙企业（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
万普私募	指	万普私募基金管理（北京）有限公司
会同资本	指	平潭会同开元股权投资管理有限公司
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、本报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

公司注册地址	北京市海淀区农大南路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，公司变更注册地址为：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，公司变更注册地址为：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

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

五、 公司股票简况

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

六、 其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
	签字会计师姓名	刘杰、王婕好

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
营业收入	422,149,265.25	813,288,073.74	-48.09	1,362,421,996.78
归属于上市公司股东的净利润	-323,107,310.52	184,824,261.09	-274.82	50,867,369.80
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-263,053,558.18	86,291,322.67	-404.84	14,688,137.36
经营活动产生的现金流量净额	419,721,073.43	55,693,015.80	653.63	1,224,419,648.55
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减(%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	6,021,834,029.59	7,018,810,447.92	-14.20	7,134,322,192.61
总资产	9,519,063,246.59	10,860,197,753.47	-12.35	11,582,215,557.35

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减(%)	2020年
基本每股收益(元/股)	-0.1706	0.0946	-280.34	0.0252
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.1389	0.0442	-414.25	0.0073
加权平均净资产收益率(%)	-5.04	2.63	减少 7.67 个百分点	0.66
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-4.10	1.23	减少 5.33 个百分点	0.19

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2022 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	66,038,081.92	70,765,842.58	121,567,556.18	163,777,784.57
归属于上市公司股东的净利润	-36,957,204.56	-128,110,808.66	-85,538,968.81	-72,500,328.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-45,798,426.39	-65,973,337.85	-36,801,935.57	-114,479,858.37
经营活动产生的现金流量净额	-33,360,119.78	353,428,356.26	68,033,241.98	31,619,594.97

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

□适用 √不适用

十、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-71,359.74		41,205,368.63	-23,412.31
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	596,575.70		3,325,741.54	791,773.27
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
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				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
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				
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价	-88,073,263.90		82,622,658.03	27,373,975.23

值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-		-	7,122,331.83
对外委托贷款取得的损益				
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				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
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	6,469,116.98		5,797,095.21	8,709,778.67
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-		-810,942.67	-5,542,534.21
减：所得税影响额	-21,750,315.92		33,292,630.19	984,801.36
少数股东权益影响额（税后）	725,137.30		314,352.13	1,267,878.68
合计	-60,053,752.34		98,532,938.42	36,179,232.44

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	13,618,136.44	11,514,975.05	-2,103,161.39	758,028.63
其他非流动金融资产	461,646,647.20	370,296,434.19	-91,350,213.01	-81,879,634.97
合计	475,264,783.64	381,811,409.24	-93,453,374.40	-81,121,606.34

十二、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2022 年，公司继续对传统房地产业务进行战略性收缩，推进以数字科技为驱动力的公司转型。报告期内，公司实现营业收入 42,214.93 万元，较上年同期下降 48.09%；实现归属于上市公司股东的净利润为-32,310.73 万元，较上年同期下降 274.82%。面对复杂的国内外宏观经济环境、经济下行压力加大等挑战，公司不断探索实践，适应市场需求变化，响应国家政策号召。报告期内，公司积极开拓着力谋划，在整合优质资源、储备优势技术和夯实产业能力等方面强化布局，为成功战略转型筑牢根基。

公司当前业务主要包括房地产开发与销售、城市更新与运营、通信与数字科技三大板块。

1、房地产开发与销售

公司目前在房地产开发与销售板块主要推进的是将位于北京、天津、杭州、成都等地的项目进行收尾，配合公司的整体战略发展目标，确保为公司战略转型提供成规模的资金支持。

2、城市更新与运营

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，运营的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。公司目前正在探索 5G/6G 相关专网通信技术在未来如何更好的赋能“数字中国”战略下的城市更新业务，探索通过先进专网通信技术对传统业态进行赋能升级改造的可能，以期为城市可持续发展提供多层次的综合运营服务。

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在技术、产业与市场方面高屋建瓴的整体指导，建立了以太极通工的优质频率资源合作为核心，万通盛安可用于 5G/6G 通信的非谐波稀布相控阵技术、知融科技应用于卫星通信终端的微波毫米波芯片产品为支点的战略布局，帮助公司在未来能够分享 AI 时代下的 5G/6G 通信产业的产业红利打下坚实基础。未来公司会继续不断聚合通信与数字科技行业相关的关键资源、关键技术、关键团队，打通关键市场，取得通信与数字科技战略转型的成功。

二、报告期内公司所处行业情况

1、房地产开发与销售

在 2022 年 12 月中央经济工作会议提出要“推动房地产业向新发展模式平稳过渡”，中央开始重申“房地产是国民经济的支柱产业”等举措前，2022 年房地产市场形势之严峻较上年更甚，一季度受 2021 年末开始的政策宽松趋势的影响，市场表现有所抬头，但之后伴随经济低迷、需求萎缩、市场信心与预期不振等多重因素影响，市场进入持续下行走势，自 2022 年 4 月以来房地产开发投资累计同比基本为负增长，根据国家统计局最新数据，2022 年 1-12 月全国房地产开发投资完成额为 13.28 万亿元，同比下降 10%，其中住宅投资下降 9.5%；1-12 月商品住宅销售面积同比下降 26.7%，销售额下降 28.3%。

与市场的低迷表现相对的，2022 年“房住不炒”依然是楼市调控的主基调。与此同时，各地基于该调控主基调因城施策、定向宽松，充分利用政策工具箱，支持需求端的刚性、改善性住房需求、住房公积金与商业信贷支持、人才住房支持等方面，在供给端强调满足合理融资需求、提

升房企流动性、商品房销售支持等方面，更多是以“保交楼、保民生”为主要目的。在当前的市场环境下强调房地产的重要性信号意义较强，预计将有更多支持政策出台以改善房企资产负债表和市场购房者信心。

2、城市更新与运营

城市是主要经济活动的载体，城市发展的健康与开发可持续性，是关乎整个国家经济健康和高速发展的关键因素。习总书记指出，城市是人集中生活的地方，城市建设必须把让人民宜居安居放在首位，把最好的资源留给人民。党的二十大报告提出，“加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市”。

实施城市更新行动，是推动解决城市发展中的突出问题和短板、不断满足人民群众日益增长的美好生活需要的重要举措；是坚定实施扩大内需战略、构建新发展格局的重要路径，有利于充分释放我国发展的巨大潜力，形成新的经济增长点，培育发展新动能，畅通国内大循环。

3、通信与数字科技

近年来，数字经济由于其在相对于传统经济上的高增长，我国高度重视数字经济发展，并将其上升到国家战略的高度，已成为构建新发展格局、构筑国家竞争新优势的重要力量。

新时代我国先后发布《“十四五”国家信息化规划》《“十四五”数字经济发展规划》，强调推动 5G 应用规模化发展，拓展 5G 应用的广度和深度。在此背景下，5G 成为中国数字经济发展的主要增长引擎，在央地政策的持续支持和产业各界的协同推进下，中国 5G 取得突出成绩，网络建设、用户发展、产业演进、融合应用等各方面均迈上新台阶，对经济社会发展的赋能带动作用逐渐显现，为推动经济社会高质量发展作出积极贡献。

近年来，尽管全球都在努力提升移动网络的覆盖面，但受限于经济原因，移动网络的覆盖范围仍然以城市、乡村等人口密集地区为主。数据显示，移动通信系统目前的覆盖范围仅占全球陆地面积的 20%，地球表面积的 6%，全球范围内仍有许多空白区域。随着人类活动空间的拓展，沙漠、海洋、森林等偏远地区对移动通信的需求将逐渐增强，这势必对 6G 网络的覆盖率提出更高的要求。业内普遍认为，卫星通信网络与地面网络的互相融合、相互链接，将成为 6G 网络实现全覆盖的主要模式。也就是说，未来卫星通信网络将成为 6G 的重要组成部分。

在卫星互联网领域，2020 年 4 月国家发改委明确把卫星互联网纳入新基建范畴，同时《“十四五”信息通信行业发展规划》提出，要强化核心技术研发和创新突破。加大光通信、毫米波、5G 增强、6G、量子通信等网络技术研发支持力度，跟踪开放无线网络技术研究，加速通信网络芯片、器件和设施的产业化和应用推广；《“十四五”数字经济发展规划》提出建设高速泛在、天地一体、云网融合、智能敏捷、绿色低碳、安全可控的智能化综合性数字信息基础设施。积极稳妥推进空间信息基础设施演进升级，加快布局卫星通信网络等，推动卫星互联网建设。2023 年 3 月施行的工信部《关于电信设备进网许可制度若干改革举措的通告》，提出对卫星互联网设备、功能虚拟化设备，按照《电信条例》《电信设备进网管理办法》等规定，纳入现行进网许可管理。这一系列政策的落地都进一步推进了卫星互联网产业高速发展，卫星互联网也在迎来新的产业阶段。根据 TrendForce 研报预估，截至 2022 年，全球卫星市场产值将有望达 2950 亿美元，年增长率达 3.3%。而在我国，受物联网需求与有限轨道资源驱动，预计 2021-2035 年我国卫星互联网总产值或可达 9337.7 亿美元。

卫星通信和 5G 融合发展所带来的潜能将充分激发经济活力，未来 3-5 年是我国 5G 商用和应用规模化发展的战略机遇期、发展攻坚期。而相关领域专家预计，2030 年将进入 6G 网络时代。6G 通信技术不再是简单的网络容量和传输速率的突破，它更是为了缩小数字鸿沟，实现万物互联

这个“终极目标”。目前我国在 6G 超大规模 MIMO、太赫兹通信、通感一体、内生 AI 通信、确定性网络、星地一体化网络等关键技术研究方面均取得重要进展，相关领域将会涌现出大量商业机会。

三、报告期内公司从事的业务情况

1、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、成都等地，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 0.86 万平方米、合同销售金额 9,663.7 万元。公司房地产销售项目主要是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、北京天竺新新家园住宅产品、天津金府国际公寓产品等项目。

公司的专业管理团队在执行公司对传统房地产业务战略性收缩的前提下，正加快对传统房地产业务出清。一方面进一步整合优质资源、加快组建专业队伍、探索出适合新业务开展的组织架构；另一方面，对公司整体资产情况进行全面盘整，进一步推进除核心物业外的传统地产开发业务出清，确保为公司战略转型提供成规模的资金支持。

2、城市更新与运营

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。报告期内，公司实现合同出租总面积 13.91 万平方米，实现合同租金收入总金额 20,488 万元。公司不断对上述资产进行赋能升级改造，提升公司自持经营性物业的出租率，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。

(1) 2022 年 4 月公司控股子公司万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司与杭州未来科技城管委会就数字产业大厦的合作签署了战略协议，万通米贝创新产业示范园作为项目落地合作空间，将充分发挥其资源禀赋、产业基础优势、城市更新与运营核心能力，通力促进杭州未来科技城数字产业发展计划顺利实施，助力杭州未来科技城早日成为浙江数字产业最集中的智慧之城。

(2) 2022 年 1 月成立合资公司北京万域山川文化传媒有限公司，旨在推动文化和旅游演艺项目的内容整合与开发、IP 孵化、策划制作、营销推广、运营管理等。

(3) 2022 年 11 月，子公司北京万通新新文化传媒有限公司所投资的 My Love Andy Lau 刘德华 World Tour 星马站演唱会于 11 月 20 日全网进行首播。

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，一方面在重要资源上积极布局。

(1) 2022 年 5 月公司筹备设立万通信研院，立足于链接公司及其重要股东方的技术优势与场景资源禀赋。特邀相关领域有卓越表现的科学家组成专家委员会，开展包括基础理论、重大政策、前沿技术等方面的研究，沿着信息通信产业相关的前沿科技发展脉络，为新兴技术与应用场景融合提供具有前瞻性、高水平的决策咨询、技术支撑和资源保障。

(2) 2022 年 4 月公司与北京大唐永盛科技发展有限公司合资成立北京万通盛安通信科技发展有限公司，前瞻布局稀布相控阵技术。这一技术主要应用在 5G 基站和低轨卫星互联网的产业链中，是双方在卫星通信产业领域的重要探索。该技术的项目成果代表之一“Ka 波段超稀疏非谐波相控阵天线”项目成果于近日获得了中国信息通信研究院《科学技术成果评价报告》及相

关证书，报告对参加测试的“Ka 波段超稀疏非谐波相控阵天线”项目成果出具了在业内总体达到国内领先、国际先进水平的评价。

(3) 2022 年 6 月公司正式受邀成为国家信息中心数字中国研究院常务副理事长单位，将共同投入科研资源在 5G 专网场景及应用、低空经济产业、卫星及地空互联网等三个前沿数字经济课题开展专题研究。

(4) 2022 年 7 月公司通过增资方式控股知融科技。知融科技专注微波毫米波芯片和宽带卫星通信相控阵天线整体解决方案的研发和销售，致力于为新一代平板阵列天线系统、毫米波通信系统提供高性能的芯片级解决方案，主要面向卫星互联网、5G 毫米波基站以及国产化微波射频芯片三个市场方向。知融科技拥有相关领域的十余项知识产权，已经发布了 Ku、Ka 频段的多款卫星通信 BFIC 产品以及相关频段的 PA 和 LNA 产品。知融科技的多个战略合作伙伴基于知融科技芯片，同步开发了卫星互联网相控阵终端设备样机，并开展了高轨、低轨多个宽带卫星通信系统的测试。知融科技已掌控基于一代、二代和三代半导体的全线芯片解决方案，可助力卫星互联网与 5G/6G 毫米波产业推进和应用落地。

(5) 2022 年 12 月公司控股子公司北京太极通工电子技术有限责任公司与某单位签署了《频率项目业务合作协议》，应协议要求为加大科研建设投入，为频率合作项目准备充足的研发运营资金，公司拟以自有资金 5 亿元人民币投资设立一家通信业务全资子公司-北京万通信通技术有限公司，以“专项保障频率合作项目的顺利推进。”该事项已经公司第八届董事会第二十四次临时会议审议通过。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、立足核心区域的优质资产

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

2、拥有较强的品牌影响力

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

3、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经济等领域的资源进行积极布局，为公司在关键资源、关键技术、关键团队的聚合上持续发力，瞄准关键市场，为全面转型发展提供了坚实的基础。

4、科技转型必要的智力资源支持

万通信研院是特邀了多位在公司转型相关领域有卓越表现的院士级科学家特设立的科学研究院。万通信研院参与制定公司在相关领域的中长期规划、年度建设规划，组织 5G 新兴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。

五、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 42,214.93 万元，较上年同期下降 48.09%；实现归属于上市公司股东的净利润为-32,310.73 万元，较上年同期下降 274.82%。

(一) 主营业务分析**1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表**

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	422,149,265.25	813,288,073.74	-48.09
营业成本	257,278,583.25	527,313,767.65	-51.21
销售费用	47,073,645.26	108,435,915.31	-56.59
管理费用	143,770,570.25	157,444,919.93	-8.69
财务费用	81,557,726.08	83,318,950.36	-2.11
研发费用	3,027,507.95	-	100
税金及附加	172,821,037.64	101,715,604.25	69.91
其他收益	591,575.70	1,201,291.54	-50.76
投资(损失)收益	-1,366,883.18	529,193,552.69	-100.26
公允价值变动收益	-88,073,263.90	81,864,301.87	-207.58
信用减值损失	-12,355,246.34	-21,506,300.08	42.55
资产减值损失	-16,954,529.30	-205,826,596.88	91.76
资产处置损益	-31,140.61	-11,029.25	-182.35
营业外收入	5,705,513.97	9,019,940.29	-36.75
营业外支出	56,865.46	1,103,309.68	-94.85
所得税费用	-53,078,391.24	47,790,845.43	-211.06
经营活动产生的现金流量净额	419,721,073.43	55,693,015.80	653.63
投资活动产生的现金流量净额	-222,423,513.03	589,190,088.18	-137.75
筹资活动产生的现金流量净额	-1,052,810,335.06	-533,975,425.20	-97.16

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

2. 收入和成本分析

适用 不适用

- (1) 营业收入变动原因说明：主要原因是公司对传统房地产业务进行战略性收缩，持续推进以数字科技为驱动力的公司转型。各项目均已进入尾盘销售阶段，在报告期内，受宏观经济环境、市场需求萎缩等综合因素影响，公司销售整体下滑，因此收入较上年同期减少；
- (2) 营业成本变动原因说明：主要原因是成本随收入变化趋势同向减少所致；
- (3) 销售费用变动原因说明：主要原因是销售佣金等费用随销售额变化趋势同向减少所致；
- (4) 研发费用变动原因说明：主要原因是本报告期内收购及成立的子公司产生研发支出，上年同期无此类事项；
- (5) 税金及附加变动原因说明：主要原因是部分项目计提土地增值税金额较上年同期有所增加，且其他项目税金随收入同向减少所致；
- (6) 其他收益变动原因说明：主要原因是本期收到政府补助较上年同期减少所致；
- (7) 投资损失/收益变动原因说明：主要原因是上年同期处置北京万置 60%房地产业务产生投资收益，本期未发生此类事项所致；
- (8) 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下降，而上年同期金融资产公允价值上升所致；
- (9) 信用减值损失变动原因说明：主要原因是本期应收款项预期信用损失较上年同期减少所致；
- (10) 资产减值损失变动原因说明：主要原因是本期资产发生减值较上年同期减少所致；

- (11) 资产处置损益变动原因说明：主要原因是本期资产处置亏损较上年同期增加所致；
- (12) 营业外收入变动原因说明：主要原因是本期违约金收入较上年同期减少所致；
- (13) 营业外支出变动原因说明：主要原因是上年同期发生补偿金支出而本期无此类事项所致；
- (14) 所得税费用变动原因说明：主要原因是上述原因综合影响；
- (15) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期收回大额预付款项，上年同期未发生此类事项所致；
- (16) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是上年同期处置子公司房地产业务，本期未发生此类事项且本期存在新增投资所致；
- (17) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因是本期回购股票金额较上年同期增加所致。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
房地产销售	188,296,242.26	103,893,087.71	44.82	-68.45	-73.52	增加 10.56 个百分点
房屋租赁	204,881,329.75	135,806,595.91	33.71	-0.08	1.44	减少 0.99 个百分点
其他	4,641,462.92	1,261,847.39	72.81	100.00	100.00	增加 72.81 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商业地产	20,896,099.90	16,345,908.44	21.78	-93.02	-92.80	减少 22.97 个百分点
住宅	167,400,142.36	87,547,179.27	47.70	-43.77	-47.04	增加 23.98 个百分点
物业出租	204,881,329.75	135,806,595.91	33.71	-0.08	1.44	减少 0.99 个百分点
其他	4,641,462.92	1,261,847.39	72.81	100.00	100.00	增加 72.81 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
北京区域	180,273,589.33	62,232,102.51	65.48	14.37	33.87	减少 5.03 个百分点
天津区域	108,778,072.44	98,123,290.17	9.79	-57.88	-47.33	减少 18.08 个百分点
川渝地区	2,416,352.03	1,624,972.46	32.75	-48.62	-63.70	增加 27.94 个百分点
华东区域	106,351,021.13	78,981,165.87	25.74	-72.11	-72.67	增加 1.53 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

- (1) 房地产销售（包括商业地产和住宅）营业收入及成本较上年减少主要系受到宏观经济环境、市场需求萎缩等综合因素影响，本期销售面积较上年减少所致；
- (2) 其他营业收入及成本较上年增加主要系本年收购成都知融及成立万通盛安形成新业务板块收入与成本，而上年同期无此类事项所致；
- (3) 北京地区营业收入较上年增加，主要系北京区域销售面积较上年同期有所增加所致；
- (4) 天津地区营业收入较上年减少，主要系天津区域多项目处于尾盘阶段，销售面积较上年同期减少所致；

(5) 华东区域营业收入较上年减少，主要系受到杭州市场行情下行及竞争加剧等因素影响，写字楼和高铺销售额较上年同期减少所致；

(6) 成渝区域营业收入较上年减少，主要系尾盘销售，销售业态单一，销售额较上年同期减少所致。

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
主营业务成本-房地产销售	土地成本、建筑成本等	103,893,087.71	40.38	392,384,820.30	74.41	-73.52	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	135,806,595.91	52.79	133,885,219.55	25.39	1.44	
主营业务成本-其他版块	晶圆、切割和封装检测成本	1,261,847.39	0.49	-	-	100.00	
其他业务成本	其他	16,317,052.24	6.34	1,043,727.80	0.20	1,463.34	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)	情况说明
主营业务成本-房地产销售-住宅	土地成本、建筑成本等	87,547,179.27	34.03	165,310,208.65	31.35	-47.04	
主营业务成本-房地产销售-商业地产	土地成本、建筑成本等	16,345,908.44	6.35	227,074,611.65	43.06	-92.80	
主营业务成本-物业出租业务	房屋折旧及摊销	135,806,595.91	52.79	133,885,219.55	25.39	1.44	
主营业务成本-其他版块	晶圆、切割和封装检测成本	1,261,847.39	0.49	-	-	100.00	
其他业务成本	其他	16,317,052.24	6.34	1,043,727.80	0.20	1,463.34	

成本分析其他情况说明

(1) 主营业务成本-房地产销售（包括商业地产和住宅）业务：本期成本金额较上年同期变动原因主要系成本随收入同向减少所致；

(2) 主营业务成本-其他版块：本期金额较上年同期变动的原因系本年收购成都知融及成立万通盛安形成新业务板块成本所致；

(3) 其他业务成本：本期金额较上年同期变动的的原因主要系本期确认万通龙山一级开发管理费收入及相关成本，上年同期无此类事项所致。

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

A. 公司主要销售客户情况

适用 不适用

前五名客户销售额 3,660.4 万元，占年度销售总额 37.88%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

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

适用 不适用

B. 公司主要供应商情况

适用 不适用

前五名供应商采购额 5,738.04 万元，占年度采购总额 86.17%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

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

适用 不适用

3. 费用

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	2022 年度	2021 年度	同比增减 (%)
销售费用	47,073,645.26	108,435,915.31	-56.59
管理费用	143,770,570.25	157,444,919.93	-8.69
研发费用	3,027,507.95	-	100.00
财务费用	81,557,726.08	83,318,950.36	-2.11

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

单位：元

本期费用化研发投入	3,027,507.95
本期资本化研发投入	-
研发投入合计	3,027,507.95

研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.72
研发投入资本化的比重 (%)	-

(2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	8
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	2.75
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	
硕士研究生	5
本科	3
专科	
高中及以下	
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30岁以下(不含30岁)	4
30-40岁(含30岁,不含40岁)	3
40-50岁(含40岁,不含50岁)	1
50-60岁(含50岁,不含60岁)	
60岁及以上	

(3). 情况说明

□适用 √不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5. 现金流

√适用 □不适用

科目	本期金额	上期金额	同比增减 (%)
经营活动产生的现金流量净额	419,721,073.43	55,693,015.80	653.63
投资活动产生的现金流量净额	-222,423,513.03	589,190,088.18	-137.75
筹资活动产生的现金流量净额	-1,052,810,335.06	-533,975,425.20	-97.16

(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	上期期末数	上期期末数占总资	本期期末金额较上	情况说明

		产的比例 (%)		产的比例 (%)	期期末变 动比例 (%)	
货币资金	1,794,089,031.89	18.85	2,644,237,197.70	24.35	-32.15	注 1
预付账款	579,420.26	0.01	385,819,534.09	3.55	-99.85	注 2
长期应收款	11,304,892.16	0.12	23,416,960.20	0.22	-51.72	注 3
无形资产	120,108,732.25	1.26	745,442.01	0.01	16,012.42	注 4
使用权资产	313,053.72	0.00	2,207,632.15	0.02	-85.82	注 5
递延所得税资产	114,420,827.02	1.20	69,443,883.42	0.64	64.77	注 6
其他非流动资产	-	-	45,000,000.00	0.41	-100.00	注 7
合同负债	173,372,661.71	1.82	252,005,877.67	2.32	-31.20	注 8
应交税费	394,986,341.79	4.15	284,263,505.02	2.62	38.95	注 9
一年内到期的非 流动负债	262,614,882.94	2.76	157,955,110.25	1.45	66.26	注 10

其他说明

注 1：变化原因系本期公司回购股票较上年同期增加，及本期销售回款较上年同期减少所致；

注 2：变化原因系本期子公司万通龙山收回部分预付款项所致；

注 3：变化原因系公司长期应收款依相关规定将于一年内收回，转为流动资产所致，上年同期未发生此类事项；

注 4：变化原因系本期新收购/成立子公司所致；

注 5：变化原因系本期部分租赁合同到期所致；

注 6：变化原因系本期可抵扣暂时性差异较上年同期增加所致；

注 7：变化原因系本期预付股权转让款转为长期股权投资所致；

注 8：变化原因系本期达到结转条件，结转以前年度的合同负债；

注 9：变化原因系本期实际应缴纳税金比上年同期减少所致；

注 10：变化原因系根据借款协议本期长期借款本金偿还金额较上年同期增长所致。

2. 境外资产情况

适用 不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 4,214.84（单位：元币种：人民币），占总资产的比例为 0.00004%。

(2) 境外资产占比较高的相关说明

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	4,364.98	详见第十节财务报告附注（七）1
应收账款	51,532,845.47	用于质押取得借款
投资性房地产	3,292,690,017.11	用于抵押取得借款
合计	3,344,227,227.56	

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。

4. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息敬请查阅本报告“第三节管理层讨论与分析”的相关内容。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

□适用 √不适用

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)	总投资额	报告期实际投资额
1	北京	万通怀柔新新家园	住宅	竣工	41,065	126,489	126,489	-	126,489	182,637	1,287
2	北京	天竺新新家园	住宅	竣工	212,264	225,877	330,535	-	330,535	320,228	730
3	天津	万通华府	住宅	竣工	63,496	147,732	167,615	-	167,615	181,482	156
4	天津	万通新城国际	住宅	竣工	112,586	489,664	478,989	-	478,989	249,450	10
5	天津	万通生态城新新家园	住宅	竣工	78,208	124,791	179,566	-	179,566	120,395	18
6	天津	万通金府国际	住宅	竣工	42,438	135,800	157,046	-	157,046	88,537	150
7	天津	万通新新逸墅	住宅	竣工	129,839	103,840	160,824	-	160,824	130,429	4,389
8	天津	万通上游国际	住宅	竣工	111,530	281,445	357,578	-	357,578	207,893	-
9	天津	万通上北新新家园	住宅	竣工	245,417	364,346	442,677	-	442,677	186,436	-
10	天津	天津万通中心	综合	竣工	8,707	64,604	93,790	-	93,790	161,520	187
11	上海	虹桥万通中心	写字楼+配套商业	竣工	12,194	52,040	79,930	-	79,930	191,222	-
12	杭州	杭州未来科技城	综合	竣工	63,375	196,169	280,658	-	280,658	207,623	964
13	杭州	杭州万通中心	写字楼商贸	竣工	17,522	94,618	141,235	-	141,235	159,206	9
14	成都	金牛新都会	综合	竣工	19,043	144,709	179,272	-	179,272	102,019	-
15	成都	红墙国际	综合	竣工	6,668	53,277	69,941	-	69,941	53,979	-

3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已售(含已预售) 面积(平方米)	结转面积 (平方米)	结转收入金额	报告期末待结 转面积(平方米)
1	北京怀柔区	万通怀柔新新家园	住宅	114,072.89	3,033.55	3,033.55	7,764.05	29,256.12
2	北京顺义区	天竺新新家园	住宅	296,006.94	453.08	453.08	2,111.27	475.14
3	天津开发区	万通华府	住宅	136,184.79	-	-	-	-
4	天津开发区	万通新城国际	住宅	410,266.89	81.39	81.39	100.03	2,851.95
5	天津生态城	万通生态城新新家园	住宅	126,592.00	-	-	-	-
6	天津空港经济区	万通金府国际	住宅	134,441.00	1,921.29	1,953.13	1,499.16	10,361.60
7	天津生态城	万通新新逸墅	住宅	102,752.13	2,309.37	2,876.00	5,100.56	8,326.61
8	天津红桥区	万通上游国际	住宅	277,173.94	-	-	92.86	211.09
9	天津滨海新区	万通上北新新家园	住宅	383,172.00	-	-	70.18	-
10	杭州拱墅区	杭州万通中心	写字楼商贸	93,845.80	200.13	200.13	507.82	9,289.49
11	杭州余杭区	杭州未来科技城	综合	193,515.56	109.46	908.74	1,514.94	48,359.11
12	成都金牛区	金牛新都会	综合	162,407.64	458.35	458.35	68.75	639.10
13	成都青羊区	红墙国际	综合	64,787.76	-	-	-	452.29
14	其他	其他(龙山)	综合	57,693.00	-	-	-	373.25

报告期内，公司共计实现销售金额 9,663.7 万元，销售面积 8,566.62 平方米，实现结转收入金额 18,829.62 万元，结转面积 9,964.37 平方米，报告期末待结转面积 110,595.75 平方米。

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建 筑面积(平方米)	出租房地产的 租金收入	权益比例(%)	是否采用公允价 值计量模式	租金收入/房地 产公允价值(%)
----	----	----	------	---------------------	----------------	---------	------------------	---------------------

1	北京	万通中心 D 座	写字楼商业	35,349	7,861	100	否	/
2	天津	天津万通中心	写字楼商业	93,790	4,015	100	否	/
3	上海	上海万通中心	写字楼商业	79,930	6,466	100	否	/
4	杭州	杭州未来科技城 A 座	写字楼	38,521	2,146	50	否	/

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本（%）	利息资本化金额
196,170.98	5.33	-

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 10.32 亿元，详见第九节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司交易性金融资产余额为 0.12 亿元，详见第九节财务报告附注（七）2。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 3.70 亿元，详见第九节财务报告附注（七）19。

1. 重大的股权投资

□适用 √不适用

注：公司于 2022 年 12 月 9 日在上海证券网站（www.sse.com.cn）披露了《关于投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2022-089），经公司第八届董事会第二十四次临时会议审议通过，同意公司以自有资金 5 亿元人民币投资设立全资子公司北京万通信通技术有限公司。截至本报告披露日，该公司尚未完成工商核准，故尚未完成出资，待工商登记完成后将纳入公司合并报表范围。

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：万元 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	15,064.07	907.99	-	-	-	-	-510.02	15,462.04
股权投资	13,790.76	-6.08	-	-	-	-	-	13,784.68
股票	18,121.65	-9,709.23	-	-	-	-	-	8,412.42
其他	550.00	-	-	-	-	-	-28.00	522.00
合计	47,526.48	-8,807.32	/	-	-	-	-538.02	38,181.14

证券投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 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	本期购买	本期出售	本期投资	期末账面价值	会计核算科目
------	------	------	--------	------	--------	------------	------	------	------	------	--------	--------

							的	金	金	损		
							累	额	额	益		
							计					
							公					
							允					
							价					
							变					
							动					
股票	HK0020	商汤-W	9,734.84	自有资金	18,121.65	-9,709.23	-	-	-	-	8,412.42	其他非流动金融资产
合计	/	/	9,734.84	/	18,121.65	-9,709.23	-	-	-	-	8,412.42	/

私募基金投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 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 2022年12月31日
1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	3,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	3000.00
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	9,448.00	自有资金	报告期内无新增出资	11,560.54
3	瀚木三号私募证券投资基金	私募证券投资基金	1,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	901.50
合计	/	/	13,448.00	/	/	15,462.04

衍生品投资情况

□适用 √不适用

4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	业务性质	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	151,706,096.17	28,910,497.72	51,021,301.00	-46,524,280.98
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,087,740,228.97	588,358,401.81	36,178,624.64	-41,737,169.20
北京万通正远置业有限公司	房地产开发	200,000,000.00	708,641,057.91	541,323,185.43	77,641,646.60	27,837,506.18
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	1,066,183,125.93	74,859,245.18	79,060,557.42	7,625,099.97
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,804,713,709.01	-269,407,668.07	66,440,666.31	-48,889,261.97
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	876,216,302.02	130,010,880.77	41,503,931.73	-49,914,073.97

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

1、房地产行业

2022年12月15-16日，中央经济工作会议确立了2023年房地产总方针是“确保房地产市场平稳发展”。会议强调要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。会议还强调，要坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。在当前的市场环境下强调房地产的重要性信号意义较强，预计将有更多支持政策出台以改善房企资产负债表和市场购房者信心。

2、数字经济

近年来，数字经济已经成为推动全球经济发展的新动力，各国纷纷出台战略规划，依托数字化技术实现新一轮产业变革，进而抢占全球价值链的制高点。我国政府对此也做出了重大战略部署，相继出台了多项数字科技发展引导政策，全面推进数字科技发展，并明确提出数字中国战略，构筑国家竞争新优势，加快建成社会主义现代化强国。

国家十四五规划纲要对加快数字经济、数字社会，营造良好数字生态做出明确部署。2021年，中国网络安全和信息化委员会印发《“十四五”国家信息化规划》，提出要建立健全规范有序的数字化发展治理体系，为推动开放、健康、安全的数字生态，加快数字中国建设进程提供方向。

另外，二十大首次提出的新安全格局中清晰指明一些关乎国家安全、社会民生的产业链、供应链需要走向自主可控。未来，中国意在打通这些产业发展的技术瓶颈，因此国产化替代是实现高质量发展的必然选择，也是提升中国在全球产业链竞争力的必由之路。

因此，公司将持续对传统房地产业务进行战略性收缩，继续贯彻以数字科技为动力，以科技

与绿色双驱动来促进转型的可持续发展为目标，努力推进公司战略转型。

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

公司积极响应国家“十四五”规划提出的“数字经济发展规划”指导方针，以数字科技为动力促进产业升级，以可持续发展为目标，以市场化运营为根本，稳步推进整体战略转型。以取得通信关键资源为核心，以布局先进通信技术为抓手，与相关产业头部力量合作，不断聚合通信与数字科技领域相关的关键资源、关键技术、关键团队，推进以数字科技为驱动力的战略转型，为公司在未来能够分享 AI 时代下的 5G/6G 通信产业的产业红利打下坚实基础。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

1、传统房地产业务战略性收缩

2023 年，公司将继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，进一步推进传统地产开发业务出清，确保为公司战略转型提供成规模的资金支持。

2、通信与数字经济业务

公司在 2023 年要将公司通信科技战略转型所需要的关键资源、关键伙伴、关键技术、关键团队进一步聚合，以积极开拓通信领域关键市场。

3、城市更新与运营业务

探索 5G/6G 相关专网通信技术在未来如何更好的赋能基于“数字中国”战略下的城市更新业务发展，探索通过先进专网通信技术对传统业态进行赋能升级改造，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。推动城市更新业务的资源布局与战略合作落地工作,进一步提升公司在城市更新与商业运营方面的独特能力。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、宏观经济风险

国内经济稳步复苏，但面对复杂的国际形势，对国内经济的影响存在不确定性，目前中国仍处数据空窗期，预期的证实或证伪均可以从高频数据找到线索，导致了市场的波动。但中期看，“中国复苏”主题仍将是市场交易主线，整体内循环仍面临较大压力。房地产行业景气周期与经济周期息息相关，宏观经济的波动可能对公司业绩产生影响。

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

2、传统行业存在政策风险

在“房住不炒”的主基调下，房地产行业将继续保持从严监管的调控思路，未来行业政策对市场环境的影响存在不确定性。

应对措施：公司将继续对传统房地产业务进行战略性收缩，加强对政策和市场的敏锐度，顺应政策导向和市场需求，提前预判形势、及时调整策略，积极开拓多元化城市运营生态模式，实现多层次、可持续发展，增强防范政策风险和市场风险的能力，稳步推进转型战略。

3、经营管理风险

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

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

4、转型不及预期的风险

近年来，受到政策调控、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，主要目的是为公司开辟新的利润增长点，同时也是为了降低对单一地产业务过于依赖所带来的风险，而转型过程中不可避免地会存在诸多风险。能在谨慎有效的对外探索和尽力避免跨界并购等转型手段可能带来的高估值、高商誉等问题间取得平衡，是当下地产行业转型能否达到预期的关键。

应对措施：公司将依托强大的品牌能力和股东资源优势，在稳定现有业务的前提下稳步转型。公司在转型过程中，将充分评估风险，不断完善防控措施，尽量避免上述风险，以保障公司股东，特别是中小股东的权益。

(五)其他

适用 不适用

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

适用 不适用

公司于 2022 年 12 月 8 日召开第八届董事会第二十四次临时会议，审议通过了《关于投资设立全资子公司的议案》。同意公司以自有资金 5 亿元人民币投资设立全资子公司北京万通信通技术有限公司（暂定名，最终以工商核准登记为准），并授权公司管理层负责办理全资子公司设立的相关事宜。

本次事项是应公司控股子公司北京太极通工电子技术有限责任公司与某单位签署的《频率项目业务合作协议》的要求，为加大科研建设投入，为频率合作项目准备充足的研发运营资金，公司应投资设立一家通信业务全资子公司，以“专项保障频率合作项目的顺利推进。”上述协议因涉及敏感信息，豁免披露协议的签署对象信息及协议具体内容。

第四节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规和规范性文件的规定，不断优化公司法人治理结构，健全公司内部控制系统，完善内部管理制度，有效提升公司规范运作水平。公司股东大会、董事会、监事会和经营管理层之间权责明确、恪尽职守、有效制衡、协调运作、密切配合，切实维护公司及全体股东的利益。公司治理实际情况符合上市公司治理规范性文件的要求。

报告期内，公司根据 2022 年新修订的《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》等相关法律法规，结合公司实际情况，及时对《公司章程》的部分条款进行修订，同时为了保持公司相关制度的一致性，进一步规范公司股东大会议事方式和决策程序，对公司《股东大会议事规则》同步进行了修订。

1、股东及股东大会

公司严格按照《公司法》《上市公司股东大会规则》等法律法规、规范性文件及《公司章程》《股东大会议事规则》等公司制度的规定，规范股东大会的召集、召开及表决程序，会议筹备、会议提案、议事程序、会议表决及决议、决议的执行和信息披露严格按照相关法律法规的要求执行。报告期内，公司共召开一次年度股东大会和两次临时股东大会，全部采用现场与网络投票相结合的方式，充分保障全体股东特别是中小股东行使自己的合法权利。股东大会均由律师出席见证，律师对股东大会合规、合法性出具法律意见书。

2、董事和董事会

报告期内，公司共召开十一次董事会，根据《公司法》《公司章程》《董事会议事规则》等法律法规依法运作。公司董事会由九名董事组成，其中有三名独立董事，人员构成和任职资格均符合相关法律法规的要求，每位董事严格遵守法律法规及公司制度，认真履行自身的职责和义务，保障董事会决策的科学性、合理性，确保了董事会正常运行。董事会下设审计与风险控制委员会、战略委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会，依据各委员会的议事规则，严格规范运作，在各自职责范畴内，充分发挥了专业作用。

3、监事和监事会

报告期内，公司共召开四次监事会，召集、召开程序符合《公司法》《公司章程》《监事会议事规则》等相关法律法规及制度的规定，确保了监事会正常运行。公司监事会由三名监事组成，其中一名为职工代表监事，人数和人员构成符合有关法律法规的要求。公司监事会成员恪尽职守，本着对全体股东负责的态度，对公司运作、财务状况以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法性、合规性进行监督，有效维护了公司及股东的权益。

4、控股股东和上市公司

公司控股股东及其一致行动人严格按照相关法律法规要求规范自己的行为，依法行使股东权利、承担义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动等损害公司和其他股东合法权益的行为，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。

公司拥有独立完整的业务和自主经营能力，与控股股东在资产、人员、财务、机构、业务上相互独立，各自独立承担责任和风险。

5、信息披露

公司严格按照有关法律法规以及《公司章程》《信息披露管理制度》等规定，及时通过《中国证券报》《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）真实、准确、完整地披露有关信息，公平对待所有投资者，防止选择性信息披露，确保所有投资者享有平等的知情权。切实履行上市公司信息披露义务，维护公司及广大投资者的合法权益。

6、投资者关系管理

公司一向高度重视投资者关系管理工作，积极开展投资者关系管理活动。公司通过接待机构投资者调研、召开业绩说明等形式，通过公司网站、对外公共邮箱等渠道，保持与投资者交流，并安排专人负责接听投资者服务热线、回复上证 e 互动的问题。公司积极接受投资者监督，加强投资者对公司的了解和认同，认真听取广大投资者对公司经营发展的意见和建议，切实维护投资者权益。

7、内幕信息知情人管理

公司严格执行《内幕信息知情人登记制度》的有关规定，对公司定期报告和重大事项的内幕信息知情人进行登记备案，组织、督促相关知情人员签署《内幕信息知情人登记表》，真实、准确和完整地记录上述信息公开前所有内幕信息知情人名单及知悉内幕信息的时间等，做好信息披露前的保密工作，保证信息披露的公平。对于来访的机构投资者签署《登记表》和《承诺书》，维护公司信息披露的公平原则，强化公司内幕信息的保密管理。

公司始终高度重视内幕信息知情人管理工作，通过加强内部培训教育，利用工作交流等机会，警示、强化公司董监高和员工的合规意识，防范内幕交易。

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

三、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 6 日	上海证券交易所网站（ www.sse.com.cn ）：《2021 年年度股东大会决议公	2022 年 5 月 7 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2021 年年度报告全文及摘要的议案》 2、《关于 2021 年度董事会工作报告的议案》 3、《关于 2021 年度监事会工作报告的议案》 4、《关于 2021 年度财务决算报告的议案》

		告》 (公告编号: 2022-044)		5、《关于 2021 年度利润分配方案的议案》 6、《关于续聘会计师事务所的议案》 7、《关于修订<公司章程>及相关制度的议案》 8、《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》 9、《关于计提商誉减值准备的议案》
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 6 月 30 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn):《2022 年第一次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2022-067)	2022 年 7 月 1 日	审议通过如下议案: 1、《关于变更公司第八届董事会非独立董事的议案》 2、《关于为全资子公司提供担保的议案》
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 11 月 14 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn):《2022 年第二次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2022-086)	2022 年 11 月 15 日	审议通过《关于变更公司第八届董事会独立董事的议案》

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

2022 年 6 月 15 日, 公司披露了《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的通知》。单独持有 33.73% 股份的股东嘉华东方控股(集团)有限公司于 2022 年 6 月 19 日提议将《关于为全资子公司提供担保的议案》作为临时提案, 书面提交至本次股东大会召集人。该临时提案已经公司 2022 年第一次临时股东大会审议通过。

四、董事、监事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
王忆会	董事 董事长	男	68	2018-01-18 2020-01-14	2024-02-02 2024-02-02					4.00	是
张家静	董事 副董事长 首席执行官(总裁)	女		2020-05-28 2021-03-08 2019-12-27	2024-02-02 2024-02-02 2024-02-02					418.07	否
吴丹毛	董事	男	61	2020-01-14	2024-02-02					4.00	是
孙华	董事	男	52	2018-01-18	2024-02-02					4.00	是
杨东平	董事	男	42	2021-02-03	2024-02-02					4.00	否
鲜焱	董事	男	47	2022-06-30	2024-02-02					2.00	是
黄晓京	独立董事	男	65	2022-11-14	2024-02-02					3.99	否
熊澄宇	独立董事	男	68	2021-02-03	2024-02-02					30.00	否
张建平	独立董事	男	57	2021-02-03	2024-02-02					30.00	否
赵毅	监事会主席	男	69	2014-08-08	2024-02-02	1,800	1,800			100.29	否
褚丹	监事	女	45	2016-07-11	2024-02-02					26.06	否
薛江莲	职工代表监事	女	42	2018-01-18	2024-02-02	5,000	5,000			47.69	否
吴狄杰	执行副总裁兼董事会秘书	男	35	2021-05-14	2024-02-02					200.92	否
高锦仪	首席运营官	女	40	2021-05-14	2024-02-02					200.74	否
石莹	首席财务官(财务总监)	女	46	2015-09-09	2024-02-02	133,000	133,000			171.63	否
杜新悦	首席创意官	女	37	2021-05-14	2024-02-02					85.07	否
王新革	执行副总裁	男	52	2019-08-23	2024-02-02	2,000	2,000			181.47	否
白牧	首席客户官	男	58	2015-09-09	2024-02-02					151.96	否

梅志明	董事（离任）	男		2020-05-28	2022-06-30					2.00	是
蒋德嵩	独立董事（离任）	男	46	2020-07-30	2022-11-14					20.00	否
李洋	执行副总裁（离任）	男	43	2019-12-27	2022-03-24					19.65	否
合计	/	/	/	/	/	141,800	141,800	/	/	1,707.54	/

姓名	主要工作经历
王忆会	1954 年出生，毕业于中国人民大学哲学系，获得哲学学士、哲学硕士学位。自 1985 年 9 月至 1993 年 8 月任职于中共中央党校；1998 年至 2004 年任北京先锋粮农实业股份有限公司副董事长；自 2004 年 12 月起至今，任嘉华东方控股（集团）有限公司董事长；2017 年 3 月起至今，任万通投资控股股份有限公司董事长。2018 年 1 月至今任公司董事、董事长。
张家静	北京大学金融硕士学位，英国剑桥哈默顿商学院经济学博士。擅长城市高质量发展、国际性战略发展、跨学科发展、城市文化、城市规划、城市美学、旅游文化、城市运营管理等新发展领域，深耕转型升级的大文化与新消费等新经济领域，拥有丰富的影视文化、音乐产业文化、国际交流文化等顶流国际性文化战略资源、落地经验及能力。2018 年 4 月至今分别担任一带一路创业家联合会荣誉会长、全国政协“丝路青年使者”、“一带一路城市高质量发展领头雁”、“中塞建交 50 周年友好使者”、北京电影协会副会长、中国影都发展建设专家顾问、新城市高质量发展运营联合体理事长等。2019 年 12 月至今任公司首席执行官，2020 年 5 月至今任公司董事，2021 年 3 月至今任公司副董事长。
吴丹毛	1961 年出生，1980 年至 1984 年就读于首都师范大学历史系，获学士学位；1984 年起在首都师范大学历史系任教，后调入中央书记处农村研究室从事理论研究。90 年代初担任发现杂志社主编，组织了中国企业集团国际化、九十年代的世界与中国论坛。创办北京国际金融博览会及北京四季房展会。现担任公司董事、万通投资控股股份有限公司董事。
孙华	1971 年出生，对外经济贸易大学国际会计学士，澳大利亚新南威尔士大学国家会计商学硕士。获得注册会计师（CPA）执业资格，英国国际会计师（AIA）执业资格。曾任北京万通先锋置业股份有限公司监事，万通投资控股股份有限公司董事会投资委员会委员。2004 年起至今任嘉华东方控股（集团）有限公司副总经理，2014 年起至今担任万通投资控股股份有限公司董事，2011 年至 2014 年、2018 年至今任公司董事。
杨东平	毕业于中国人民解放军信息工程大学信息技术应用与管理专业，曾任北京中服智库会议服务中心主任、中国政协杂志社地方工作部副主任，现任丝路青年论坛副主席兼秘书长，丝路国际智库交流中心主任，丝路百科杂志社执行社长。现任公司董事。
鲜焱	1975 年 9 月出生，上海财经大学会计学学士，中国注册会计师协会资深会员、澳大利亚注册会计师和中国注册税务师。鲜焱先生于 2017 年 7 月加入普洛斯，现任职普洛斯中国首席财务官。在加入普洛斯之前，鲜焱先生是德勤会计师事务所的审计合伙人，并先后就职于安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙），从事审计工作。鲜焱先生目前亦担任深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事。2022 年 6 月至今任公司董事。
黄晓京	汉族，中国籍。1957 年生。1982 年毕业于中国人民大学，后留学日本，取得国际关系硕士和经济学博士学位。1994 年加入日本三井物产株式会社，负责中国业务，曾任三井物产（上海）人事部长，三井物产中国总代表助理，现任三井物产东亚区总代表顾问。黄晓京先生对国际贸易和投资事务有近三十年的经验，涉及广泛的产业领域。目前还兼任北京外商投资企业协会副会长等社会职务。现任公司独立董事。
熊澄宇	中国籍，无境外居留权。美国杨百翰大学博士。清华大学教授，博士生导师，国家治理与全球治理研究院研究员。专业方向为跨学科战略研究。曾

	任国家信息化专家咨询委员会委员，国家战略性新兴产业专家咨询委员会委员，国家互联网发展与管理专家咨询委员会委员。现任公司独立董事。
张建平	1966 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历，对外经济贸易大学国际商学院教授、博士生导师、资本市场与投融资研究中心主任。先后担任对外经济贸易大学国际商学院副教授、会计与财务管理学系主任、国际商学院副院长。曾担任北京大学国发院、上海交通大学、浙江大学、长江商学院、东北财经大学、武汉大学、中南财经大学、北京科技大学和德克萨斯大学（美国）等十余家大学的 EMBA “财务管理” 客座教授。现担任中国第一重型机械股份公司独立董事、深圳世联行集团股份有限公司独立董事、中远海运控股股份有限公司独立监事、北京嘉承金信投资有限公司董事。现任公司独立董事。
赵毅	1954 年出生，大学本科，高级工程师。1983 年毕业于北京航空学院分院，学士学位。1983 年在机械工业部基础产品司工作。1990 年任江苏省南通市机械局副局长。1994 年进入国航大厦开发建设项目，任办公室主任。1998 年任北京恒业房地产综合开发经营有限公司副总经理。2006 年任北京汉基房地产开发有限责任公司总经理。2011 年至今任金星矿业有限责任公司董事长。2014 年 8 月至今任公司监事会主席。
褚丹	自 2002 年起先后就职于北京伟业房地产经纪有限公司和北京金源鸿大房地产有限公司。2006 年 7 月至 2017 年 12 月就职于北京盛世兴和房地产经纪有限公司。现任公司监事。
薛江莲	1980 年出生，中国国籍，本科学历，会计学学士。2003 年至 2005 年任湖北华中光电科技有限公司总部财务部会计，2005 年至 2006 年任北京嘉华筑业实业有限公司财务部会计，2006 年至 2015 年任北京盛世兴和房地产经纪有限公司财务部主管会计，2015 年至 2020 年任公司财务管理中心副总监，2021 年至今任公司财务管理中心经理，2018 年 1 月至今任职工代表监事。
吴狄杰	汉族，1987 年出生，中国国籍，无永久境外居留权，毕业于北京大学光华管理学院，硕士学位，研究生学历。具有 IPO、证券投资及资本运作经验，已取得上海证券交易所和深圳证券交易所董事会秘书资格证书及独立董事资格证书。于 2010 年任广发证券证券分析师，2012 年任深圳市大富科技股份有限公司（300134）证券分析师兼证券事务代表，2014 年任贵州省广播电视网络信息股份有限公司（600996）证券事务代表，投资总监。2018 年任恒信东方文化股份有限公司（300081）副总裁兼董事会秘书。2021 年 5 月任北京万通新发展集团股份有限公司（600246）执行副总裁兼董事会秘书，分管公司整体资本战略、法务及公共关系。
高锦仪	香港大学工商管理硕士。曾任职于香港皇中国际上市公司执行董事及总经理、大湾融通资本有限公司、平安证券（香港）有限公司、中融信托旗下中融汇兴资产管理有限公司、广东二十一世纪传媒有限公司、KPMG 毕马威华振会计师事务所等公司。曾被任命为广东粤港澳合作促进会金融专业委员会的委员，拥有丰富的基金投资及运营管理经验，具有中国证监会私募基金从业资格，香港证监会 1 号牌证券交易负责人、4 号牌为证券交易提供意见负责人及 9 号牌资产管理负责人资格。现任公司首席运营官。
石莹	中国非执业注册会计师，高级经济师，毕业于首都经济贸易大学，获经济学学士学位、管理学硕士学位。曾就职于普华永道中天会计师事务所，任审计师；2003 年加入本公司，历任战略与金融部副总经理、资本管理部总经理、公司会计与财务控制部总经理。现任公司首席财务官（财务总监）。
杜新悦	1986 年 4 月出生，中国国籍。毕业于英国伦敦艺术大学，艺术与科技方向，获视觉艺术学硕士学位；中央美术学院，产品设计方向，获设计学学士学位。曾任英国 ORthereLTD 联合创始人、YTCREATIVEMEDIA 首席创意官、北京上禾美创文化发展有限公司创始人兼首席创意官。中央美术学院设计学院客座教师，台北富邦艺术基金客座专家。连任三届创始创意人及主策展人，是英国 2017 年最佳线下活动大奖的唯一华人项目得主。创意策略跨界当代品牌、当代艺术、当代城市、当代建筑与当代空间叙事表达，全面深耕城市更新、商业地产升级、文旅 IP 进阶、泛文娱体验创新等领域的当代商业美学联姻和极致表达。现任公司首席创意官。

王新革	1970 年出生，1993 年毕业于哈尔滨建筑工程学院工业与民用建筑专业，工学学士学位，国家一级注册结构工程师、中国证券基金从业资格。自 1993 年，就职于甲级设计院从事建筑设计及管理工作；2001 年就职于清华紫光（北京）房地产开发有限公司任副总经理兼项目总经理；2006 年就职于嘉华东方控股集团任总工程师；2009 年就职于香河万通房地产开发有限公司任总经理；2016 年起任北京金通港房地产开发有限公司总经理；2016 年起任上海万通新地置业有限公司董事长兼总经理。现任公司执行副总裁。
白牧	1965 年 1 月生人，中国国籍，毕业于北京农业工程大学，获工学学士学位。香港大学建筑学院，获理学硕士学位。曾于 2001 年任北京先锋置业股份有限公司客服部经理，2005 年任北京京伯房地产开发有限公司销售部经理，2006 年任北京盛世兴和房地产经纪有限公司销售管理中心总监、总经理助理。2014 年 6 月任万通地产股份有限公司住宅事业部总经理，现任公司首席客户官。

其它情况说明

适用 不适用

(二) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

1. 在股东单位任职情况

适用 不适用

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

2. 在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王忆会	北京嘉华沅鑫科技有限公司	执行董事、经理	2016 年 3 月	
	北京星辰投资管理有限公司	董事	1992 年 9 月	
	盛达置地投资有限公司	董事长	2008 年 12 月	
	北京万通产城科技有限公司	董事	1995 年 7 月	

	北京嘉华新源科技有限公司	董事长	2015年5月	
	北京京伯房地产开发有限公司	董事	2017年11月	
	万通艺商（北京）文化有限公司	执行董事	2019年6月	
	北京大唐永盛科技发展有限公司	董事	2021年1月	
	北京万通益生物科技有限公司	董事	2017年3月	
吴丹毛	金博行研（北京）资讯有限公司	执行董事	2020年1月	
	香河县平安企业管理有限公司	总经理、执行董事	2009年9月	
孙华	极地元粮（北京）贸易有限公司	董事长、经理	2021年9月	
	内蒙古嘉华矿业集团有限公司	执行董事、经理	2016年9月	
	北京市瑞景园房地产开发有限公司	董事	2003年8月	
	盛达置地投资有限公司	董事	2019年3月	
	北京和祥恒房地产开发有限公司	董事	2000年6月	
	晨峰股份有限公司	董事	2014年4月	
	天津宝瑞恒通企业管理咨询有限公司	董事、总经理	2013年9月	
杨东平	农桥电子商务有限公司	执行董事	2014年9月	
	丝路会展服务有限公司	经理、执行董事	2017年2月	
	丝路国际智库交流中心有限公司	经理、执行董事	2018年2月	
	丝路青年论坛	副主席兼秘书长	2017年2月	
	丝路百科杂志社	执行社长	2018年12月	
鲜焱	普洛斯投资（上海）有限公司	董事总经理、首席财务官	2017年7月17日	
	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年1月19日	
	成都景浩物流有限公司	董事	2019年7月05日	2022年7月4日
	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年2月1日	
	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事兼总经理	2018年7月27日	
	青岛嘉阳仓储有限公司	董事	2019年7月11日	2022年7月10日
	昆山嘉陆仓储有限公司	董事	2019年12月9日	2022年12月8日
	嘉昊（无锡）仓储有限公司	董事	2019年12月5日	2022年12月4日
	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日	
	嘉兴飞科资产管理有限公司	董事	2019年7月30日	2022年7月29日
	嘉炜（西安）仓储有限公司	董事	2019年8月23日	2022年8月22日

	普牧投资（珠海）有限公司	董事	2018年9月6日	
	创智海美园区管理（苏州）有限公司	董事	2019年3月13日	
	虎易供应链管理（上海）有限公司	董事	2018年9月17日	
	大连美拓网络科技有限公司	执行董事兼总经理	2020年6月1日	2022年12月15日
	北京华亿嘉科技有限公司	董事	2020年12月22日	
	HAIMEI CAPITAL (HONGKONG) LIMITED	董事	2018年12月27日	
	HAIMEI HOLDINGS LIMITED	董事	2018年12月27日	
	普洛斯新能源（上海）有限公司	董事	2021年10月22日	
	普旗（上海）企业管理有限公司	董事	2021年9月30日	
	苏州普洛斯物流园开发有限公司	董事	2021年8月5日	
	普恒国际物流发展（北京）有限公司	董事	2021年5月26日	
	普洛斯清洁能源科技（上海）有限公司	董事	2021年12月29日	
	上海熠汇康信息科技有限责任公司	执行董事、总经理	2022年10月19日	
	上海普前企业管理有限公司	执行董事兼总经理	2022年9月7日	
	普旗（北京）企业管理有限公司	执行董事兼经理	2022年6月30日	
	珠海普风咨询有限公司	执行董事兼经理	2022年11月18日	
	珠海普寿投资（集团）有限公司	董事	2022年7月21日	
	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	董事	2019年8月28日	
黄晓京	三井物产（中国）有限公司	东亚区总代表顾问	2019年10月	
熊澄宇	中清宇大数据科技（北京）有限公司	董事长	2017年8月	2022年12月
	文津时代文化创意（北京）股份有限公司	董事	2015年10月	2022年4月
张建平	深圳世联行集团股份有限公司	独立董事	2019年10月	2025年12月
	中远海运控股有限公司	独立监事	2012年2月	
	中国第一重型机械股份公司	独立董事	2019年6月	2022年6月（延期换届）
	信达证券股份有限公司	独立董事	2017年10月	2023年11月
	北京嘉承金信投资有限公司	董事	2012年12月	
赵毅	克什克腾旗金星矿业有限责任公司	执行董事	2012年5月	
	北京欧嘉华饰建筑工程有限公司	监事	2009年9月	
	北京嘉华新源科技有限公司	经理、董事	2018年3月	
	巴林左旗嘉华京品酒业有限公司	执行董事、经理	2016年4月	

	北京嘉彩华塑科技有限公司	董事	2009年3月	
	巴林左旗嘉华京威商贸有限公司	执行董事、经理	2021年7月	
石莹	香河万通房地产开发有限公司	监事	2019年4月	
	北京大唐永盛科技发展有限公司	监事	2021年1月	
	北京万通产城科技有限公司	监事	2020年12月	
	万普私募基金管理（北京）有限公司	董事	2021年1月	
	普万企业管理（上海）有限公司	董事	2020年11月	
	万普（北京）企业发展管理有限公司	董事	2021年7月	
	万普数字（北京）科技有限公司	董事	2021年1月	2022年7月
	杭州万通邦信置业有限公司	董事	2018年5月	
高锦仪	万普私募基金管理（北京）有限公司	经理、董事	2021年1月	
	平潭会同开元股权投资管理有限公司	监事	2020年11月	
	万普（北京）企业发展管理有限公司	经理、董事	2021年7月	
王新革	北京嘉华新源科技有限公司	董事	2015年9月	
	北京嘉华中核科技发展有限公司	董事	2010年5月	
白牧	北京和祥恒房地产开发有限公司	经理	2010年5月	
在其他单位任职情况的说明	无			

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事报酬由董事会提出议案，监事报酬由监事会提出议案，提请股东大会审议批准。高管人员工资标准依据公司董事会审议通过的相关议案或批复执行。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司参照行业平均薪酬水平，考虑人员岗位职责及工作业绩等因素，并依据公司股东大会、董事会审议通过的董事、监事及高管人员工资、奖金发放议案或批复的规定确定董事、监事及高管人员报酬标准及发放方式。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内，按照上述原则，董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况为共计人民币 1707.54 万元（税前）。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得报酬合计 1707.54 万元（税前）。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
鲜焱	董事	选举	股东大会选举
黄晓京	独立董事	选举	股东大会选举
梅志明	董事	离任	工作原因
蒋德嵩	独立董事	离任	个人原因
李洋	执行副总裁	离任	个人原因

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

√适用 □不适用

公司监事薛江莲女士因违规交易公司股票，于 2021 年 9 月收到证监会北京监管局出具的行政监管措施决定书《关于对薛江莲采取出具警示函监管措施的决定》【2021】133 号，对其予以警示，并将相关违规行为记入诚信档案。具体内容详见公司于 2021 年 9 月 11 日披露的《关于公司监事收到中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书的公告》（公告编号：2021-064）。

(六) 其他

□适用√不适用

五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第八届董事会第十四次临时会议	2022 年 1 月 11 日	审议通过《关于第三次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》
第八届董事会第十五次临时会议	2022 年 3 月 28 日	审议通过《关于向参股公司北京金通港房地产开发有限公司追加提供财务资助并展期的议案》
第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议	2022 年 4 月 14 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2021 年年度报告全文及摘要的议案》 2、《关于 2021 年度董事会工作报告的议案》 3、《关于 2021 年度独立董事述职报告的议案》 4、《关于 2021 年度总经理工作报告的议案》 5、《关于 2021 年度董事会审计与风险控制委员会履职情况报告的议案》 6、《关于 2021 年度财务决算报告的议案》

		7、《关于 2021 年度利润分配方案的议案》 8、《关于 2021 年度内部控制评价报告的议案》 9、《关于续聘会计师事务所的议案》 10、《关于修订<公司章程>及相关制度的议案》 11、《关于公司为董事、监事和高级管理人员购买责任险的议案》 12、《关于计提商誉减值准备的议案》 13、《关于计提信用损失准备的议案》 14、《关于召开 2021 年年度股东大会的议案》
第八届董事会第十七次临时会议	2022 年 4 月 24 日	审议通过如下议案： 1、《关于 2022 年第一季度报告的议案》 2、《关于与关联方共同投资设立公司暨关联交易的议案》
第八届董事会第十八次临时会议	2022 年 4 月 26 日	审议通过如下议案： 1、《关于第三次以集中竞价交易方式回购股份实施完成的议案》 2、《关于以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份的议案》
第八届董事会第十九次临时会议	2022 年 6 月 9 日	审议通过了如下议案： 1、《关于在工商银行开立专用资金账户的议案》 2、《关于变更公司证券事务代表的议案》
第八届董事会第二十次临时会议	2022 年 6 月 14 日	审议通过如下议案： 1、《关于变更公司第八届董事会非独立董事的议案》 2、《关于调整公司第八届董事会战略委员会成员的议案》 3、《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》
第八届董事会第二十一次临时会议	2022 年 6 月 19 日	审议通过《关于为全资子公司提供担保的议案》
第八届董事会第二十二次临时会议	2022 年 8 月 25 日	审议通过《关于 2022 年半年度报告全文及摘要的议案》
第八届董事会第二十三次临时会议	2022 年 10 月 27 日	审议通过如下议案： 1、《2022 年第三季度报告》 2、《关于变更公司第八届董事会独立董事的议案》 3、《关于调整第八届董事会专门委员会委员的议案》 4、《关于召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案》
第八届董事会第二十四次临时会议	2022 年 12 月 8 日	审议通过《关于投资设立全资子公司的议案》

六、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
王忆会	否	11	11	10	0	0	否	1
张家静	否	11	11	11	0	0	否	2
吴丹毛	否	11	11	10	0	0	否	1
孙华	否	11	11	10	0	0	否	0
杨东平	否	11	11	11	0	0	否	2
鲜焱	否	3	3	3	0	0	否	0

黄晓京	是	1	1	0	0	0	否	0
熊澄宇	是	11	11	11	0	0	否	2
张建平	是	11	11	11	0	0	否	2
梅志明 (已离任)	否	8	7	7	0	1	否	0
蒋德嵩 (已离任)	是	10	8	8	0	2	是	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

√适用 □不适用

公司独立董事蒋德嵩先生因涉嫌职务违法配合北京市监察委员会调查并被实施留置措施，缺席了公司第八届董事会第二十二次临时会议和第二十三次临时会议，无法正常履行独立董事职责。后经公司董事会审慎研究，为了充分发挥独立董事在上市公司治理中的作用，保障中小股东的合法权益，于2022年10月27日召开第八届董事会第二十三次临时会议，审议通过了《关于变更公司第八届董事会独立董事的议案》并经公司2022年第二次临时股东大会审议通过。

具体内容详见公司分别于2022年9月2日披露的《关于独立董事被留置调查的提示性公告》（公告编号：2022-076）、2022年10月29日披露的《关于变更公司第八届董事会独立董事暨调整专门委员会委员的公告》（公告编号：2022-083）、2022年11月15日披露的《2022年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-086）。

年内召开董事会会议次数	11
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	2
现场结合通讯方式召开会议次数	9

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

√适用 □不适用

董事姓名	董事提出异议的有关事项内容	异议的内容	是否被采纳	备注
鲜焱	关于投资设立全资子公司的议案	对该议案投弃权票	是	议案以8票同意，1票弃权，0票反对而通过。

董事对公司有关事项提出异议的说明

公司于2022年12月8日召开第八届董事会第二十四次临时会议，董事鲜焱先生对本次会议审议的《关于投资设立全资子公司的议案》投弃权票，理由如下：公司近几年持续推进向通信与数字科技的转型（包括5G和低轨卫星通信产业等），与本股东（GLP Capital Investment 4 (HK) Limited）战略入股时相比，公司的业务发展方向有所变化。我们尊重公司实际控制人和管理层有关业务发展方向的选择。同时，作为公司战略投资人，对公司以上战略转型及其出资设立子公司、推进相关业务的决议放弃投票。具体内容详见公司于2022年12月9日披露的《关于投资设立全资子公司的公告》（公告编号：2022-089）。

(三) 其他

□适用 √不适用

七、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计与风险控制委员会	张建平、孙华、吴丹毛、黄晓京、熊澄宇
提名委员会	黄晓京、王忆会、熊澄宇
薪酬与考核委员会	熊澄宇、张家静、张建平
战略委员会	王忆会、张家静、吴丹毛、黄晓京、熊澄宇、杨东平、张建平

(2). 报告期内审计与风险控制委员会召开四次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年4月12日	审议如下议案： 1、《关于2021年年度报告全文及摘要的议案》 2、《关于2021年度董事会审计与风险控制委员会履职情况报告的议案》 3、《关于2021年度财务决算报告的议案》 4、《关于2021年度内部控制评价报告的议案》 5、《关于续聘会计师事务所的议案》 6、《关于计提商誉减值准备的议案》 7、《关于计提信用损失准备的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2022年4月24日	审议如下议案： 1、《关于2022年第一季度报告的议案》 2、《关于与关联方共同投资设立公司暨关联交易的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2022年8月24日	审议《关于2022年半年度报告全文及摘要的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2022年10月24日	审议《关于2022年第三季度报告的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无

(3). 报告期内提名委员会召开两次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022年6月13日	审议《关于提名鲜焱先生为公司第八届董事会非独立董事的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无
2022年10月24日	审议《关于提名黄晓京先生为公司第八届董事会独立董事候选人的议案》	同意将议案提交公司董事会审议。	无

(4). 存在异议事项的具体情况

□适用 √不适用

八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、报告期末母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	126
主要子公司在职员工的数量	165
在职员工的数量合计	291
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	69
销售人员	49
技术人员	81
财务人员	43
行政人员	49
合计	291
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	47
本科	155
大专	67
其它	22
合计	291

(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

公司采用宽带薪酬体系，薪酬主要包括月工资、年度绩效奖金组成。

(三) 培训计划

适用 不适用

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

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

(四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

十、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况**

√适用 □不适用

公司重视对投资者的合理投资回报，根据证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》等规定，结合实际情况，公司分别于2012年、2015年和2018年经股东大会审议通过了对《公司章程》中利润分配相关条款的修订，从利润分配政策的基本原则、利润分配方式、现金分红的条件和比例、股票股利分配的条件、利润分配决策程序和机制以及利润分配政策的变更程序等方面完善了利润分配政策。

《公司章程》规定了利润分配的条件和期间间隔，除特殊情况外，公司在当年盈利且累计未分配利润为正的情况下，每年按当年实现的净利润（合并报表口径）一定比例以现金方式向股东分配股利，以现金方式分配的利润不少于当年实现的净利润（合并报表口径）的15%。

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司2022年度母公司实现净利润1,682.15万元，提取法定盈余公积金168.22万元。2022年初合并报表中未分配利润186,767.28万元，2022年度归属上市公司股东净利润-32,310.73万元，截至2022年12月31日，公司期末可供分配利润为154,288.33万元。

根据《上市公司股份回购规则》《上市公司自律监管指引第7号——回购股份》和《公司章程》中利润分配的相关规定，上市公司以现金为对价，采用集中竞价方式、要约方式回购股份的，当年已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

报告期内，公司实施股份回购66,894.45万元（含交易费用）。因此，2022年度公司通过股份回购方式实现分红的金额为人民币66,894.45万元（含交易费用），占公司2022年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润比率为-207.03%。结合公司实际情况，为保障公司生产经营以及发展投资的后续资金需求，2022年度公司拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。

本次利润分配方案经董事会审议通过后，尚需提交股东大会审议。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

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

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□适用 √不适用

十一、 公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况

适用 不适用

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

董事会负责内部控制的建立、健全及有效实施，监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督，管理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。董事会下设审计与风险控制委员会，负责督导企业内部控制体系建立、健全，监督内部控制的有效实施和内部控制自我评价情况。公司审计部直接由审计与风险控制委员会领导，日常工作接受监事会的监督和指导，保证了其机构设置、人员配备和工作的独立性。

本年度内部控制流程运行总体平稳，未出现内部控制重大缺陷，达到了内部控制体系预期目标。公司将持续健全、优化内控管理体系，规范内控制度有效执行，以保障公司及全体股东的利益。

《2022 年度内部控制评价报告》详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站 (<http://www.sse.com.cn>) 披露的报告。

报告期内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十三、 报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

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

十四、 内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年度内部控制审计机构，该机构具有丰富的执业经验，对公司的经营及管理情况较为熟悉，具备为公司提供内部控制审计服务的资格，符合法律、行政法规及《公司章程》等有关规定。

德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）财务报告内部控制审计意见：我们认为，万通新发展集团股份有限公司于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

《2022 年度内部控制审计报告》详见公司于 2023 年 4 月 29 日在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的报告。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

十六、 其他

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	否
报告期内投入环保资金（单位：万元）	-

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

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

具体说明

适用 不适用

二、社会责任工作情况

(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

(二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	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>	长期有效	否	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>	长期有效	否	是	不适用	不适用

			2、如本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。如违反上述承诺与上市公司及其关联方进行交易，而给上市公司及其关联方造成损失，由本公司承担赔偿责任。					
	其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于保证上市公司独立性的承诺：1、保证上市公司资产独立完整；2、保证上市公司的人员独立；3、保证上市公司财务独立；4、保证上市公司机构独立；5、保证上市公司业务独立。	长期有效	否	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	1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。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。	长期有效	否	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。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	万通发展以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份时，本公司承诺未来3个月、未来6个月不存在减持计划（包括但不限于集中竞价、大宗交易、协议转让等法律法规规定的方式）。	承诺时间：2022年4月26日 承诺期限：6个月	是	是	不适用	不适用

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

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	2,000,000
境内会计师事务所审计年限	7
境内会计师事务所注册会计师姓名	刘杰、王婕妤
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	4、1

注：会计师事务所报酬 2,000,000 元，包括财务报表及审计报告 1,500,000 元，内部控制审计 500,000 元

单位：元 币种：人民币

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	500,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司第八届董事会第十六次临时会议暨 2021 年度会议及 2021 年年度股东大会审议通过，公司续聘德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务审计机构及内部控制审计机构。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

公司独立董事蒋德嵩先生因涉嫌职务违法配合北京市监察委员会调查并被实施留置措施，缺席了公司第八届董事会第二十二次临时会议和第二十三次临时会议，无法正常履行独立董事职责。后经公司董事会审慎研究，为了充分发挥独立董事在上市公司治理中的作用，保障中小股东的合法权益，于 2022 年 10 月 27 日召开第八届董事会第二十三次临时会议审议通过了《关于变更公司第八届董事会独立董事的议案》并经公司 2022 年第二次临时股东大会审议通过。

具体内容详见公司分别于 2022 年 9 月 2 日披露的《关于独立董事被留置调查的提示性公告》（公告编号：2022-076）、2022 年 10 月 29 日披露的《关于变更公司第八届董事会独立董事暨调整专门委员会委员的公告》（公告编号：2022-083）、2022 年 11 月 15 日披露的《2022 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2022-086）。

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2022年4月24日，公司召开第八届董事会第十七次临时会议，审议通过了《关于与关联方共同投资设立公司暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金与自然人李煤、公司参股公司暨关联方北京大唐永盛科技发展有限公司共同投资设立北京万通盛安通信科学技术发展有限公司。具体内容详见公司于2022年4月25日披露的《关于与关联方共同投资设立公司暨关联交易的公告》（公告编号：2022-033）。

2022年6月7日，北京万通盛安通信科学技术发展有限公司完成了工商注册登记手续，并取得了北京市怀柔区市场监督管理局颁发的营业执照。7月21日，北京万通盛安通信科学技术发展有限公司的“Ka波段超稀疏非谐波相控阵天线”取得了中国信息通信研究院《科学技术成果评价报告》及相关证书，报告对参加测试的“Ka波段超稀疏非谐波相控阵天线”项目成果在业内总体达到国内领先、国际先进水平的评价。具体内容详见公司分别于2022年6月9日披露的《关于与关联方共同投资设立公司暨关联交易的进展公告》（公告编号：2022-049）、2022年7月23日披露的《关于子公司获得中国信息通信研究院科学技术成果评价报告及证书的公告》（公告编号：2022-072）。

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)其他

适用 不适用

十三、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、 托管情况

适用 不适用

2、 承包情况

适用 不适用

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）														
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
公司及子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计							710,000,000							
报告期末对子公司担保余额合计（B）							1,084,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）							1,084,000,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）							18.00							
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）							1,084,000,000							
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）							1,084,000,000							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														

注：资产负债表日后公司解除对部分控股子公司的担保责任，截至本公告披露日，公司为控股子公司提供的担保总额为人民币3亿元，占公司2022年末净资产比例为4.98%。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
私募基金产品	自有流动资金	-	10,000,000.00	-

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
浙江瀚木资产管理有限公司	私募基金产品	10,000,000.00	2019年12月25日	开放式	自有流动资金	详见附注		浮动收益		758,028.63		是	是	

附注：

- 1、权益类金融产品：在证券交易所上市交易的股票（包括主板、中小板、创业板、网上新股申购、网下新股申购）；
- 2、固定收益类证券：国债、可转债、国债逆回购；
- 3、公募基金：交易所场内交易的开放式公募基金（含分级基金）；
- 4、现金类金融产品：现金、银行存款、货币市场基金；
- 5、基金证券经纪商作为资产管理人发行的现金管理类集合资产管理计划（仅限天天增、天添利）。该基金禁止进行投资范围以外的投资。如法律法规规定基金管理人需取得特定资质后方可投资某品种，则基金管理人须在获得相应资质后开展此项业务。

其他情况

□适用 √不适用

(3) 委托理财减值准备

□适用 √不适用

2. 委托贷款情况**(1) 委托贷款总体情况**

□适用 √不适用

其他情况

□适用 √不适用

(2) 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3) 委托贷款减值准备

适用 不适用

3. 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

1、第三次以集中竞价交易方式回购股份事项

2022 年 1 月 11 日，公司召开第八届董事会第十四次临时会议，审议通过了《关于第三次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》。本次回购股份方案为：公司使用自有资金不低于人民币 1.5 亿元（含）且不超过人民币 3 亿元（含）回购公司股份，回购价格不超过人民币 15.16 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内，回购的股份将全部用于员工持股计划或股权激励。

2022 年 4 月 26 日，公司召开第八届董事会第十八次临时会议审议通过了第三次股份回购完成的事项，公司已实际回购股份 26,728,000 股，占公司总股本的比例为 1.3013%，购买的最高价为 10.10 元/股、最低价为 7.27 元/股，已支付的总金额为 235,118,896.60 元（含交易费用）。公司本次回购金额已超过第三次股份回购方案中回购资金总额的下限，本次回购股份方案实施完毕。

以上具体内容详见公司分别于 2022 年 1 月 12 日披露的《关于第三次以集中竞价交易方式回购公司股份的公告》（公告编号：2022-004）、2022 年 4 月 27 日披露的《关于第三次以集中竞价交易方式回购股份比例达到 1%暨回购完成的公告》（公告编号：2022-036）。

2、以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份事项

2022 年 4 月 26 日，公司召开第八届董事会第十八次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份的议案》。本次回购股份方案主要内容为：同意公司使用自有资金不低于人民币 4 亿元（含）且不超过人民币 8 亿元（含）回购公司股份，回购价格不超过人民币 13.88 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 3 个月内，回购的股份拟在发布回购结果公告 12 个月后采用集中竞价交易方式予以出售。

2022 年 6 月 15 日，鉴于公司股价运行情况平稳，且已达本次回购方案中回购资金总额的下限，根据公司经营发展状况及资金使用规划，公司管理层在董事会授权范围内决定本次回购股份实施完毕。本次回购公司已实际回购股份 45,672,700 股，占公司总股本的比例为 2.2236%，购买的最高价为 10.88 元/股、最低价为 7.39 元/股，均价为 9.44 元/股，已支付的总金额为 431,328,202.52 元（含交易费用）。以上具体内容详见公司分别于 2022 年 4 月 27 日披露的《关于以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份的公告》（公告编号：2022-037）、2022 年 6 月 16 日披

露的《关于回购股份实施结果暨股份变动公告》（公告编号：2022-059）。

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

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数（户）	35,105
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）	39,606
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

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

单位：股

前十名股东持股情况						
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	质押、标记或冻结情 况	股东性质

				件股份 数量	股份 状态	数量	
嘉华东方控股（集团）有限公司	-54,542,000	649,799,141	31.64	0	质押	646,494,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	-16,871,500	319,439,789	15.55	0	质押 冻结	249,925,769 1,357,600	境内非国有法人
GLPCapitalInvestment4(HK)Limited	0	205,400,931	10.00	0	无	0	境外法人
丁春红	4,108,820	10,972,861	0.53	0	无	0	境内自然人
上海展弘投资管理有限公司—展弘守正出奇2号私募证券投资基金	5,099,540	9,600,040	0.47	0	无	0	其他
金燕	3,300,055	9,300,055	0.45	0	无	0	境内自然人
王晓	5,460,600	6,850,400	0.33	0	无	0	境内自然人
王杨	5,965,700	5,965,700	0.29	0	无	0	境内自然人
凌建中	0	5,646,500	0.27	0	无	0	境内自然人
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	3,148,259	5,580,419	0.27	0	无	0	其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量			股份种类及数量			
				种类	数量		
嘉华东方控股（集团）有限公司	649,799,141			人民币普通股	649,799,141		
万通投资控股股份有限公司	319,439,789			人民币普通股	319,439,789		
GLPCapitalInvestment4(HK)Limited	205,400,931			人民币普通股	205,400,931		
丁春红	10,972,861			人民币普通股	10,972,861		
上海展弘投资管理有限公司—展弘守正出奇2号私募证券投资基金	9,600,040			人民币普通股	9,600,040		
金燕	9,300,055			人民币普通股	9,300,055		
王晓	6,850,400			人民币普通股	6,850,400		
王杨	5,965,700			人民币普通股	5,965,700		
凌建中	5,646,500			人民币普通股	5,646,500		
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	5,580,419			人民币普通股	5,580,419		
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户持有无限售流通股 182,765,926 股，占公司总股本的 8.90%。						
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						

注：万通投资控股股份有限公司持有公司 319,439,789 股，其中通过普通证券账户持有 289,528,910 股，通过投资者信用证券账户持有 29,910,879 股。报告期内，通过转融通业务收回 8,050,500 股，尚有 31,820,000 股进行转融通出借业务，这部分股份所有权未发生转移，始终为万通投资控股股份有限公司所有。

截至报告期末，万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 351,259,789 股，占公司总股本 17.10%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

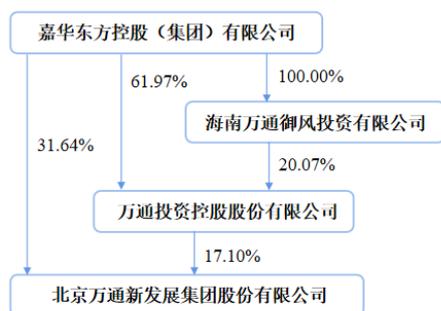
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况的说明

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况**1 法人**

□适用 √不适用

2 自然人

√适用 □不适用

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

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

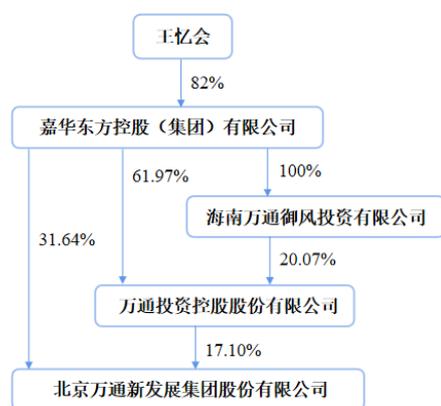
□适用 √不适用

4 报告期内公司控制权发生变更的情况说明

□适用 √不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用

**6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司**

□适用 √不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

股东名称	股票质押融资总额	具体用途	偿还期限	还款资金来源	是否存在偿债或平仓风险	是否影响公司控制权稳定
嘉华东方控股(集团)有限公司	18.62	补充流动资金、日常经营周转	清偿债务并办理解除质押登记之日	正常业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否
万通投资控股股份有限公司	3.81	补充流动资金	清偿债务并办理解除质押登记之日	正常业务经营收益、投资收益、股票红利及其他收益等。	否	否

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

法人股东名称	单位负责人或法定代表人	成立日期	组织机构代码	注册资本	主要经营业务或管理活动等情况
万通投资控股股份有限公司	王忆会	1993年6月26日	911100001025951645	1,438,327,914	投资控股；投资管理；投资咨询；资产管理；企业管理等
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	TAN Mark Hai Nern	2018年6月25日	2713587	USD119,087,720	投资
情况说明	无				

七、股份限制减持情况说明

□适用 √不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	第三次以集中竞价交易方式回购公司股份的方案
回购股份方案披露时间	2022年1月12日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	19,788,918股, 0.96(按回购总金额上限3亿元及回购价格上限15.16元/股测算) 9,894,459股, 0.48(按回购总金额下限1.5亿元及回购价格上限15.16元/股测算)
拟回购金额	不低于人民币1.5亿元(含)且不超过人民币3亿元(含)回购公司股份, 回购价格不超过人民币15.16元/股
拟回购期间	自公司第八届董事会第十四次临时会议审议通过回购方案之日起12个月内
回购用途	用于员工持股计划或股权激励
已回购数量(股)	26,728,000
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	不适用

公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用
-------------------------	-----

注：截至 2022 年 4 月 26 日，公司实际回购股份 26,728,000 股，占公司总股本的比例为 1.3013%，购买的最高价为 10.10 元/股、最低价为 7.27 元/股，已支付的总金额为 235,118,896.60 元（含交易费用），回购金额已超过第三次股份回购方案中回购资金总额的下限，按已披露的方案完成了本次回购。具体内容详见公司于 2022 年 4 月 27 日披露的《关于第三次以集中竞价交易方式回购股份比例达到 1% 暨回购完成的公告》（公告编号：2022-036）。

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份方案
回购股份方案披露时间	2022 年 4 月 27 日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	57,636,887 股，2.81（按回购总金额上限 8 亿元及回购价格上限 13.88 元/股测算） 28,818,443 股，1.40（按回购总金额下限 4 亿元及回购价格上限 13.88 元/股测算）
拟回购金额	不低于人民币 4 亿元（含）且不超过人民币 8 亿元（含）
拟回购期间	自公司第八届董事会第十八次临时会议审议通过回购方案之日起 3 个月内
回购用途	维护公司价值及股东权益
已回购数量(股)	45,672,700
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%)（如有）	不适用
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用

注：截至 2022 年 6 月 15 日，公司实际回购股份 45,672,700 股，占公司总股本的比例为 2.2236%，购买的最高价为 10.88 元/股、最低价为 7.39 元/股，均价为 9.44 元/股，已支付的总金额为 431,328,202.52 元（含交易费用）。鉴于公司股价已运行情况平稳，且已达本次回购方案中回购资金总额的下限，根据公司经营发展状况及资金使用规划，公司管理层在董事会授权范围内决定本次回购股份实施完毕。具体内容详见公司于 2022 年 6 月 16 日披露的《关于回购股份实施结果暨股份变动公告》（公告编号：2022-059）。

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、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

德师报(审)字(23)第 P06082 号
(第 1 页, 共 3 页)

北京万通新发展集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了北京万通新发展集团股份有限公司(以下简称“万通发展”)的财务报表,包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万通发展 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

存货的减值

1、事项描述

如财务报表附注(七)9所示,截至 2022 年 12 月 31 日,万通发展存货余额人民币 1,223,469,061.31 元,累计计提存货跌价准备人民币 94,720,332.76 元。万通发展对年末存货按照成本与可变现净值孰低计量,对成本高于可变现净值的,计提存货跌价准备,计入当期损益。由于存货金额重大,且可变现净值的确定涉及管理层重大会计估计和判断,我们将上述存货减值识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对存货的减值关键审计事项执行的主要审计程序包括:

- (1)了解和评价与存货减值相关内部控制的设计及执行;
- (2)了解和评价管理层减值测试方法的适当性及是否一贯应用;
- (3)在抽样的基础上,对年末的存货项目进行实地察看,向管理层了解长期未能出售的原因;
- (4)在抽样的基础上,分析管理层确定存货可变现净值时所使用的数据的合理性,主要包括:
1)将管理层估计的售价与已签署销售合同的销售价格、周边楼盘价格或外部评估机构的评估结果

进行比较；2)将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较；

(5) 复核本年计提的存货跌价准备金额计算的准确性。

四、其他信息

万通发展管理层对其他信息负责。其他信息包括万通发展 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督万通发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对万通发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致万通发展不能持续经营。

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

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国•上海

中国注册会计师: 刘杰
(项目合伙人)

中国注册会计师: 王婕好

2023 年 4 月 27 日

二、财务报表

合并资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位:北京万通新发展集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	(七) 1	1,794,089,031.89	2,644,237,197.70
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七) 2	11,514,975.05	13,618,136.44
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 5	61,538,609.08	54,379,824.95
应收款项融资			
预付款项	(七) 7	579,420.26	385,819,534.09
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) 8	704,254,133.74	777,699,986.75
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七) 9	1,128,748,728.55	1,258,448,575.81
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	67,175,332.77	80,515,055.69
流动资产合计		3,767,900,231.34	5,214,718,311.43
非流动资产:			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(七) 16	11,304,892.16	23,416,960.20
长期股权投资	(七) 17	1,032,401,349.52	824,605,270.12
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七) 19	370,296,434.19	461,646,647.20
投资性房地产	(七) 20	3,978,452,018.77	4,113,833,134.68
固定资产	(七) 21	95,831,905.13	99,827,159.78
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(七) 25	313,053.72	2,207,632.15
无形资产	(七) 26	120,108,732.25	745,442.01
开发支出			
商誉	(七) 28	21,974,081.37	-
长期待摊费用	(七) 29	6,059,721.12	4,753,312.48

递延所得税资产	(七) 30	114,420,827.02	69,443,883.42
其他非流动资产	(七) 31	-	45,000,000.00
非流动资产合计		5,751,163,015.25	5,645,479,442.04
资产总计		9,519,063,246.59	10,860,197,753.47
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 36	278,408,528.62	355,957,604.20
预收款项	(七) 37	18,909,858.87	16,900,102.79
合同负债	(七) 38	173,372,661.71	252,005,877.67
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	57,156,309.79	66,188,966.94
应交税费	(七) 40	394,986,341.79	284,263,505.02
其他应付款	(七) 41	185,446,476.00	196,524,273.95
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	262,614,882.94	157,955,110.25
其他流动负债			
流动负债合计		1,370,895,059.72	1,329,795,440.82
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七) 45	1,703,877,096.45	2,061,608,490.37
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七) 30	55,673,075.78	60,299,789.51
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,759,550,172.23	2,121,908,279.88
负债合计		3,130,445,231.95	3,451,703,720.70
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(七) 53	2,054,009,302.00	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	3,514,676,904.47	3,525,128,789.60
减：库存股	(七) 56	1,465,299,912.60	796,517,794.62
其他综合收益	(七) 57	1,892,289.99	-3,472,605.31
专项储备			
盈余公积	(七) 59	373,672,124.06	371,989,969.48
一般风险准备			
未分配利润	(七) 60	1,542,883,321.67	1,867,672,786.77
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		6,021,834,029.59	7,018,810,447.92
少数股东权益		366,783,985.05	389,683,584.85
所有者权益（或股东权益）合计		6,388,618,014.64	7,408,494,032.77
负债和所有者权益（或股东权益）总计		9,519,063,246.59	10,860,197,753.47

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司资产负债表

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(十七)6(1)	500,423,883.61	920,414,333.69
交易性金融资产		9,014,975.05	11,118,136.44
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(十七)2	2,081,029,950.92	2,251,985,452.72
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
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		2,461,209.44	6,141,618.38
流动资产合计		2,592,930,019.02	3,189,659,541.23
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)2	4,216,456,203.45	3,821,368,027.73
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十七)6(2)	369,296,434.19	460,646,647.20
投资性房地产			
固定资产		3,047,135.06	3,475,748.14

在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		31,611,561.22	2,875,283.56
其他非流动资产		-	45,000,000.00
非流动资产合计		4,620,411,333.92	4,333,365,706.63
资产总计		7,213,341,352.94	7,523,025,247.86
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		22,149,885.98	21,799,878.09
应交税费		1,239,020.74	956,029.38
其他应付款		922,180,828.85	580,537,150.85
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		946,792,958.13	604,516,280.88
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		946,792,958.13	604,516,280.88
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（七）53	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股	(七) 56	1,465,299,912.60	796,517,794.62
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	371,421,381.38
未分配利润		1,596,141,737.90	1,581,002,346.67
所有者权益（或股东权益）合计		6,266,548,394.81	6,918,508,966.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,213,341,352.94	7,523,025,247.86

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	(七) 61	422,149,265.25	813,288,073.74
其中：营业收入	(七) 61	422,149,265.25	813,288,073.74
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	(七) 61	705,529,070.43	978,229,157.50
其中：营业成本		257,278,583.25	527,313,767.65
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	172,821,037.64	101,715,604.25
销售费用	(七) 63	47,073,645.26	108,435,915.31
管理费用	(七) 64	143,770,570.25	157,444,919.93
研发费用	(七) 65	3,027,507.95	-
财务费用	(七) 66	81,557,726.08	83,318,950.36
其中：利息费用		115,101,215.72	125,055,154.72
利息收入		33,626,018.92	41,572,784.81
加：其他收益	(七) 67	591,575.70	1,201,291.54
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 68	-1,366,883.18	529,193,552.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-8,941,369.94	-7,630,010.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七) 70	-88,073,263.90	81,864,301.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 71	-12,355,246.34	-21,506,300.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 72	-16,954,529.30	-205,826,596.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七) 73	-31,140.61	-11,029.25
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-401,569,292.81	219,974,136.13

加：营业外收入	(七) 74	5,705,513.97	9,019,940.29
减：营业外支出	(七) 75	56,865.46	1,103,309.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-395,920,644.30	227,890,766.74
减：所得税费用	(七) 76	-53,078,391.24	47,790,845.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-342,842,253.06	180,099,921.31
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-342,842,253.06	180,099,921.31
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）		-323,107,310.52	184,824,261.09
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-19,734,942.54	-4,724,339.78
六、其他综合收益的税后净额	(七) 57	5,364,895.30	-2,925,745.58
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		5,364,895.30	-2,925,745.58
（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		5,364,895.30	-2,925,745.58
（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		-337,477,357.76	177,174,175.73
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
		-317,742,415.22	181,898,515.51
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
		-19,734,942.54	-4,724,339.78
八、每股收益：			
（一）基本每股收益元/股	(十八)2	-0.1706	0.0946
（二）稀释每股收益元/股		不适用	不适用

公司负责人：王忆会
名

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入		95,456.50	400,150.83
减：营业成本		-	-
税金及附加		65,715.52	730,880.70
销售费用		-	-
管理费用		96,736,657.94	94,457,568.43

研发费用			-
财务费用		-21,943,943.76	-20,576,485.07
其中：利息费用		-	-
利息收入		13,902,577.47	24,207,852.24
加：其他收益		126,664.58	186,180.27
投资收益（损失以“-”号填列）	(十七)5	186,658,507.22	791,549,293.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,972,446.77	-8,460,777.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-88,073,263.90	81,864,301.87
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-16,662,694.27	-16,234,215.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(十七)6(3)	-19,182,236.25	-197,683,892.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-18,736.03	-11,559.19
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-11,914,731.85	585,458,294.59
加：营业外收入		-	1,105,647.00
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-11,914,731.85	586,563,941.59
减：所得税费用		-28,736,277.66	-2,875,283.56
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		16,821,545.81	589,439,225.15
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		16,821,545.81	589,439,225.15
（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		16,821,545.81	589,439,225.15
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：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
----	----	--------	--------

一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		333,598,178.17	764,268,798.50
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		4,756,992.40	1,175,515.46
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	484,248,657.30	205,970,530.94
经营活动现金流入小计		822,603,827.87	971,414,844.90
购买商品、接受劳务支付的现金		86,711,040.67	141,961,421.63
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		120,006,207.61	151,053,345.52
支付的各项税费		86,355,239.74	301,949,934.16
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(2)	109,810,266.42	320,757,127.79
经营活动现金流出小计		402,882,754.44	915,721,829.10
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	419,721,073.43	55,693,015.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		280,000.00	101,763,916.64
取得投资收益收到的现金		6,951,657.56	2,067,730.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		40,000.00	18,400.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	618,473,473.43
收到其他与投资活动有关的现金		506,597.72	-
投资活动现金流入小计		7,778,255.28	722,323,520.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,051,768.31	4,633,432.41
投资支付的现金		226,150,000.00	128,500,000.00
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	(七)79(2)		
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		230,201,768.31	133,133,432.41
投资活动产生的现金流量净额		-222,423,513.03	589,190,088.18
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		263,800.00	5,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		263,800.00	5,000,000.00
取得借款收到的现金		4,268,606.08	19,060,251.86
收到其他与筹资活动有关的现金		1.00	-
筹资活动现金流入小计		4,532,407.08	24,060,251.86

偿还债务支付的现金		257,418,096.15	119,736,488.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		116,799,282.87	138,228,190.49
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,033,155.78	13,320,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		683,125,363.12	300,070,998.09
筹资活动现金流出小计		1,057,342,742.14	558,035,677.06
筹资活动产生的现金流量净额	(七)78(6)	-1,052,810,335.06	-533,975,425.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,364,895.30	-2,925,745.58
五、现金及现金等价物净增加额		-850,147,879.36	107,981,933.20
加：期初现金及现金等价物余额		2,644,232,546.27	2,536,250,613.07
六、期末现金及现金等价物余额	(七)79(4)	1,794,084,666.91	2,644,232,546.27

公司负责人：王忆会
名

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶

母公司现金流量表

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		80,183.90	424,186.09
收到的税费返还		4,292,081.28	197,351.09
收到其他与经营活动有关的现金		1,603,229,849.30	1,635,511,340.15
经营活动现金流入小计		1,607,602,114.48	1,636,132,877.33
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		71,701,657.24	59,450,055.80
支付的各项税费		66,631.30	988,868.94
支付其他与经营活动有关的现金		1,204,288,998.29	1,791,907,641.90
经营活动现金流出小计		1,276,057,286.83	1,852,346,566.64
经营活动产生的现金流量净额	(十七)6(4)	331,544,827.65	-216,213,689.31
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		13,306,916.26	25,979,460.05
取得投资收益收到的现金		198,014,098.13	102,067,730.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,000.00	900.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	756,315,807.29
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		211,356,014.39	884,363,897.86
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		456,255.00	644,758.12
投资支付的现金		238,490,500.00	127,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		55,000,000.00	7,500,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		293,946,755.00	135,144,758.12
投资活动产生的现金流量净额		-82,590,740.61	749,219,139.74
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		1.00	-

筹资活动现金流入小计		1.00	-
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		668,944,538.12	297,454,008.09
筹资活动现金流出小计		668,944,538.12	297,454,008.09
筹资活动产生的现金流量净额		-668,944,537.12	-297,454,008.09
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-419,990,450.08	235,551,442.34
加：期初现金及现金等价物余额		920,414,333.69	684,862,891.35
六、期末现金及现金等价物余额		500,423,883.61	920,414,333.69

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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		
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	796,517,794.62	-3,472,605.31	371,989,969.48		1,867,672,786.77		7,018,810,447.92	389,683,584.85	7,408,494,032.77
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	796,517,794.62	-3,472,605.31	371,989,969.48		1,867,672,786.77		7,018,810,447.92	389,683,584.85	7,408,494,032.77
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					-10,451,885.13	668,782,117.98	5,364,895.30	1,682,154.58		-324,789,465.10		-996,976,418.33	-22,899,599.80	-1,019,876,018.13
(一) 综合收益总额							5,364,895.30			-323,107,310.52		-317,742,415.22	-19,734,942.54	-337,477,357.76
(二) 所有者投入和减少资本					-10,451,885.13	668,782,117.98						-679,234,003.11	-1,131,501.48	-680,365,504.59
1. 所有者投入的普通股					158,280.00							158,280.00	105,520.00	263,800.00
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					-10,610,165.13	668,782,117.98						-679,392,283.11	-1,237,021.48	-680,629,304.59
(三) 利润分配								1,682,154.58		-1,682,154.58		-	-2,033,155.78	-2,033,155.78
1. 提取盈余公积								1,682,154.58		-1,682,154.58		-		-
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-2,033,155.78	-2,033,155.78
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本(或股本)														
2. 盈余公积转增资本(或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														

2022 年年度报告

(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			3,514,676,904.47	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

项目	2021 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
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	2,054,009,302.00			3,525,128,789.60	499,107,534.42	-546,859.73		313,046,046.96		1,741,792,448.20		7,134,322,192.61	470,232,879.37	7,604,555,071.98
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,054,009,302.00			3,525,128,789.60	499,107,534.42	-546,859.73		313,046,046.96		1,741,792,448.20		7,134,322,192.61	470,232,879.37	7,604,555,071.98
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）					297,410,260.20	-2,925,745.58		58,943,922.52		125,880,338.57		-115,511,744.69	-80,549,294.52	-196,061,039.21
（一）综合收益总额						-2,925,745.58				184,824,261.09		181,898,515.51	-4,724,339.78	177,174,175.73
（二）所有者投入和减少资本					297,410,260.20							-297,410,260.20	-62,504,954.74	-359,915,214.94
1. 所有者投入的普通股													5,000,000.00	5,000,000.00
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					297,410,260.20								-67,504,954.74	-364,915,214.94
（三）利润分配								58,943,922.52		-58,943,922.52		-	-13,320,000.00	-13,320,000.00
1. 提取盈余公积								58,943,922.52		-58,943,922.52		-		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-13,320,000.00	-13,320,000.00
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														

2022 年年度报告

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			3,525,128,789.60	796,517,794.62	-3,472,605.31		371,989,969.48	1,867,672,786.77	7,018,810,447.92	389,683,584.85	7,408,494,032.77

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	796,517,794.62			371,421,381.38	1,581,002,346.67	6,918,508,966.98
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	796,517,794.62			371,421,381.38	1,581,002,346.67	6,918,508,966.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						668,782,117.98			1,682,154.58	15,139,391.23	-651,960,572.17
（一）综合收益总额										16,821,545.81	16,821,545.81
（二）所有者投入和减少资本						668,782,117.98					-668,782,117.98
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						668,782,117.98					-668,782,117.98
（三）利润分配									1,682,154.58	-1,682,154.58	-
1. 提取盈余公积									1,682,154.58	-1,682,154.58	-
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											

2022 年年度报告

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	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81

项目	2021 年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	499,107,534.42			312,477,458.86	1,050,507,044.04	6,626,480,002.03
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	499,107,534.42			312,477,458.86	1,050,507,044.04	6,626,480,002.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						297,410,260.20			58,943,922.52	530,495,302.63	292,028,964.95
（一）综合收益总额										589,439,225.15	589,439,225.15
（二）所有者投入和减少资本						297,410,260.20					-297,410,260.20
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						297,410,260.20					-297,410,260.20
（三）利润分配									58,943,922.52	-58,943,922.52	-
1. 提取盈余公积									58,943,922.52	-58,943,922.52	-
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	796,517,794.62			371,421,381.38	1,581,002,346.67	6,918,508,966.98

公司负责人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2010年4月8日，根据本公司2009年度股东大会决议和修改后章程的规定，本公司按每10股转增2股的比例，以资本公积向全体股东转增股份总额20,280万股，变更后的注册资本为人民

币 121,680 万元。本次变更已经北京兴华会计师事务所有限责任公司出具的（2010）京会兴验字第 1-6 号验资报告验证。

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

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

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

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

2019 年 12 月 27 日，本公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。截至 2022 年 12 月 31 日已累计回购股份 182,765,926 股，占公司总股本的比例为 8.8980%，详细情况参见附注（七）56。

于 2022 年 12 月 31 日，本公司的总股本为人民币 2,054,009,302 元，每股面值为人民币 1 元。

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”。

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、集成电路设计及研发、设计，销售电子元器件以及网络文化经营等。

本公司的合并及公司财务报表于 2023 年 4 月 27 日已经本公司董事会批准。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注（九）“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置子公司，详细情况参见附注（八）“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《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（2014 年修订）》披露有关财务信息。

2. 持续经营

√适用 □不适用

本集团对自 2022 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法（附注（五）15）、收入的确认时点（附注（五）38）等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注（五）43。

1. 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果、合并和公司股东权益变动和合并及公司现金流量。

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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 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的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。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的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

5.3 以收购子公司方式收购资产

对于未形成业务的子公司收购，将收购成本以收购日相关资产和负债的公允价值为基础分配到单个可辨认资产及负债，不产生商誉或购买利得。

业务是指企业内部某些生产经营活动或资产的组合，该组合一般具有投入、加工处理过程和产出能力，能够独立计算其成本费用或所产生的收入。

合并方在合并中取得的组合应当至少同时具有一项投入和一项实质性加工处理过程，且二者相结合对产出能力有显著贡献，该组合才构成业务。

该组合在合并日无产出的，同时满足下列条件的加工处理过程本集团判断为是实质性的：

- (1) 该加工处理过程对投入转化为产出至关重要；
- (2) 具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工，且具备必要的材料、权利、其他经济资源等投入，例如技术、研究和开发项目、房地产或矿区权益等。

该组合在合并日有产出的，满足下列条件之一的加工处理过程本集团判断为是实质性的：

- (1) 该加工处理过程对持续产出至关重要，且具备执行该过程所需技能、知识或经验的有组织的员工；
- (2) 该加工处理过程对产出能力有显著贡献，且该过程是独有、稀缺或难以取代的。

本集团在判断组合是否构成业务时，从市场参与者角度考虑可以将其作为业务进行管理和经营，而不是根据合并方的管理意图或被合并方的经营历史来判断。

判断非同一控制下企业合并中取得的组合是否构成业务，也可选择采用集中度测试。集中度测试是非同一控制下企业合并的购买方在判断取得的组合是否构成一项业务时，可以选择采用的一种简化判断方式。进行集中度测试时，如果本集团取得的总资产的公允价值几乎相当于其中某一单独可辨认资产或一组类似可辨认资产的公允价值的，则该组合通过集中度测试，并判断为不构成业务；如果该组合未通过集中度测试，购买方仍应按照上述构成业务的判断条件的规定进行判断。

6. 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予以确定。控制是指投资方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其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日（丧失控制权的日期）前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日（取得控制权的日期）起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余金额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

7. 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，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。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）“21.3.2 按权益法核算的长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业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（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。

9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按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；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按交易发生日的即期汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示。折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

10. 金融工具

适用 不适用

本集团在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。对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第 14 号——收入》（“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

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，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本集团的此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合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其他综合收益的金融资产条件的金融资产均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。以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的,列示于其他非流动金融资产。

10.2 金融资产减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。信用损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款,以及由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款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。

对于其他金融工具,除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外,本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加,本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备;若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额,除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外,作为减值损失或利得计入当期损益。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备,但在当期资产负债表日,该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的,本集团在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备,由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素:

- (1) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (2) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (3) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (4) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (5) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

于资产负债表日,若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险,则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低,借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强,并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务,则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时,该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息:

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难;
- (2) 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;

- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

10.2.3 预期信用损失的确定

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应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

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；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。

10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，针对分类为以摊余成本计量的金融资产，将所转移金融资产的账面价值与因转移而收到的对价的差额计入当期损益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债均为其他金融负债，主要包括应付账款、其他应付款和长期借款。

10.4.1.1 其他金融负债

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

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

10.4.1.1.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

10.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10.5 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对应收账款采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

15. 存货

适用 不适用

15.1 存货的分类

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。

15.2 发出存货的计价方法

存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

15.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

15.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

□适用 √不适用

18. 债权投资**(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

19. 其他债权投资**(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

□适用 √不适用

20. 长期应收款**(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

√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应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对长期应收款采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。

21. 长期股权投资

√适用 □不适用

21.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方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其回报金额。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方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

21.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。

21.3 后续计量及损益确认方法**21.3.1 按成本法核算的长期股权投资**

公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

21.3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

21.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

22. 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。包括已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。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可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在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。

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。

23. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。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。固定资产按成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

(2). 折旧方法

适用 不适用

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

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

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

本集团至少于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，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

24. 在建工程

适用 不适用

25. 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，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、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，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的

资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

详见附注五（42）租赁。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括计算机软件、商标使用权、专有使用权、特许权使用许可等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
办公软件	直线法	10	-
著作权	直线法	5	-
专利技术	直线法	5	-
特许权使用许可	直线法	15	-

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）“30、长期资产减值”。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

30. 长期资产减值

√适用 □不适用

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产或资产组的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提减值准备，并计入当期损益。

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组

合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，在以后会计期间不予转回。

31. 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。

32. 合同负债

(1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

33. 职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，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

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

(3). 辞退福利的会计处理方法√适用 不适用

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

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法 适用 不适用**34. 租赁负债**√适用 不适用

详见附注五（42）租赁。

35. 预计负债 适用 不适用**36. 股份支付** 适用 不适用**37. 优先股、永续债等其他金融工具** 适用 不适用**38. 收入****(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**√适用 不适用

本集团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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

本集团在合同开始日对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3) 本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在一段时间内履行的履约义务，本集团采用产出法确定履约进度，即根据已转移给客户的商品或服务对于客户的价值确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本集团按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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。本集团房地产开发产品业务的收入确认具体方法如下：

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）、42“租赁”。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本即不取得合同就不会发生的成本预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的财政补贴款及奖励基金等，由于用于补偿已经发生的相关费用和损失，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

41.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。

41.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，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确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额或可抵扣亏损的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

41.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结

算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为出租人记录经营租赁业务。

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

□适用 √不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

42.1 本集团作为承租人

42.1.1 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

42.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团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。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

42.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。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，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，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。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

42.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对房屋及建筑物的短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益。

42.2 本集团作为出租人

42.2.1 租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据《企业会计准则第 14 号——收入》关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

42.2.2 租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

42.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，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。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

42.2.3 新冠肺炎疫情相关租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、承租人与出租人就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团选择采用《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》中的简化方法：

- (1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- (2) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

对于经营租赁合同，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 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). 2022 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

45. 其他

适用 不适用

本集团在运用上述所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

运用会计政策过程中所作的重要判断

本集团在运用会计政策过程中作出了以下重要判断，并对财务报表中确认的金额产生了重大影响：

收入确认

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的 30%-80% 作为首付款，而本集团将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，担保期限一般为 6 个月至 2 年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认时点没有重大影响。本集团收入确认会计政策详见附注（五）38。

会计估计中采用的关键假设和不确定因素

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

信用损失准备

本集团以对应收款项的预期信用损失率的估计为基础确认信用损失准备。在资产负债表日，本集团根据历史损失率并结合宏观经济政策、客户所在行业风险等前瞻性信息对预期信用损失率的估计以及信用损失准备作出调整。如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的应收款项账面价值和信用损失准备的计提和转回。

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。

商誉减值准备

本集团根据自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组的可收回金额为判断基础确认减值准备。当包含分摊的商誉的资产组的可收回金额低于其账面价值时需要确认减值准备。在进行减值测试时，管理层需要预测相关资产组未来现金流并合理确定恰当的折现率，这涉及管理层运用重大会计估计和判断，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的商誉的账面价值。

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率简易征收计算)	1%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应交流转税	5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15% (注 1)、25%
教育费附加	应交流转税	3%
土地增值税(注 2)	转让房地产所取得的应纳税增值额	30%-60%

房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%
-----	--------------	----------

注 1：高新技术企业所得税优惠政策：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关规定，本集团之子公司成都知融科技有限公司于 2021 年认定为高新技术企业（有效期三年），2021 年度至 2023 年度适用所得税税率为 15%。

注 2：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%-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	105,409.38	222,315.95
银行存款	1,793,954,865.74	2,641,511,965.64
其他货币资金	28,756.77	2,502,916.11
合计	1,794,089,031.89	2,644,237,197.70
其中：存放在境外的款项总额	4,214.84	74,655,458.74

其他说明

于 2022 年 12 月 31 日，受到限制的货币资金共计人民币 4,364.98 元。（2021 年 12 月 31 日：人民币 4,651.43 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
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	11,514,975.05	13,618,136.44
其中：		
私募基金投资	9,014,975.05	11,118,136.44
其他	2,500,000.00	2,500,000.00
合计	11,514,975.05	13,618,136.44

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

(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). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

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
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内	20,838,833.66
1 年以内小计	20,838,833.66
1 至 2 年	45,349,791.16
2 至 3 年	2,313,878.28
3 年以上	5,039,851.99
合计	73,542,355.09

(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	15,742,510.91	21.41	11,724,125.56	74.47	4,018,385.35	8,680,666.59	13.76	8,166,437.24	94.08	514,229.35
其中：										
自然人	2,270,750.14	3.09	2,270,750.14	100.00	-	2,270,750.14	3.60	2,270,750.14	100.00	-
上海宝堃企业管理有限公司	5,142,289.35	6.99	4,628,060.00	90.00	514,229.35	5,142,289.35	6.99	4,628,060.00	90.00	514,229.35
北京万思恒律师事务所	5,688,792.50	7.74	2,184,636.50	38.40	3,504,156.00	-	-	-	-	-
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1.72	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	1.72	1,267,627.10	100.00	-
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.87	1,373,051.82	100.00	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	57,799,844.18	78.59	279,620.45	0.48	57,520,223.73	54,412,750.26	86.24	54,715,466.66	1.01	53,865,595.60
其中：										
房地产租赁组合	57,402,781.44	78.05	208,081.73	0.36	57,194,699.71	52,151,237.52	82.66	465,415.94	0.89	51,685,821.58
房地产销售组合	397,062.74	0.54	71,538.72	18.02	325,524.02	2,261,512.74	3.58	81,738.72	3.61	2,179,774.02
合计	73,542,355.09	/	12,003,746.01	/	61,538,609.08	63,093,416.85	/	8,713,591.90	/	54,379,824.95

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
上海宝堃企业管理有限公司	5,142,289.35	4,628,060.00	90.00	注 3
北京万思恒律师事务所	5,688,792.50	2,184,636.50	38.40	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
合计	15,742,510.91	11,724,125.56	74.47	

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

注 1：于 2022 年 12 月 31 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 2022 年 12 月 31 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 3：于 2022 年 12 月 31 日，本集团应收上海宝堃企业管理有限公司房屋租金总额人民币 5,142,289.35 元，因承租方经营业务不善，本集团预计该应收款项难以全额收回，因此已于以前年度对其计提减值准备。

注 4：于 2022 年 12 月 31 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 5,688,792.50 元，因承租方暂无足够资金偿还欠缴租金，本集团预计该应收款项难以全额收回，截至本年末对其累计计提减值准备金额人民币 2,184,636.50 元。

注 5：于 2022 年 12 月 31 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，因此本年度对其全额计提减值准备。

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	57,402,781.44	208,081.73	0.36
房地产销售组合	397,062.74	71,538.72	18.02
合计	57,799,844.18	279,620.45	0.48

按组合计提坏账的确认标准及说明：

√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。

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

信用损失准备	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)	合计
2022 年 1 月 1 日余额	345,344.15	8,368,247.75	8,713,591.90
本年计提	6,678.22	3,293,675.89	3,300,354.11
本年转回	10,200.00	-	10,200.00
转入已发生信用减值	-264,012.43	264,012.43	-
2022 年 12 月 31 日余额	77,809.94	11,925,936.07	12,003,746.01

(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	8,166,437.24	3,293,675.89	-	-	264,012.43	11,724,125.56
按组合计提信用损失准备	547,154.66	6,678.22	10,200.00	-	-264,012.43	279,620.45
合计	8,713,591.90	3,300,354.11	10,200.00	-	-	12,003,746.01

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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款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	50,514,050.27	68.69	6,812,696.50
合计	50,514,050.27	68.69	6,812,696.50

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

本集团本年末质押应收账款人民币 51,532,845.47 元用于取得长期借款。

6、 应收款项融资

□适用 √不适用

7、 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	154,420.26	26.65	1,822,979.99	0.47
1 至 2 年	425,000.00	73.35	439,844.37	0.11
2 至 3 年	-	-	900,000.00	0.23
3 年以上	-	-	382,656,709.73	99.19
合计	579,420.26	100.00	385,819,534.09	100.00

注：本期预付账款余额较上年同期减少原因为：本期子公司万通龙山收回部分预付款项所致。

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	578,485.55	99.84
合计	578,485.55	99.84

其他说明

√适用 □不适用

预付款项中预付关联方款项情况详见附注(十二)6、(1)。

8、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	704,254,133.74	777,699,986.75
合计	704,254,133.74	777,699,986.75

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). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

应收股利

(4). 应收股利

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过1年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款

(7). 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
1年以内	

其中：1 年以内分项	
1 年以内	25,761,568.84
1 年以内小计	25,761,568.84
1 至 2 年	37,884,524.72
2 至 3 年	33,149,062.29
3 年以上	695,302,589.71
合计	792,097,745.56

(8). 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	696,838,756.47	718,031,821.53
应收其他公司往来款	66,154,291.89	116,542,184.55
代扣代缴项目	9,380,633.41	10,067,229.48
押金保证金	19,724,063.79	11,837,270.78
备用金	-	556,540.00
合计	792,097,745.56	857,035,046.34

(9). 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)	
2022年1月1日余额	15,499,538.70	-	63,835,520.89	79,335,059.59
2022年1月1日余额 在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-142,239.96	-	142,239.96	-
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,495,770.39	-	4,947,489.67	9,443,260.06
本期转回	335,495.84	-	42,671.99	378,167.83
本期转销				
本期核销				
其他变动	-	-	-556,540.00	-556,540.00
2022年12月31日余额	19,517,573.29	-	68,326,038.53	87,843,611.82

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

(10). 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	76,969,779.53	9,355,448.55	-	-	-556,540.00	85,768,688.08
按组合计提信用损失准备	2,365,280.06	87,811.51	378,167.83	-	-	2,074,923.74
合计	79,335,059.59	9,443,260.06	378,167.83	-	-556,540.00	87,843,611.82

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(12). 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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位一	关联方	626,712,931.82	1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	79.12	17,442,649.55
单位二	关联方	55,752,295.50	3 年以上	7.04	40,521,139.49
单位三	第三方	26,718,812.00	1 年以内	3.37	-
单位四	关联方	14,373,529.15	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	1.81	-
单位五	第三方	12,112,068.04	3 年以上	1.53	-
合计		735,669,636.51		92.87	57,963,789.04

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 信用损失准备计提情况

单位：元 币种：人民币

项目	2022 年 12 月 31 日			
	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)	合计
按单项计提信用损失 准备的其他应收款	700,292,462.09	-	83,557,194.54	783,849,656.63
按组合计提信用损失 准备的其他应收款注	8,248,088.93	-	-	8,248,088.93
账面总额	708,540,551.02	-	83,557,194.54	792,097,745.56
信用损失准备	19,517,573.29	-	68,326,038.53	87,843,611.82
账面价值	689,022,977.73	-	15,231,156.01	704,254,133.74

注：对于按组合计提信用风险准备的其他应收款主要为押金保证金等款项，该等款项具有相同信用风险特征，本集团在组合的基础上确认信用损失。

(2) 年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款按单位	年末余额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例%	计提理由
星河万通房地产开发有限公司	626,712,931.82	17,442,649.55	2.78	注 1
VantoneCapital	55,752,295.50	40,521,139.49	72.68	注 2
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	10,009,187.00	100.00	注 3
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注 4
合计	698,945,960.83	74,444,522.55	10.65	

注 1：于 2022 年 12 月 31 日，应收关联方星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，截至本年末已累计计提减值准备人民币 17,442,649.55 元。

注 2：于 2022 年 12 月 31 日，应收关联方 Vantone Capital 余额为人民币 55,752,295.50 元，本集团根据预计未来款项收回情况，截至本年末已累计计提减值准备人民币 40,521,139.49 元。

注 3：于 2022 年 12 月 31 日，应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司人民币 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 2022 年 12 月 31 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人民币 6,471,546.51 元。

(3) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：元 币种：人民币

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		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	783,849,656.63	98.96	85,768,688.08	10.94	698,080,968.55	777,335,676.00	90.70	76,969,779.53	9.90	700,365,896.47
按组合计提信用损失 准备的其他应收款	8,248,088.93	1.04	2,074,923.74	25.16	6,173,165.19	79,699,370.34	9.30	2,365,280.06	2.97	77,334,090.28
合计	792,097,745.56	/	87,843,611.82	11.09	704,254,133.74	857,035,046.34	/	79,335,059.59	9.26	777,699,986.75

9、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	248,780.10	-	248,780.10	-	-	-
在产品						
库存商品	2,220,967.71	-	2,220,967.71	-	-	-
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	1,220,999,313.50	94,720,332.76	1,126,278,980.74	1,343,146,647.69	84,698,071.88	1,258,448,575.81
合计	1,223,469,061.31	94,720,332.76	1,128,748,728.55	1,343,146,647.69	84,698,071.88	1,258,448,575.81

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	84,698,071.88	16,954,529.30	-	6,932,268.42		94,720,332.76
合计	84,698,071.88	16,954,529.30	-	6,932,268.42		94,720,332.76

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

截至 2022 年 12 月 31 日，存货余额中包含借款费用资本化金额为人民币 66,774,531.03 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 67,208,319.97 元）。2022 年度无资本化的借款费用（2021 年度：无）。

(4). 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
怀柔万通新新家园	2017 年 12 月	570,867,952.77	44,256,096.23	526,611,856.54
杭州万通中心	2014 年 9 月	190,663,279.91	4,021,074.71	186,642,205.20
杭州万通时尚公馆	2017 年 12 月	172,327,547.49	11,943,365.32	160,384,182.17
天津万通新新逸墅	2015 年 11 月	134,743,842.72	34,459,365.47	100,284,477.25
天津万通金府国际	2014 年 11 月	100,825,970.56	15,641,066.92	85,184,903.64
北京天竺新新家园	2015 年 12 月	86,405,376.20	7,501,612.29	78,903,763.91
天津新城·国际	2010 年 9 月	37,497,541.13	1,017,258.21	36,480,282.92
天津上游国际	2011 年 10 月	15,571,665.64	1,760,921.31	13,810,744.33

新新小镇	2008 年 8 月	13,810,879.00	-	13,810,879.00
天津万通华府	2015 年 11 月	10,470,584.92	-	10,470,584.92
成都红墙国际	2012 年 10 月	3,768,332.75	-	3,768,332.75
成都金牛新都会	2013 年 9 月	3,703,018.88	1,546,573.73	2,156,445.15
新新小镇·逸墅	2013 年 12 月	2,490,655.72	-	2,490,655.72
合计		1,343,146,647.69	122,147,334.19	1,220,999,313.50

注：2022 年度，本集团开发产品本年减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的房地产开发成本和随着项目工程结算而调整的成本的项目。

10、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). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
预缴税金	67,175,332.77	80,515,055.69
合计	67,175,332.77	80,515,055.69

14、债权投资

(1). 债权投资情况

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

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

其他说明

□适用 √不适用

15、其他债权投资**(1). 其他债权投资情况**

□适用 √不适用

(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

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

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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
应收物业维修基金保证金	11,304,892.16	-	11,304,892.16	23,416,960.20	-	23,416,960.20	
合计	11,304,892.16	-	11,304,892.16	23,416,960.20	-	23,416,960.20	/

(2). 坏账准备计提情况

□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

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

17、长期股权投资

√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	4,228,673.72	-	-	-3,797.35	-	-	-	-	-	4,224,876.37	
万通成长合伙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
东方天津合伙	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
万普私募	492,445.78	-	-	-9,789.92	-	-	-	-	-	482,655.86	
小计	4,721,119.50	-	-	-13,587.27						4,707,532.23	
二、联营企业											
金通港	16,502,026.61	-	-	-972,820.62	-	-	-	-	-	15,529,205.99	
金万置	367,597.70	-	-	4,395.92	-	-	-	-	-	371,993.62	
中金佳业	505,057,512.66	-	-	-358,255.88	-	-	-	-	-	504,699,256.78	
Vantone Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
香河万通	232,328,980.35	-	-	-5,534,492.36	-	-	-	-	-	226,794,487.99	
太极通工	9,485,628.41	-	-	-73,077.75	-	-	-	-	-9,412,550.66	-	
会同资本	5,528,401.61	-	-	-12,131.39	-	-	-	-	-	5,516,270.22	
大唐永盛	50,157,954.93	-	-	294,350.77	-	-	-	-	-	50,452,305.70	
万庆娱乐	456,048.35	150,000.00	-	-606,048.35	-	-	-	-	-	-	
蓝天使	-	26,000,000.00	-	389,463.66	-	-	-	-	-	26,389,463.66	
湖北芯映	-	200,000,000.00	-	-2,059,166.67	-	-	-	-	-	197,940,833.33	
小计	819,884,150.62	226,150,000.00	-	-8,927,782.67	-	-	-	-	-9,412,550.66	1,027,693,817.29	
合计	824,605,270.12	226,150,000.00	-	-8,941,369.94	-	-	-	-	-9,412,550.66	1,032,401,349.52	

其他说明

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注(九)2。

注 1: 万通成长合伙和东方天津合伙为本公司之合营企业, 本公司分别持有其 49.81% 及 44.78% 股权, 该等合伙企业唯一投资项目均为对杭州万通邦信置业有限公司以下简称“杭州邦信”的投资。本公司对杭州邦信的投资包括通过结构化主体万通成长合伙和东方天津合伙间接持有部分, 因将杭州邦信纳入合并范围, 本公司对该等合伙企业的投资金额作为对杭州邦信的投资进行了合并抵销。

注 2: Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负, 本集团对其不负有承担额外损失义务, 因此在以前年度确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时, 仅将长期股权投资的账面价值减记为零。

注 3: 2022 年 5 月, 本集团与北京现琳航空科技集团有限公司等多方签订股权转让协议, 以人民币 2,000 万元收购其持有的 20% 蓝天使股权; 按各方签署的投资合作补充协议, 本集团继续对蓝天使增资人民币 600 万元。根据蓝天使公司章程, 本集团对蓝天使的财务和经营政策有参与决策的权利, 有权利向其派驻一名董事, 能够对其施加重大影响。因此, 本集团对蓝天使的投资作为对联营公司的投资进行核算。

注 4: 2022 年 8 月, 本集团与自然人李红星、鼎耘投资发展(海南)有限公司等多方签订战略投资协议, 以人民币 2 亿元向湖北芯映增资, 取得其 11.76% 的股权。根据湖北芯映公司章程约定, 本集团对湖北芯映的财务和经营政策有参与决策的权利, 有权且已向湖北芯映派驻一名董事, 能够对其施加重大影响。因此, 本集团对湖北芯映的投资作为对联营公司的投资进行核算。

注 5: 其他详见附注(八)6。

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). 非交易性权益工具投资的情况

□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	224,691,027.19	322,124,143.20
私募基金投资	145,605,407.00	139,522,504.00
合计	370,296,434.19	461,646,647.20

其他说明：

□适用 √不适用

20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	4,770,724,243.96			4,770,724,243.96
2.本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 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	656,891,109.28			656,891,109.28
2.本期增加金额	135,381,115.91			135,381,115.91
(1) 计提或摊销	135,381,115.91			135,381,115.91
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	792,272,225.19			792,272,225.19
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	3,978,452,018.77			3,978,452,018.77
2.期初账面价值	4,113,833,134.68			4,113,833,134.68

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

(1) 于 2022 年 12 月 31 日，已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注（七）81。

(2) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备（2021 年 12 月 31 日：无）。

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	95,831,905.13	99,827,159.78
固定资产清理		
合计	95,831,905.13	99,827,159.78

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	107,186,434.39		15,350,143.28	16,456,325.80	138,992,903.47
2. 本期增加金额			374,786.83	1,373,467.45	1,748,254.28
(1) 购置			374,786.83	839,840.59	1,214,627.42
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加				533,626.86	533,626.86
3. 本期减少金额			2,010,148.00	771,830.51	2,781,978.51
(1) 处置或报废			2,010,148.00	771,830.51	2,781,978.51
4. 期末余额	107,186,434.39		13,714,782.11	17,057,962.74	137,959,179.24
二、累计折旧					

1. 期初余额	13,283,022.66		12,109,483.61	13,773,237.42	39,165,743.69
2. 本期增加金额	4,026,978.29		648,669.46	707,935.14	5,383,582.89
(1) 计提	4,026,978.29		648,669.46	707,935.14	5,383,582.89
3. 本期减少金额	-		1,909,640.76	512,411.71	2,422,052.47
(1) 处置或报废	-		1,909,640.76	512,411.71	2,422,052.47
4. 期末余额	17,310,000.95		10,848,512.31	13,968,760.85	42,127,274.11
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	89,876,433.44		2,866,269.80	3,089,201.89	95,831,905.13
2. 期初账面价值	93,903,411.73		3,240,659.67	2,683,088.38	99,827,159.78

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

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

其他说明：

适用 不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

适用 不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

(4). 工程物资情况

□适用 √不适用

23、生产性生物资产

(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

(2). 采用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

□适用 √不适用

25、使用权资产

√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	4,615,958.13	4,615,958.13
2. 本期增加金额	313,053.72	313,053.72
(1) 企业合并增加	313,053.72	313,053.72
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,929,011.85	4,929,011.85
二、累计折旧		
1. 期初余额	2,408,325.98	2,408,325.98
2. 本期增加金额	2,207,632.15	2,207,632.15
(1) 计提	2,207,632.15	2,207,632.15
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	4,615,958.13	4,615,958.13
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		

(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	313,053.72	313,053.72
2. 期初账面价值	2,207,632.15	2,207,632.15

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	专 利 权	特 许 权 使 用 许 可	合 计
一、账面原值									
1. 期初余额				2,370,000.00	3,035,808.67	1.00			5,405,809.67
2. 本期增加金额					10,179.65		3,066,100.00	117,546,952.04	120,623,231.69
(1) 购置									
(2) 内部研发									
(3) 企业合并增加					10,179.65		3,066,100.00		3,076,279.65
(4) 资产收购								117,546,952.04	117,546,952.04
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
4. 期末余额				2,370,000.00	3,045,988.32	1.00	3,066,100.00	117,546,952.04	126,029,041.36
二、累计摊销									
1. 期初余额				1,629,375.00	3,030,992.66				4,660,367.66
2. 本期增加金额				296,249.97	4,042.86		306,610.00	653,038.62	1,259,941.45
(1) 计提				296,249.97	4,042.86		306,610.00	653,038.62	1,259,941.45
3. 本期减少金额									
(1) 处置									
4. 期末余额				1,925,624.97	3,035,035.52		306,610.00	653,038.62	5,920,309.11
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			444,375.03	10,952.80	1.00	2,759,490.00	116,893,913.42	120,108,732.25
2.期初账面价值			740,625.00	4,816.01	1.00	-	-	745,442.01

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). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

27、开发支出

适用 不适用

28、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	482,085,475.81	21,974,081.37	-	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

关于成都知融商誉相关资产组（CGU）的各项资产，包括流动资产、固定资产、无形资产、商誉，以及流动负债。

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

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。未来现金流量基于本集团批准的成都知融 2023 年至 2029 年的财务预算确定，并采用税前 12.60% 的折现率。该资产组超过 7 年的现金流量采用稳定的永续现金流。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：基于该资产组过去的业绩、行业的发展趋势和本集团对市场发展的预期估计预计营业收入、毛利率、费用、折旧摊销和长期资产投资增加。

(5). 商誉减值测试的影响

√适用 □不适用

暂不存在收购成都知融形成商誉及其所在资产组未来可回收现金流大幅减少的重大影响因素。

其他说明

√适用 □不适用

2021 年度根据减值测试结果，累计计提商誉减值准备人民币 482,085,475.81 元。上述资产组减值的主要因素系受房地产行业融资政策的影响，预计后续年度不能给本集团带来经济利益流入。

29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,139,133.08	3,299,912.49	731,739.77	-	4,707,305.80
住宅维修基金	1,290,099.72	-	860,066.40	-	430,033.32
其他	1,324,079.68	32,500.00	434,197.68	-	922,382.00
合计	4,753,312.48	3,332,412.49	2,026,003.85		6,059,721.12

30、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	118,903,171.14	29,725,792.82	95,916,430.91	23,979,107.73
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	390,641,182.00	97,660,295.51	283,263,378.86	70,815,844.72
预收房款	1,901,262.36	475,315.61	2,542,272.79	635,568.21
应付职工薪酬	-	-	26,001,807.04	6,500,451.76
合计	511,445,615.50	127,861,403.94	407,723,889.60	101,930,972.42

(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	228,159,187.64	57,039,796.91	234,462,537.00	58,615,634.25
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
资本化利息	28,653,434.04	7,163,358.51	28,969,724.04	7,242,431.01
公允价值变动	19,641,989.10	4,910,497.28	107,715,253.00	26,928,813.25
合计	276,454,610.78	69,113,652.70	371,147,514.04	92,786,878.51

(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	13,440,576.92	114,420,827.02	32,487,089.00	69,443,883.42
递延所得税负债	13,440,576.92	55,673,075.78	32,487,089.00	60,299,789.51

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	307,077,413.66	338,077,265.46
可抵扣亏损	1,155,534,998.02	978,089,933.17
合计	1,462,612,411.68	1,316,167,198.63

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2022 年度	-	104,956,388.36	
2023 年度	221,912,498.38	221,376,884.45	
2024 年度	286,740,183.50	285,110,414.78	
2025 年度	192,370,591.30	191,036,179.83	
2026 年度	182,153,331.69	175,610,065.75	
2027 年度	272,358,393.15	-	
合计	1,155,534,998.02	978,089,933.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

31、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付投资款	-	-	-	45,000,000.00	-	45,000,000.00
合计	-	-	-	45,000,000.00	-	45,000,000.00

32、短期借款**(1). 短期借款分类**

□适用 √不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

33、交易性金融负债

□适用 √不适用

34、衍生金融负债

□适用 √不适用

35、应付票据**(1). 应付票据列示**

□适用 √不适用

36、应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	265,435,840.19	348,066,124.40
其他	12,972,688.43	7,891,479.80
合计	278,408,528.62	355,957,604.20

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目工程款	251,615,857.06	主要为未付及暂估的项目工程款，该等款项尚未进行最后结算。
合计	251,615,857.06	/

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	18,909,858.87	16,900,102.79
合计	18,909,858.87	16,900,102.79

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□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	173,303,635.17	252,005,877.67
其他	69,026.54	-
合计	173,372,661.71	252,005,877.67

(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

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	139,899,886.52	209,135,214.32	2017 年 12 月	现房销售
杭州万通时尚公馆	20,902,113.00	27,742,851.00	2017 年 12 月	现房销售
天津万通新新逸墅	6,541,887.17	7,620,342.22	2019 年 11 月	现房销售
北京天竺新新家园	799,041.25	1,625,933.54	2015 年 12 月	现房销售
天津万通华府	1,616,334.50	1,616,334.50	2015 年 11 月	现房销售
天津万通金府国际	1,438,476.21	2,159,305.71	2014 年 11 月	现房销售
其他	2,105,896.52	2,105,896.38	均已竣工	现房销售
合计	173,303,635.17	252,005,877.67		

(2) 有关合同负债的定性和定量分析

对于房地产销售，收入在房产的控制权转移给客户时确认。当客户在预先支付房款时，本集团将收到的交易价款确认为合同负债，直至房产的控制权转移给客户。

(3) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

年初合同负债账面价值中金额为人民币 85,349,152.61 元已于本年度确认收入，全部为房地产销售产生的合同负债。

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	64,016,986.58	102,117,894.43	111,201,654.48	54,933,226.53
二、离职后福利-设定提存计划	665,707.69	10,029,275.36	9,978,172.46	716,810.59
三、辞退福利	1,506,272.67	267,584.38	267,584.38	1,506,272.67
四、一年内到期的其他福利				
合计	66,188,966.94	112,414,754.17	121,447,411.32	57,156,309.79

(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	56,429,629.45	86,620,389.15	96,827,305.97	46,222,712.63
二、职工福利费	-	768,570.86	768,570.86	-
三、社会保险费	403,258.38	6,416,274.78	6,381,574.48	437,958.68
其中：医疗保险费	372,642.03	6,104,618.82	6,062,502.49	414,758.36
工伤保险费	24,623.93	237,427.07	244,260.20	17,790.80
生育保险费	5,992.42	74,228.89	74,811.79	5,409.52
四、住房公积金	359,243.06	7,012,607.00	7,040,253.00	331,597.06
五、工会经费和职工教育经费	6,814,127.79	1,295,161.42	179,058.95	7,930,230.26
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	10,727.90	4,891.22	4,891.22	10,727.90
合计	64,016,986.58	102,117,894.43	111,201,654.48	54,933,226.53

(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	639,062.12	9,717,890.20	9,668,142.41	688,809.91
2、失业保险费	26,645.57	311,385.16	310,030.05	28,000.68
3、企业年金缴费				
合计	665,707.69	10,029,275.36	9,978,172.46	716,810.59

其他说明：

√适用 □不适用

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险，根据该等计划，本集团分别按员工上年度平均工资的 16% 缴纳养老保险，按员工上年度平均工资 0.5% 缴纳失业保险，按员工上年度平均工资 0.5% 缴纳工伤保险，按员工上年度平均工资 9.8% 缴纳医疗保险。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 9,717,890.20 元及人民币 311,385.16 元(2021 年度：人民币 10,503,046.48 元及人民币 351,672.13 元)。于 2022 年 12 月 31 日，本集团

尚有人民币 688,809.91 元及人民币 28,000.68 元(2021 年 12 月 31 日: 人民币 639,062.12 元及人民币 26,645.57 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,808,634.66	2,443,960.43
消费税		
营业税		
企业所得税	9,384,955.28	24,234,571.36
个人所得税		
城市维护建设税	806,718.35	746,741.35
教育费附加	235,998.58	225,083.38
土地增值税	377,238,481.99	247,979,585.08
其他	5,511,552.93	8,633,563.42
合计	394,986,341.79	284,263,505.02

41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	185,446,476.00	196,524,273.95
合计	185,446,476.00	196,524,273.95

其他说明:

□适用 √不适用

应付利息

(1). 分类列示

□适用 √不适用

应付股利

(2). 分类列示

□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	70,965,132.64	77,317,736.81
代扣、代收款项	2,459,303.05	2,649,131.24

应付关联方往来款	72,482,494.86	72,482,494.86
应付非关联方往来款	35,161,927.33	39,986,930.25
其他	4,377,618.12	4,087,980.79
合计	185,446,476.00	196,524,273.95

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目履约保证金、租赁产生房屋押金及应付关联方往来款等	157,519,124.50	由于尚未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。
合计	157,519,124.50	/

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（十二）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	262,287,194.44	155,819,788.62
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	327,688.50	2,135,321.63
合计	262,614,882.94	157,955,110.25

44、其他流动负债

其他流动负债情况

□适用 √不适用

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		

抵押借款	1,966,164,290.89	2,217,428,278.99
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-262,287,194.44	-155,819,788.62
合计	1,703,877,096.45	2,061,608,490.37

长期借款分类的说明：

注：于 2022 年 12 月 31 日，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）81。除该抵押资产外，另以北京万通中心 D 座租赁业务及上海虹桥万通中心租赁业务经营收入产生的为借款提供应收账款质押担保，质押担保情况详见附注（七）81。此外，于 2022 年 12 月 31 日，抵押借款余额中人民币 10.84 亿元由本公司提供连带责任担保（2021 年 12 月 31 日：人民币 5.50 亿元），详见附注（十七）6(5)(c)。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2022 年 12 月 31 日，长期借款的执行利率区间 4.7% 至 6.66%（2021 年 12 月 31 日：4.9% 至 6.9%）。

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动：（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). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款**项目列示**

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

长期应付款**(1). 按款项性质列示长期应付款**

□适用 √不适用

专项应付款**(2). 按款项性质列示专项应付款**

□适用 √不适用

49、长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、预计负债

□适用 √不适用

51、递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□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	-	-	-	-	-	2,054,009,302.00

54、其他权益工具**(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况**

□适用 √不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,518,771,121.44	158,280.00	10,610,165.13	3,508,319,236.31
其他资本公积	6,357,668.16	-	-	6,357,668.16
合计	3,525,128,789.60	158,280.00	10,610,165.13	3,514,676,904.47

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年资本公积减少主要是因为收购子公司天津泰达万通房地产开发有限公司 35% 少数股权及处置子公司北京万通新发展环境科技有限公司 45% 少数股权形成，详见附注(九)、2。

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人民币普通股(注)	796,517,794.62	668,782,117.98	-	1,465,299,912.60
合计	796,517,794.62	668,782,117.98	-	1,465,299,912.60

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

2019 年 12 月 27 日，本公司召开第七届董事会第二十六次会议，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。2020 年 11 月 5 日，公司完成了本次回购。

2021 年 1 月 7 日，本公司召开第七届董事会第四十五次会议，审议通过了《关于第二次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。2022 年 1 月 5 日，公司完成了第二次回购。

2022 年 1 月 11 日，公司召开第八届董事会第十四次临时会议，审议通过了《关于第三次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。2022 年 4 月 26 日，公司完成了第三次回购。

2022 年 4 月 26 日，本公司召开第八届董事会第十八次，审议通过《关于以集中竞价交易方式开展维护公司价值及股东权益回购股份的议案》同意本公司拟实施回购股份用于维护公司价值及股东权益。2022 年 6 月 15 日，公司完成了本次回购。

截至 2022 年 12 月 31 日,本集团已累计回购股份 182,765,926 股,占公司总股本的比例为 8.8980%,已累计支付的总金额为人民币 1,465,299,912.60 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	-3,472,605.31	5,364,895.30	-	-		5,364,895.30	-	1,892,289.99
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	-3,472,605.31	5,364,895.30	-	-		5,364,895.30	-	1,892,289.99
其他综合收益合计	-3,472,605.31	5,364,895.30	-	-		5,364,895.30	-	1,892,289.99

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	371,989,969.48	1,682,154.58	-	373,672,124.06
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	371,989,969.48	1,682,154.58	-	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：

注：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,867,672,786.77	1,741,792,448.20
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	1,867,672,786.77	1,741,792,448.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-323,107,310.52	184,824,261.09
减：提取法定盈余公积	1,682,154.58	58,943,922.52
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	1,542,883,321.67	1,867,672,786.77

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0 元。

其他说明：

(1) 提取法定盈余公积

截至 2022 年 12 月 31 日，本集团未分配利润余额中包含子公司已提取的盈余公积人民币 418,833,362.27 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 417,553,878.17 元。）

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利无。

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	397,819,034.93	240,961,531.01	801,946,549.66	526,270,039.85
其他业务	24,330,230.32	16,317,052.24	11,341,524.08	1,043,727.80
合计	422,149,265.25	257,278,583.25	813,288,073.74	527,313,767.65

(2). 营业收入扣除情况表

单位：万元 币种：人民币

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	42,214.93		81,328.81	
营业收入扣除项目合计金额	2,186.74		126.81	
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 (%)	5.18	/	0.16	/
一、与主营业务无关的业务收入				
1.正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物,销售材料,用材料进行非货币性资产交换,经营受托管理业务等实现的收入,以及虽计入主营业务收入,但属于上市公司正常经营之外的收入。	2,186.74	管理费及复原费	86.79	复原费
2.不具备资质的类金融业务收入,如拆出资金利息收入;本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入,如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入,为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。	-		40.02	提供劳务
5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
与主营业务无关的业务收入小计	2,186.74		126.81	
二、不具备商业实质的收入				
1.未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2.不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入,利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。				
3.交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4.本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5.审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6.其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
不具备商业实质的收入小计				
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入				
营业收入扣除后金额	40,028.19		81,202.00	

(3). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合同分类	房地产销售	其他	合计
商品类型			
商业地产	20,896,099.90		20,896,099.90
住宅	167,400,142.36		167,400,142.36
其他业务		4,641,462.92	4,641,462.92
按商品转让的时间分类			
按时点确认	188,296,242.26	4,641,462.92	192,937,705.18
合计	188,296,242.26	4,641,462.92	192,937,705.18

合同产生的收入说明:

□适用 √不适用

(4). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(5). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

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	-	1,022,902.26
城市维护建设税	1,162,688.97	3,002,230.05
教育费附加	848,833.06	2,157,716.76
资源税		
房产税	36,387,214.01	43,274,975.96
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	133,581,695.10	49,264,047.54
其他	840,606.50	2,993,731.68
合计	172,821,037.64	101,715,604.25

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	11,920,884.34	12,943,478.49
中介服务费	7,391,334.48	41,921,771.29
物业管理及租赁费	22,629,802.35	30,955,604.95
市场营销费用	829,309.09	13,642,051.54
办公费用	2,906,814.46	5,180,537.50
折旧与摊销	8,582.43	12,551.26
其他	1,386,918.11	3,779,920.28
合计	47,073,645.26	108,435,915.31

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	98,236,196.17	103,500,006.14
办公费用	13,380,356.57	16,573,583.35
中介服务费	11,030,200.90	15,430,355.09
折旧与摊销	10,830,995.32	10,285,355.16
基金管理费	6,862,168.29	9,610,007.99
物业租赁费	2,545,359.05	1,715,411.47
其他	885,293.95	330,200.73
合计	143,770,570.25	157,444,919.93

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	3,027,507.95	-
合计	3,027,507.95	-

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	115,101,215.72	125,055,154.72
其中：租赁负债利息支出	45,503.37	179,895.76
减：利息收入	-33,626,018.92	-41,572,784.81
汇兑损益及其他	82,529.28	-163,419.55
合计	81,557,726.08	83,318,950.36

67、其他收益

√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
税费返还	483,506.50	1,175,515.46
稳岗补贴	108,069.20	25,776.08
合计	591,575.70	1,201,291.54

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	-8,941,369.94	-7,630,010.11
处置长期股权投资产生的投资收益	-	532,225,480.82
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,861,190.02	839,725.82
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	-	758,356.16
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	4,090,467.54	3,000,000.00
原持有的联营企业股权按照公允价值重新计量产生的收益		
其他	622,829.20	-
合计	-1,366,883.18	529,193,552.69

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	-2,103,161.39	-42,082.07
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	-85,970,102.51	81,906,383.94
合计	-88,073,263.90	81,864,301.87

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	3,290,154.11	3,974,617.34
其他应收款坏账损失	9,065,092.23	17,531,682.74
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		
合同资产减值损失		
合计	12,355,246.34	21,506,300.08

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、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	16,954,529.30	-6,641,318.08
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	-	212,467,914.96
十二、其他		
合计	16,954,529.30	205,826,596.88

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
处置固定资产损失	-31,140.61	-11,029.25
合计	-31,140.61	-11,029.25

74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	5,000.00	2,124,450.00	5,000.00
违约金收入	4,169,867.22	4,961,445.52	4,169,867.22
无法支付的款项	630,000.02	1,105,647.00	630,000.02
其他	900,646.73	828,397.77	900,646.73
合计	5,705,513.97	9,019,940.29	5,705,513.97

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
扶持资金	5,000.00	-	与收益相关

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	40,219.13	4,914.60	40,219.13
其中：固定资产处置损失	40,219.13	4,914.60	40,219.13
无形资产处置损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
违约金及赔偿金	14,773.49	1,033,173.38	14,773.49

其他	1,872.84	65,221.70	1,872.84
合计	56,865.46	1,103,309.68	56,865.46

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	-2,891,070.84	35,204,581.39
递延所得税费用	-50,187,320.40	12,586,264.04
合计	-53,078,391.24	47,790,845.43

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-395,920,644.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	-98,980,161.08
子公司适用不同税率的影响	61,796.40
调整以前期间所得税的影响	-8,240,765.99
非应税收入的影响	-17,552,643.59
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	13,221,119.70
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,596,324.85
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	70,008,588.17
所得税费用	-53,078,391.24

其他说明：

□适用 √不适用

77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注（七）57

78、现金流量表项目

(1). 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	405,554,411.20	143,189,745.65
收到所得税退税	22,384,155.12	3,681,532.82
收回受限资金	286.45	7,976,870.11
银行存款利息收入	33,626,018.92	41,572,784.81
违约金	4,169,867.22	4,961,445.52
其他	18,513,918.39	4,588,152.03
合计	484,248,657.30	205,970,530.94

(2). 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	36,639,975.08	134,875,530.77
销售推广和相关经营费用	32,926,458.72	95,479,885.56
行政办公和相关管理费用	33,949,731.38	43,656,494.63
代扣代缴款及押金保证金	5,046,221.87	38,818,261.41
营业外支出	16,646.33	1,098,395.08
其他	1,231,233.04	6,828,560.34
合计	109,810,266.42	320,757,127.79

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

单位：元 币种：人民币

项目	金额
本年发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中：成都知融	-
太极通工	-
减：购买日子公司持有的现金或现金等价物	506,597.72
其中：成都知融	388,064.46
太极通工	118,533.26
取得子公司收到的现金净额	506,597.72

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

□适用 √不适用

(6). 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
支付股票回购款	668,944,538.12	297,454,008.09
支付租赁付款额	2,180,825.00	2,616,990.00
支付收购少数股权款	12,000,000.00	-
合计	683,125,363.12	300,070,998.09

79、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-342,842,253.06	180,099,921.31
加: 资产减值准备	16,954,529.30	205,826,596.88
信用减值损失	12,355,246.34	21,506,300.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	140,764,698.80	136,699,677.31
使用权资产摊销	2,207,632.15	2,408,325.98
无形资产摊销	1,259,941.45	743,741.63
长期待摊费用摊销	2,026,003.85	1,558,243.12
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)	31,140.61	11,029.25
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	40,219.13	4,914.60
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	88,073,263.90	-81,864,301.87
财务费用(收益以“-”号填列)	115,101,215.72	125,055,154.72
投资损失(收益以“-”号填列)	1,366,883.18	-529,193,552.69
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-25,930,431.52	338,251.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-24,256,888.88	12,248,012.47
存货的减少(增加以“-”号填列)	115,875,885.04	412,307,312.82
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	398,047,781.72	-27,879,735.49
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-81,354,080.75	-412,153,746.00
其他	286.45	7,976,870.11
经营活动产生的现金流量净额	419,721,073.43	55,693,015.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	1,794,084,666.91	2,644,232,546.27
减: 现金的期初余额	2,644,232,546.27	2,536,250,613.07
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	-850,147,879.36	107,981,933.20

(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	1,794,084,666.91	2,644,232,546.27
其中: 库存现金	105,409.38	222,315.95
可随时用于支付的银行存款	1,793,954,865.74	2,641,511,965.64
可随时用于支付的其他货币资金	24,391.79	2,498,264.68

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	1,794,084,666.91	2,644,232,546.27
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		

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、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,364.98	
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	3,292,690,017.11	用于抵押取得借款
应收账款	51,532,845.47	用于质押取得借款
合计	3,344,227,227.56	/

其他说明：

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。

82、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	605.18	6.9646	4,214.84
其中：美元	605.18	6.9646	4,214.84
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

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费返还	483,506.50	其他收益	483,506.50
稳岗补贴	108,069.20	其他收益	108,069.20
扶持资金	5,000.00	营业外收入	5,000.00
合计	596,575.70		596,575.70

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

(1) 资产减值准备

单位：元 币种人民币

项目	2022年 1月1日	本年增加	本年减少			2022年 12月31日
			转回	转销	处置子公司	
一、信用损失准备	88,048,651.49	12,743,614.17	388,367.83	-	556,540.00	99,847,357.83
其中：应收账款	8,713,591.90	3,300,354.11	10,200.00	-	-	12,003,746.01
其他应收款	79,335,059.59	9,443,260.06	378,167.83	-	556,540.00	87,843,611.82
二、存货跌价准备	84,698,071.88	16,954,529.30	-	6,932,268.42	-	94,720,332.76
三、商誉减值准备	482,085,475.81	-	-	-	-	482,085,475.81
合计	654,832,199.18	29,698,143.47	388,367.83	6,932,268.42	556,540.00	676,653,166.40

(2) 经营租赁安排

本年度与经营租赁相关的收入为人民币 204,881,329.75 元(上年度：人民币 205,035,975.90 元)。

单位：元 币种人民币

	年末数	年初数
资产负债表日后第一年	211,253,896.75	206,258,422.82
资产负债表日后第二年	170,689,611.26	143,856,201.76
资产负债表日后第三年	128,157,877.92	111,732,728.97
资产负债表日后第四年	85,472,995.81	84,078,393.19

资产负债表日后第五年	57,514,946.81	69,100,918.36
以后年度	131,124,707.75	79,390,910.56
未折现租赁收款额合计	784,214,036.30	694,417,575.66

注：以上数据源于截至 2022 年 12 月 31 日已签署的租赁合同。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
成都知融(注 1)	2022 年 7 月 15 日	60,000,000.00	60.00	增资	2022 年 7 月 15 日	(注 2)	1,728,841.56	-1,622,531.89

其他说明：

注 1：本公司于 2022 年 7 月对成都知融进行增资，增资完成后，本公司直接持有成都知融 60.00% 股权，并将其纳入合并财务报表范围。

注 2：购买日为购买方实际取得被购买方控制权的日期，即被购买方的财务、生产经营决策等相关活动的控制权转移给购买方的日期。

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	成都知融
--现金	60,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-
--其他	
合并成本合计	60,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	38,025,918.63
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	21,974,081.37

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	成都知融	
	购买日公允价值	购买日账面价值

资产：	67,572,423.12	63,681,336.00
货币资金	30,388,053.28	30,388,053.28
应收款项	30,384,403.56	30,384,403.56
存货	3,130,463.28	2,305,476.16
固定资产	496,901.21	496,901.21
无形资产	3,076,279.65	10,179.65
其他流动资产	96,322.14	96,322.14
负债：	4,195,892.10	3,612,229.03
应付款项	3,017,676.42	3,017,676.42
递延所得税负债	583,663.07	-
合同负债	594,552.61	594,552.61
净资产	63,376,531.02	60,069,106.97
减：少数股东权益	25,350,612.39	24,027,642.79
取得的净资产	38,025,918.63	36,041,464.18

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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

(1) 本集团于 2022 年内注销子公司：杭州万慧时尚投资管理有限公司、成都万新新创投资管理有限公司。

(2) 本集团于 2022 年内新设子公司：北京万通盛安通信科学技术发展有限公司。

(3) 本集团于 2022 年收购子公司股权：北京万通信息技术研究院。

6、其他

√适用 □不适用

以收购子公司形式收购资产

本年以收购资产的形式收购子公司，购买对价已于以前年度支付，被购买方于购买日可辨认资产及负债情况如下：

单位：元 币种：人民币

	太极通工 购买日公允价值
资产：	118,028,032.67
货币资金	118,533.26
应收款项	11,068.00
固定资产	36,725.65
无形资产	117,546,952.04
其他流动资产	1,700.00
使用权资产	313,053.72
负债：	18,028,032.67
应付款项	17,700,344.17
租赁负债	327,688.50
净资产	100,000,000.00
减：少数股东权益	44,802,200.00
取得的净资产	55,197,800.00

九、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

子公司名称	主要经营地	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	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	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(以下简称“泰达万通”)	天津	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津生态城万拓置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment-注	新加坡	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	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	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	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	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新发展环境科技有限公司(以下简称“环境科技”)	北京	北京	技术开发与咨询	55.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	深圳	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
中融国晟-天津投资管理有限公司	天津	天津	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	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
万通体育发展有限公司	北京	北京	体育运动项目经营	100.00	-	设立、投资或其他方式取得

万通数字(北京)科技有限公司	北京	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	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	香河	运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通国际城娱科技发展集团有限公司	香港	香港	娱乐科技	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	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	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	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	北京	技术开发	55.1978	-	以收购子公司形式收购资产
万通盛安	北京	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	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	475,326.03	-	60,861,589.14
泰达万通	-	-616,722.32	-	-
杭州邦信	40.65	-16,966,442.52	-	239,171,683.10
万通米贝	50.00	-1,921,793.91	-	-2,552,627.72
成都知融	40.00	-649,012.83	-	24,807,119.59
太极通工	44.80	-305,980.47	-	44,496,219.53

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	353,517,652.57	104,240.24	353,621,892.81	17,721,688.64	-	17,721,688.64	357,219,122.06	86,887.04	357,306,009.10	24,046,505.09	-	24,046,505.09
泰达万通	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	208,358,063.22	-	208,358,063.22	2,624,919.00	-	2,624,919.00
杭州邦信	511,642,310.72	576,097,918.25	1,087,740,228.97	457,954,343.48	41,427,483.68	499,381,827.16	525,980,024.61	575,355,405.39	1,101,335,430.00	428,293,496.45	42,946,362.54	471,239,858.99
万通米贝	17,637,242.97	123,292,590.62	140,929,833.59	8,784,393.65	137,250,695.38	146,035,089.03	6,406,227.62	140,032,601.93	146,438,829.55	6,125,141.03	141,575,356.14	147,700,497.17
成都知融	60,775,601.87	3,897,457.40	64,673,059.27	2,164,291.83	490,968.47	2,655,260.30	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用
太极通工	109,692.29	117,243,692.79	117,353,385.08	18,036,343.67	-	18,036,343.67	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

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	1,000,238.09	2,640,700.16	2,640,700.16	-1,730,162.83	12,306,300.81	2,485,516.56	2,485,516.56	190,054,474.41
泰达万通(注)	594,285.76	-1,762,063.78	-1,762,063.78	-663,819.88	1,851,341.00	-414,838.82	-414,838.82	-201,013,026.25
杭州邦信	36,178,624.64	-41,737,169.20	-41,737,169.20	-8,037,314.50	150,062,652.94	-136,202.00	-136,202.00	5,072,524.27
万通米贝	23,260,932.68	-3,843,587.82	-3,843,587.82	4,236,828.48	8,455,462.74	-11,261,667.62	-11,261,667.62	4,732,151.05
成都知融(注)	1,728,841.56	-1,622,532.08	-1,622,532.08	-778,046.49	不适用	不适用	不适用	不适用
太极通工(注)	-	-682,958.59	-682,958.59	-21,608.97	不适用	不适用	不适用	不适用

注: 泰达万通财务信息为年初至收购 35% 少数股东权益时点前的财务信息; 成都知融和太极通工财务信息为收购日至报告期末的财务信息。

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

√适用 □不适用

(1) 本公司于 2022 年 9 月出资收购泰达万通剩余 35% 股权，所持股权比例由原来的 65% 变为 100%，成为全资子公司。

(2) 本公司于 2022 年 3 月出售环境科技 45% 股权，所持股权比例由原来的 100% 变为 55%，公司对环境科技仍然控制。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	泰达万通	环境科技
购买成本/处置对价		
— 现金	12,000,000.00	1.00
— 非现金资产的公允价值	70,000,000.00	-
购买成本/处置对价合计	82,000,000.00	1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	71,389,878.15	44.28
差额	10,610,121.85	-43.28
其中：调整资本公积	-10,610,121.85	-43.28
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

√适用 □不适用

注：泰达万通财务信息为年初至收购 35% 少数股东权益时点前的财务信息；成都知融和太极通工财务信息为收购日至报告期末的财务信息。

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 1)	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 1: 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 2022 年 12 月 31 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 (2021 年 12 月 31 日: 8.37%)。

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	3,038,145,923.39	3,206,806,307.90	2,981,752,650.20	3,455,303,437.79
非流动资产	629,110.75	44,556,660.57	2,786,030.61	32,066,230.47
资产合计	3,038,775,034.14	3,251,362,968.47	2,984,538,680.81	3,487,369,668.26
流动负债	362,266,936.16	2,495,381,341.84	297,652,944.00	2,712,939,733.76
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	362,266,936.16	2,495,381,341.84	297,652,944.00	2,712,939,733.76
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,676,508,097.98	755,981,626.63	2,694,530,291.47	61,095,378.24
按持股比例计算的净资产份额	26,765,080.98	226,794,487.99	26,868,857.37	232,328,980.35
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-11,235,874.99	-	-10,366,830.76	-
对联营企业权益投资的账面价值	15,529,205.99	226,794,487.99	16,502,026.61	232,328,980.35
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	121,198,318.50	-	61,972,794.39
净利润	-10,377,638.83	-18,448,307.85	-7,644,554.66	-12,509,371.07
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-10,377,638.83	-18,448,307.85	-7,644,554.66	-12,509,371.07
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。

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。

(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	4,707,532.23	4,721,119.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-13,587.27	-10,728.63
--其他综合收益		
--综合收益总额	-13,587.27	-10,728.63
联营企业：		
投资账面价值合计	785,370,123.31	571,053,143.66
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,420,469.69	-3,149,854.32
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,420,469.69	-3,149,854.32

其他说明

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

注 2：不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、平潭会同开元股权投资管理有限公司、北京大唐永盛科技发展有限公司、万普企业管理（上海）有限公司、万庆娱乐、湖北芯映、蓝天使等，其中，中金佳业于 2022 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、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他非流动金融资产、长期应收款、长期借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注（七）。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

10.1 风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

10.1.1 市场风险

10.1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与美元有关，除本公司之个别子公司以美元进行交易外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除本公司之子公司 VantoneInvestment 以美元作为记账本位币外，公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团无重大的外币资产及负债余额，外汇风险可能对本集团的经营业绩产生的影响较小。

10.1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款（详见附注（七）45）有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于市场利率变化影响可变利率金融负债的利息费用的假设。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

单位：元 币种：人民币

项目	利率变动	2022 年	2021 年
----	------	--------	--------

		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
一年内到期的其他非流动负债	上升 50 个基点	-1,311,435.97	-1,311,435.97	-768,930.85	-768,930.85
长期借款	上升 50 个基点	-8,519,385.48	-8,519,385.48	-10,308,042.45	-10,308,042.45
一年内到期的其他非流动负债	下降50个基点	1,311,435.97	1,311,435.97	768,930.85	768,930.85
长期借款	下降50个基点	8,519,385.48	8,519,385.48	10,308,042.45	10,308,042.45

10.1.2 信用风险

2022 年 12 月 31 日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

- (1) 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面价值；
- (2) 本附注（十四）2 中披露的财务担保合同金额。

本集团所面临的信用集中风险主要产生于银行存款（附注（七）1）、应收账款（附注（七）5）、其他应收款（附注（七）8）和长期应收款（附注（七）16）等，相关信用风险状况请分别参见有关附注。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

此外，对于应收账款、其他应收款和长期应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。应收账款方面，由于本集团通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小。对于其他应收款中应收联营及合营企业的款项，本集团持续监测联营及合营企业的资产状况、项目进展与经营情况，以确保款项的可收回性。其他应收款及长期应收款中应收第三方的款项主要包括押金、保证金以及代垫款等项目，本集团根据相关业务的发展需要对该类款项实施管理。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

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。在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险已大幅降低，相关信用风险自初始确认后未显著增加。

10.1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团持有的金融负债及租赁负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：元 币种：人民币

	年末余额				
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	合计
应付账款	278,408,528.62	-	-	-	278,408,528.62
其他应付款	185,446,476.00	-	-	-	185,446,476.00
一年内到期的租赁负债	336,000.00	-	-	-	336,000.00
长期借款	362,624,987.86	92,309,977.73	691,774,166.51	1,522,592,712.50	2,669,301,844.60
合计	826,815,992.48	92,309,977.73	691,774,166.51	1,522,592,712.50	3,133,492,849.22

单位：元 币种：人民币

	年初余额				合计
	1 年以内	1 至 2 年	2 至 5 年	5 年以上	
应付账款	355,957,604.20	-	-	-	355,957,604.20
其他应付款	196,524,273.95	-	-	-	196,524,273.95
一年内到期的租赁负债	2,180,825.00	-	-	-	2,180,825.00
长期借款	265,812,499.53	109,947,207.54	327,395,705.95	2,408,510,254.46	3,111,665,667.48
合计	820,475,202.68	109,947,207.54	327,395,705.95	2,408,510,254.46	3,666,328,370.63

注：本集团为购房客户向银行抵押借款提供阶段性担保，截至 2022 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额为人民币 2,175,287.50 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 2,514,433.54 元），详见附注（十四）2，本集团承担的最大风险敞口为人民币 2,175,287.50 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 2,514,433.54 元）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产		9,014,975.05	2,500,000.00	11,514,975.05
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				

(六) 其他非流动金融资产	84,124,204.92		286,172,229.27	370,296,434.19
持续以公允价值计量的资产总额	84,124,204.92	9,014,975.05	288,672,229.27	381,811,409.24
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	年末余额		
其他非流动金融资产	84,124,204.92	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

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
	年末余额		
交易性金融资产	9,014,975.05	现金流折现法	预期收益率

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
	年末余额		
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	286,172,229.27	市场比较法 /现金流量折现法	可比交易价格/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	年初余额	转入 第三层次	当年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			年末余额
			计入 其他 综合 收益	当期计入损 益	购买	出售	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	461,646,647.20	181,216,543.20	-	6,022,125.27	-	280,000.00	-	286,172,229.27

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

十二、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	45.67%	50.13%

本企业的母公司情况的说明

注：截至 2022 年 12 月 31 日，嘉华控股直接持有本公司 31.64% 的股权，间接持有本公司 14.03% 的股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

本企业最终控制方是王忆会。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

√适用 □不适用

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

√适用 □不适用

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注（七）17 及附注（九）3。

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

√适用 □不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	合营企业
东方天津合伙	合营企业
万通成长合伙	合营企业
金通港	联营企业
金万置	联营企业
Vantone Capital	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
会同资本	联营企业
大唐永盛	联营企业
万普私募	合营企业
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	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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
香河万通	品牌管理服务	570,821.17	不适用	否	8,688,999.24
香河万通	财务顾问费	-	不适用	否	400,150.83
万庆娱乐	提供劳务	-	不适用	否	149,260.60
合计		570,821.17			9,238,410.67

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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
万通控股	商标注册费	171,160.00	182,264.15
合计		171,160.00	182,264.15

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
合力万盛	办公用房	1,164,102.84	1,164,102.84
金通港	办公用房	2,187,517.68	2,187,517.68
合计		3,351,620.52	3,351,620.52

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

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
金通港	780,000.00	28/8/2021	30/6/2022	10.00%
	780,000.00	1/7/2022	15/3/2023	10.00%
	4,187,100.00	29/3/2021	28/3/2022	10.00%
	4,187,100.00	29/3/2022	15/3/2023	10.00%
	500,000.00	29/3/2021	28/3/2022	10.00%
	500,000.00	29/3/2022	15/3/2023	10.00%
	730,000.00	26/6/2021	25/6/2022	10.00%
	730,000.00	26/6/2022	15/3/2023	10.00%
	1,674,840.00	28/12/2021	30/6/2022	10.00%
	1,674,840.00	1/7/2022	15/3/2023	10.00%
	100,000.00	21/8/2021	30/6/2022	10.00%
	100,000.00	1/7/2022	15/3/2023	10.00%
	200,000.00	30/11/2021	30/6/2022	10.00%
	200,000.00	1/7/2022	15/3/2023	10.00%
2,812,260.00	22/4/2022	21/4/2023	10.00%	

上述拆出资金利率以双方协商确定，本年度拆借利息为人民币 1,026,964.48 元（上年度：人民币 972,695.28 元）。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

□适用 √不适用

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,707.54	1,933.78

注：关键管理人员指有权利并负责进行计划、指挥和控制企业活动的人员。包括董事、总经理、财务总监、主管各项事务的副总经理、董事会秘书，以及行使类似政策职能的人员。支付给关键管理人员的报酬包括采用货币、实物形式和其他形式的工资、福利、奖金、特殊待遇及有价证券等。

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6. 关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香河万通	9,815,409.63	-	9,210,339.19	-
应收账款	合力万盛	1,222,308.00	-	-	-
合计		11,037,717.63	-	9,210,339.19	-
	Vantone Capital	55,752,295.50	40,521,139.49	51,038,094.14	35,613,094.15
	金通港	14,373,529.15	-	9,873,140.65	-

其他应收款	香河万通	626,712,931.82	17,442,649.55	656,712,931.82	13,134,258.64
	万庆娱乐	-	-	149,260.60	-
	中金佳业	-	-	258,394.32	-
合计		696,838,756.47	57,963,789.04	718,031,821.53	48,747,352.79
预付款项	万通控股	-	-	32,840,373.84	-
合计		-	-	32,840,373.84	-

(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	266,380.26	266,380.26
其他应付款	合力万盛	427,388.64	427,388.64
其他应付款	金通港	628,725.96	628,725.96
其他应付款	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
合计		72,482,494.86	72,482,494.86

7、 关联方承诺

√适用 □不适用

以下为本集团于资产负债表日,已签约而尚不必在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项:

资产租出

单位:元 币种:人民币

	年末余额	年初余额
合力万盛	3,055,770.00	4,379,937.00

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(十四)1、对外投资承诺。

十三、 股份支付**1、 股份支付总体情况**

□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、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

根据本集团合营企业东方天津合伙的合伙协议，本公司认缴的出资额为人民币 90,000,000.00 元，将于收到普通合伙人送达的募集函 5 个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支付至普通合伙人指定的银行监管账户。于 2022 年 12 月 31 日，本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元（2021 年 12 月 31 日：人民币 81,000,000.00 元）。

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 2022 年 12 月 31 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或预抵押登记手续后解除。

于 2022 年 12 月 31 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	按揭款担保余额
杭州万通中心	28,503.60
新新小镇·逸墅	2,146,783.90
合计	2,175,287.50

(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

十五、 资产负债表日后事项

1、 重要的非调整事项

适用 不适用

2、 利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	-
经审议批准宣告发放的利润或股利	-

注：2023 年 4 月 27 日，公司召开第八届董事会第二十八次临时会议暨 2022 年度会议审议通过公司 2022 年度利润分配方案：本年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

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

十六、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、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	分部间抵销	合计
2022 年度					
分部营业收入	230,200,896.27	210,266,088.14	4,641,462.92	-22,959,182.08	422,149,265.25
分部营业成本	118,563,746.80	154,400,412.30	1,261,847.39	-16,947,423.24	257,278,583.25
分部利润(损失)	-270,593,521.14	-127,264,994.06	1,937,870.90	-	-395,920,644.30

其中：投资损失	-751,044.91	-606,048.35	-9,789.92	-	-1,366,883.18
资产减值损失	-16,954,529.30	-	-	-	-16,954,529.30
所得税费用	-70,086,008.31	1,438,690.12	15,568,926.95	-	-53,078,391.24
净亏损	-200,507,512.83	-128,703,684.18	-13,631,056.05	-	-342,842,253.06
分部资产总额(注)	6,202,467,212.55	4,487,314,326.29	331,462,382.07	-1,616,601,501.34	9,404,642,419.57
分部负债总额(注)	688,361,572.94	3,960,594,445.51	42,417,639.06	-1,616,601,501.34	3,074,772,156.17
补充信息：					
折旧和摊销费用	5,041,644.27	154,618,821.31	3,545,233.91	-16,947,423.24	146,258,276.25
利息收入	26,730,346.32	5,478,778.02	1,430,064.58	-13,170.00	33,626,018.92
利息费用	-	121,972,494.41	79,089.81	-6,950,368.50	115,101,215.72
当期确认的减值损失	-26,008,421.53	-3,301,354.11	-	-	-29,309,775.64
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	-8,325,531.67	-606,048.35	-9,789.92	-	-8,941,369.94
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	1,031,918,693.66	-	482,655.86	-	1,032,401,349.52
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,450,457,302.23	3,151,451,229.30	122,604,944.86	-120,172,637.68	4,604,340,838.71

2021 年度分部信息列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	城市运营	其他	分部间抵销	合计
2021 年度					
分部营业收入	611,425,183.44	217,726,730.70	-	-15,863,840.40	813,288,073.74
分部营业成本	392,504,239.43	145,594,252.06	-	-10,784,723.84	527,313,767.65
分部利润(损失)	566,751,931.05	-102,007,068.12	-236,854,096.19	-	227,890,766.74
其中：投资收益	529,745,058.56	-543,951.65	-7,554.22	-	529,193,552.69
资产减值利得(损失)	6,641,318.08	-	-212,467,914.96	-	-205,826,596.88
所得税费用	45,134,455.71	2,644,681.81	11,707.91	-	47,790,845.43
净利润(亏损)	521,617,475.34	-104,651,749.93	-236,865,804.10	-	180,099,921.31
分部资产总额(注)	8,157,177,851.20	3,770,130,593.47	154,200,091.23	-1,290,754,665.85	10,790,753,870.05
分部负债总额(注)	904,875,816.16	3,736,627,189.18	40,655,591.70	-1,290,754,665.85	3,391,403,931.19
补充信息：					
折旧和摊销费用	13,813,217.82	135,206,532.64	3,174,961.42	-10,784,723.84	141,409,988.04
利息收入	34,251,762.37	5,971,252.61	1,349,769.83	-	41,572,784.81
利息费用	-	129,711,662.31	-	-4,656,507.59	125,055,154.72
当期确认的减值损失	-10,873,238.06	-3,991,743.94	-212,467,914.96	-	-227,332,896.96
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	-7,078,504.24	-543,951.65	-7,554.22	-	-7,630,010.11
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	823,656,775.99	456,048.35	492,445.78	-	824,605,270.12
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,616,299,080.49	3,268,269,675.02	3,981,593.91	-137,120,060.92	4,751,430,288.50

于 2022 年度，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（2021 年度：无）。

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

(1) 借款费用

单位：元 币种：人民币

项目	当年借款费用金额	资本化率
存货	-	-
当年资本化借款费用小计	-	-
计入当年损益的借款费用	115,055,712.35	-
当年借款费用合计	115,055,712.35	-

(2) 资本管理

本集团资本管理政策的目的是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减少债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，本集团内部资本管理利用资产负债比率监控资本。

于 2022 年 12 月 31 日及 2021 年 12 月 31 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产负债比率	33%	32%

十七、 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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,081,029,950.92	2,251,985,452.72
合计	2,081,029,950.92	2,251,985,452.72

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). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利**(4). 应收股利**

□适用 √不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

□适用 √不适用

(6). 坏账准备计提情况

□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
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内	495,794,913.82
1 年以内小计	495,794,913.82
1 至 2 年	129,512,477.97
2 至 3 年	108,524,812.55
3 年以上	1,451,790,100.10
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,185,622,304.44

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	2,175,470,677.09	2,328,045,318.05
应收其他公司往来款	10,151,627.35	11,869,793.92
合计	2,185,622,304.44	2,339,915,111.97

(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)	

2022年1月1日余额	13,134,258.84	-	74,795,400.41	87,929,659.25
2022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	4,308,390.91	-	12,354,303.36	16,662,694.27
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31日余额	17,442,649.75	-	87,149,703.77	104,592,353.52

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	87,929,659.25	16,662,694.27	-	-	-	104,592,353.52
合计	87,929,659.25	16,662,694.27	-	-	-	104,592,353.52

信用损失准备计提情况

单位：元 币种：人民币

项目	2022年12月31日			
	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）	合计
按单项计提信用损失准备的其他应收款	2,081,317,932.28	-	104,304,372.16	2,185,622,304.44
按组合计提信用损失准备的其他应收款	-	-	-	-
账面余额	2,081,317,932.28	-	104,304,372.16	2,185,622,304.44
信用损失准备	17,442,649.75	-	87,149,703.77	104,592,353.52
账面价值	2,063,875,282.53	-	17,154,668.39	2,081,029,950.92

年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	10,009,187.00	100.0	(七)8 其他说明
Vantone Investment	87,757,250.77	72,332,250.77	82.42	注
香河万通	626,712,931.82	17,442,649.55	2.78	
合计	724,479,369.59	99,784,087.32	13.77	

注：于 2022 年 12 月 31 日，应收子公司 Vantone Investment 人民币 87,757,250.77 元，管理层根据预计未来收回情况，截至本年末已累计对其计提减值准备人民币 72,332,250.77 元。

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

(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	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例%	坏账准备期末余额
北京万通英睿投资管理有限公司	关联方	703,358,000.00	3 年以上	32.18	-
香河万通房地产开发有限公司	关联方	626,712,931.82	1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	28.67	17,442,649.55
北京万通时尚置业有限公司	关联方	363,058,643.19	1 年以内	16.61	-
天津和信发展有限公司	关联方	213,889,616.65	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年, 3 年以上	9.79	-
上海万通新地置业有限公司	关联方	91,327,533.50	1 年以内, 1-2 年, 2-3 年	4.18	-
合计		1,998,346,725.16		91.43	17,442,649.55

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注（十七）6、（6）。

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	3,269,089,819.66	32,530,052.66	3,236,559,767.00	3,069,407,494.00	22,320,900.15	3,047,086,593.85
对联营、合营企业投资	979,896,436.45		979,896,436.45	774,281,433.88		774,281,433.88
合计	4,248,986,256.11	32,530,052.66	4,216,456,203.45	3,843,688,927.88	22,320,900.15	3,821,368,027.73

(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	其他	期末余额	减值准备期初余额	本期计提减值准备	本期减少减值准备	减值准备期末余额	本年宣告发放现金股利
万通龙山	145,125,682.00	-	-	-	145,125,682.00	-	-	-	-	95,000,000.00
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00	-	-	-	166,985,673.00	-	-	-	-	-
天津泰达万通房地产开发有限公司	117,492,703.00	82,000,000.00	-	-	199,492,703.00	-	-	-	-	-
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-
天津生态城万拓置业有限公司	154,271,900.00	-	-	-	154,271,900.00	-	-	-	-	16,000,000.00
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	-	848,100,000.00	-	-	-	-	-
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00	-	-	-	-	-
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-
成都万新新创投资管理有限公司	12,000,000.00	-	12,000,000.00	-	-	8,973,083.74	-	8,973,083.74	-	-
Vantone Investment	5.00	-	-	-	5.00	-	-	-	-	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	80,000,000.00
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	-	-	5,000,000.00	-
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	-	602,000,000.00	-	-	-	-	-
杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-
天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-
杭州万通时尚置业有限公司	366,731,531.00	-	-	-	366,731,531.00	-	-	-	-	-
北京万通新新文化传媒有限公司	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	19,182,236.25	-	19,182,236.25	-
北京万通新新教育科技有限公司	-	490,500.00	220,725.00	-	269,775.00	-	-	-	-	-
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	-	124,200,000.00	-	-	-	-	-
万通数字(北京)科技有限公司	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	8,347,816.41	-	-	8,347,816.41	-
万通创新文化产业发展(北京)有限公司	7,500,000.00	-	-	-	7,500,000.00	-	-	-	-	-

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	3,069,407,494.00	167,490,500.00	22,220,725.00	54,412,550.66	3,269,089,819.66	22,320,900.15	19,182,236.25	8,973,083.74	32,530,052.66	191,000,000.00

(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	4,322,195.43	-	-	-3,797.35	-	-	-	-	-	-	4,318,398.08	
万通成长合伙	159,353,860.57	-	-	2,864.86	-	-	-	-	-	-	159,356,725.43	
东方天津合伙	10,315,607.18	-	-	-12.33	-	-	-	-	-	-	10,315,594.85	
小计	173,991,663.18	-	-	-944.82	-	-	-	-	-	-	173,990,718.36	
二、联营企业												
金通港	16,502,026.61	-	-	-972,820.62	-	-	-	-	-	-	15,529,205.99	
金万置	367,597.70	-	-	4,395.92	-	-	-	-	-	-	371,993.62	
中金佳业	505,057,512.66	-	-	-358,255.88	-	-	-	-	-	-	504,699,256.78	
香河万通	13,190,648.78	-	-	-8,184,259.99	-	-	-	-	-	-	5,006,388.79	
太极通工	9,485,628.41	-	-	-73,077.75	-	-	-	-	-9,412,550.66	-	-	
会同开元	5,528,401.61	-	-	-12,131.39	-	-	-	-	-	-	5,516,270.22	
大唐永盛	50,157,954.93	-	-	294,350.77	-	-	-	-	-	-	50,452,305.70	
蓝天使	-	26,000,000.00	-	389,463.66	-	-	-	-	-	-	26,389,463.66	
湖北芯映	-	200,000,000.00	-	-2,059,166.67	-	-	-	-	-	-	197,940,833.33	
小计	600,289,770.70	226,000,000.00	-	-10,971,501.95	-	-	-	-	-9,412,550.66	-	805,905,718.09	
合计	774,281,433.88	226,000,000.00	-	-10,972,446.77	-	-	-	-	-9,412,550.66	-	979,896,436.45	

其他说明：

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

(2). 合同产生的收入的情况

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、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	191,000,000.00	160,680,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-10,972,446.77	-8,460,777.51
处置长期股权投资产生的投资收益	-158,283.43	634,731,988.89
交易性金融资产在持有期间的投资收益	2,861,190.02	839,725.82
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	-	758,356.16
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	4,090,467.54	3,000,000.00
其他	-162,420.14	-
合计	186,658,507.22	791,549,293.36

6、其他

适用 不适用

(1) 货币资金

项目	年末余额	年初余额
银行存款：		
人民币	500,399,491.82	917,916,069.01
其他货币资金：		
人民币	24,391.79	2,498,264.68
合计	500,423,883.61	920,414,333.69

于 2022 年 12 月 31 日，本公司无受到限制的货币资金（2021 年 12 月 31 日：无）。

(2) 其他非流动金融资产

单位：元 币种：人民币

项目	年末余额	年初余额
权益工具投资	223,691,027.19	321,124,143.20
私募基金投资	145,605,407.00	139,522,504.00
合计	369,296,434.19	460,646,647.20

(3) 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资减值损失	19,182,236.25	197,683,892.74
合计	19,182,236.25	197,683,892.74

(4) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	16,821,545.81	589,439,225.15
加：资产减值损失	19,182,236.25	197,683,892.74
信用减值损失	16,662,694.27	16,234,215.75
固定资产折旧	785,489.13	712,232.36
公允价值变动损失(收益)	88,073,263.90	-81,864,301.87
资产处置损失	18,736.03	11,559.19
投资收益	-186,658,507.22	-791,549,293.36
递延所得税资产增加	-28,736,277.66	-2,875,283.56
经营性应收项目的减少(增加)	157,973,216.47	-122,095,096.95
经营性应付项目的增加(减少)	247,422,430.67	-21,910,838.76
经营活动产生的现金流量净额	331,544,827.65	-216,213,689.31
2. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金及现金等价物的年末余额	500,423,883.61	920,414,333.69
减：现金及现金等价物的年初余额	920,414,333.69	684,862,891.35
现金及现金等价物净(减少)增加额	-419,990,450.08	235,551,442.34

(5) 重大关联交易情况

(a) 提供劳务的关联方交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
香河万通	租赁服务、管理服务及财务顾问费	-	400,150.83
合计		-	400,150.83

(b) 接受劳务的关联方交易

单位：元 币种：人民币

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
万通控股	商标注册费	171,160.00	182,264.15
合计		171,160.00	182,264.15

(c) 关联方担保情况

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《关于公司为全资子公司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；于 2022 年 6 月 19 日，本公司董事会第八届第二十一临时会议审议批准了《关于为全资子公司提供担保的议案》，本公司为北京万通时尚置业有限公司向中国工商银行股份有限公司北京自贸试验区国际商务服务片区支行提供连带责任保证。本公司截至 2022 年 12 月 31 日，提供担保的贷款余额为人民币 10.84 亿元（2021 年 12 月 31 日：人民币 5.5 亿元）。

(d) 资金拆借

公司统一管理与调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向公司拆借项目开发所需资金，本年度公司向其子公司拆出的资金为人民币 118,796.49 万元（上年度：人民币 142,127.17 万元），本年度子公司偿还的资金为人民币 154,710.58 万元（上年度：人民币 127,176.46 万元）。

(6) 关联方应收应付款项

(a) 应收关联方款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	年末金额		年初金额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	北京万通英睿投资管理有限公司	703,358,000.00	-	703,358,000.00	-
	香河万通	626,712,931.82	17,442,649.55	656,712,931.82	13,134,258.64
	北京万通时尚置业有限公司	363,058,643.19	-	-	-
	天津和信发展有限公司	213,889,616.65	-	155,319,616.65	-
	上海万通新地置业有限公司	91,327,533.50	-	331,327,533.50	-
	Vantone Investment	87,757,250.77	72,332,250.77	154,483,206.03	64,698,279.02
	北京正远慧奇投资管理有限公司	56,711,789.88	-	119,711,789.81	-
	金通港	14,373,529.15	-	9,873,140.65	-
	太极通工	8,793,170.00	-	-	-
	香河通金博源企业运营管理服务有限公司	6,450,000.00	4,720,331.61	6,450,000.00	-
	天津富铭置业有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
	环境科技	714,571.90	-	537,672.45	-
	北京万通正远置业有限公司	103,640.23	-	-	-
	山东万通中融房地产开发有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	山东万通商业运营管理有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	万通文化产业发展（北京）有限公司	20,000.00	-	20,000.00	-
	成都万新新创投资管理有限公司	-	-	1,086,939.61	-
	中金佳业	-	-	258,394.32	-
万通龙山	-	-	186,706,093.21	-	
合计		2,175,470,677.09	94,495,231.93	2,328,045,318.05	77,832,537.66

(b) 应付关联方款项

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	天津生态城万拓置业有限公司	150,453,721.62	166,453,721.62
	中融国富	30,000,000.00	-
	北京万通龙山天地置业有限公司	27,366,491.36	27,366,491.36
	北京广厦富城置业有限公司	79,403,653.08	109,911,805.88
	天津泰达万通房地产开发有限公司	199,400,000.00	130,000,000.00
	成都万通时尚置业有限公司	-	19,794,601.44
	天津中新生态城万通正奇实业有限公司	-	109,794,601.44
	杭州万通时尚置业有限公司	210,000,000.00	-
	万通龙山	81,130,146.24	-
	天津万华置业有限公司	59,891,531.76	-
	万通数字(北京)科技有限公司	40,000,000.00	-
	成都知融	30,000,000.00	-
	合计		907,645,544.06

十八、 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
非流动资产处置损益	-71,359.74	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	596,575.70	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
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		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-88,073,263.90	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	-	
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
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	6,469,116.98	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-	
减：所得税影响额	-21,750,315.92	
少数股东权益影响额	725,137.30	
合计	-60,053,752.34	

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

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	-5.04	-0.1706	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	-4.10	-0.1389	不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 27 日

修订信息

适用 不适用