

北京万通新发展集团股份有限公司

已审财务报表

2023年度

目 录

	页	次
审计报告	1	- 6
已审财务报表		
合并资产负债表	7	- 9
合并利润表	10	- 11
合并股东权益变动表	12	- 13
合并现金流量表	14	- 15
公司资产负债表	16	- 17
公司利润表		18
公司股东权益变动表	19	- 20
公司现金流量表	21	- 22
财务报表附注	23	- 104
补充资料		
1.非经常性损益明细表		105
2.净资产收益率和每股收益		105



Ernst & Young Hua Ming LLP
Level 17, Ernst & Young Tower
Oriental Plaza, 1 East Chang An Avenue
Dongcheng District
Beijing, China 100738

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京市东城区东长安街1号
东方广场安永大楼17层
邮政编码：100738

Tel 电话: +86 10 5815 3000
Fax 传真: +86 10 8518 8298
ey.com

审计报告

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

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的财务报表，包括2023年12月31日的合并及公司资产负债表，2023年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的北京万通新发展集团股份有限公司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，公允反映了北京万通新发展集团股份有限公司2023年12月31日的合并及公司财务状况以及2023年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于北京万通新发展集团股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
存货减值	
<p>于2023年12月31日，北京万通新发展集团股份有限公司及其子公司的存货账面价值为人民币882,880,587.98元，计提的存货减值准备为人民币98,551,644.78元。该等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。存货可变现净值的估计依据管理层的判断和估计，例如对售价的估计参考了近期销售价格或同类房产的市场成交价格等。由于存货金额重大，而且存货可变现净值的确定涉及会计估计，我们将存货减值识别为关键审计事项。</p> <p>财务报表中对该事项的披露见附注三、重要会计政策及会计估计11.存货、28.重大会计判断和估计 存货跌价准备及附注五、合并财务报表主要项目注释 6.存货。</p>	<p>我们的审计程序主要包括：</p> <ol style="list-style-type: none">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；3) 对预计售价、销售费用及税金等关键参数，参考历史数据、项目预算、销售合同、市场同类产品销售情况等进行分析，复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性；4) 检查财务报表附注与存货减值有关的披露是否恰当。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

四、其他信息

北京万通新发展集团股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括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

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，管理层负责评估北京万通新发展集团股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督北京万通新发展集团股份有限公司的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

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，就可能对北京万通新发展集团股份有限公司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北京万通新发展集团股份有限公司不能持续经营。
- （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）就北京万通新发展集团股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

审计报告（续）

安永华明（2024）审字第80002609_A01号
北京万通新发展集团股份有限公司

（本页无正文）



吴德明

中国注册会计师：吴德明
（项目合伙人）



尹东文

中国注册会计师：尹东文

中国 北京

2024年3月28日

北京万通新发展集团股份有限公司
合并资产负债表
2023年12月31日

人民币元

资产	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金	1	1,438,620,218.10	1,794,089,031.89
交易性金融资产	2	11,811,148.09	11,514,975.05
应收票据		721,240.00	-
应收账款	3	77,289,766.37	61,538,609.08
预付款项	4	3,936,953.25	579,420.26
其他应收款	5	570,726,653.27	704,254,133.74
存货	6	882,880,587.98	1,128,748,728.55
其他流动资产	7	57,522,148.69	67,175,332.77
流动资产合计		3,043,508,715.75	3,767,900,231.34
非流动资产			
长期应收款		-	11,304,892.16
长期股权投资	8	998,458,928.95	1,032,401,349.52
其他非流动金融资产	9	309,244,665.31	370,296,434.19
投资性房地产	10	3,841,857,759.26	3,978,452,018.77
固定资产	11	90,739,733.32	95,831,905.13
使用权资产	12	1,472,464.87	313,053.72
无形资产	13	112,087,776.70	120,108,732.25
商誉	14	21,974,081.37	21,974,081.37
长期待摊费用	15	4,187,803.71	6,059,721.12
递延所得税资产	16	118,819,445.87	114,420,827.02
其他非流动资产	17	289,064,892.16	-
非流动资产合计		5,787,907,551.52	5,751,163,015.25
资产总计		8,831,416,267.27	9,519,063,246.59

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款	19	233,489,329.05	278,408,528.62
预收款项	20	22,129,887.19	18,909,858.87
合同负债	21	119,994,790.12	173,372,661.71
应付职工薪酬	22	30,563,725.53	57,156,309.79
应交税费	23	355,835,276.42	394,986,341.79
其他应付款	24	184,127,777.41	185,446,476.00
一年内到期的非流动负债	25	74,731,395.57	262,614,882.94
流动负债合计		1,020,872,181.29	1,370,895,059.72
非流动负债			
长期借款	26	1,755,199,859.74	1,703,877,096.45
租赁负债	27	824,799.54	-
递延所得税负债	16	51,718,107.22	55,673,075.78
非流动负债合计		1,807,742,766.50	1,759,550,172.23
负债合计		2,828,614,947.79	3,130,445,231.95

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并资产负债表（续）
2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注五	2023年12月31日	2022年12月31日
股东权益			
股本	28	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
资本公积	29	3,514,676,904.47	3,514,676,904.47
减：库存股	30	1,465,299,912.60	1,465,299,912.60
其他综合收益	31	2,840,965.59	1,892,289.99
盈余公积	32	373,672,124.06	373,672,124.06
未分配利润	33	1,152,733,871.34	1,542,883,321.67
归属于母公司股东权益合计		5,632,633,254.86	6,021,834,029.59
少数股东权益		370,168,064.62	366,783,985.05
股东权益合计		6,002,801,319.48	6,388,618,014.64
负债和股东权益总计		8,831,416,267.27	9,519,063,246.59

本财务报表由以下人士签署：

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并利润表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
营业收入	34	487,177,935.61	422,149,265.25
减：营业成本	34	336,617,329.06	257,278,583.25
税金及附加	35	72,500,011.26	172,821,037.64
销售费用	36	42,328,712.22	47,073,645.26
管理费用	37	121,902,876.10	143,770,570.25
研发费用		8,259,662.10	3,027,507.95
财务费用	38	68,988,133.05	81,557,726.08
其中：利息费用	38	96,501,601.14	115,101,215.72
利息收入	38	27,624,426.87	33,626,018.92
加：其他收益		608,680.34	591,575.70
投资收益	39	65,233,471.79	(1,366,883.18)
其中：对联营企业和合营企业的投 资收益	39	45,874,670.79	(8,941,369.94)
公允价值变动收益	40	(67,122,445.15)	(88,073,263.90)
信用减值损失	41	(116,465,150.36)	(12,355,246.34)
资产减值损失	42	(91,780,812.99)	(16,954,529.30)
资产处置收益	43	(115,705.16)	(31,140.61)
营业利润		(373,060,749.71)	(401,569,292.81)
加：营业外收入	44	9,247,368.88	5,705,513.97
减：营业外支出	45	4,063,220.33	56,865.46
利润总额		(367,876,601.16)	(395,920,644.30)
减：所得税费用	46	18,888,769.60	(53,078,391.24)
净利润		(386,765,370.76)	(342,842,253.06)
按经营持续性分类 持续经营净利润		(386,765,370.76)	(342,842,253.06)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京万通新发展集团股份有限公司

合并利润表 (续)

2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		(390,149,450.33)	(323,107,310.52)
少数股东损益		3,384,079.57	(19,734,942.54)
其他综合收益的税后净额	31	948,675.60	5,364,895.30
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		948,675.60	5,364,895.30
外币财务报表折算差额		948,675.60	5,364,895.30
综合收益总额		<u>(385,816,695.16)</u>	<u>(337,477,357.76)</u>
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		(389,200,774.73)	(317,742,415.22)
归属于少数股东的综合收益总额		3,384,079.57	(19,734,942.54)
每股收益	47		
基本每股收益		(0.21)	(0.17)
稀释每股收益		不适用	不适用

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2023年度

人民币元

2022年度

	股本		资本公积		减：库存股		归属于母公司股东权益		未分配利润		小计		少数股东权益		股东权益合计	
	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额	年初余额	年末余额
一、 本年年初余额	2,054,009,302.00	3,525,128,789.60	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						
二、 本年增减变动金额																
(一) 综合收益总额		(10,451,885.13)	668,782,117.98	5,364,895.30	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)						
(二) 股东投入和减少资本																
1. 回购股票		(10,451,885.13)	668,782,117.98	668,782,117.98	-	-	(323,107,310.52)	(317,742,415.22)	(19,734,942.54)	(337,477,357.76)						
2. 股东投入																
3. 收购子公司		158,280.00		668,782,117.98				(679,234,003.11)	(1,131,501.48)	(680,365,504.59)						
4. 收购及处置少数股权								(668,782,117.98)		(668,782,117.98)						
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 对股东的分配																
三、 本年年末余额	2,054,009,302.00	3,514,676,904.47	1,465,299,912.60	1,892,289.99	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						

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并现金流量表
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
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		445,037,988.97	333,598,178.17
收到的税费返还		8,820,416.10	4,756,992.40
收到其他与经营活动有关的现金	48	59,615,239.02	484,248,657.30
经营活动现金流入小计		513,473,644.09	822,603,827.87
购买商品、接受劳务支付的现金		26,016,408.04	86,711,040.67
支付给职工以及为职工支付的现金		122,894,482.68	120,006,207.61
支付的各项税费		167,446,991.89	86,355,239.74
支付其他与经营活动有关的现金	48	105,770,155.26	109,810,266.42
经营活动现金流出小计		422,128,037.87	402,882,754.44
经营活动产生的现金流量净额	49	91,345,606.22	419,721,073.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		21,177,012.17	280,000.00
取得投资收益收到的现金		24,092,274.27	6,951,657.56
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		34,956.44	40,000.00
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		45,304,242.88	7,778,255.28
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,172,536.83	4,051,768.31
投资支付的现金		287,760,000.00	226,150,000.00
投资活动现金流出小计		298,932,536.83	230,201,768.31
投资活动产生的现金流量净额		(253,628,293.95)	(222,423,513.03)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
合并现金流量表（续）
2023年度

人民币元

	附注五	2023年	2022年
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	263,800.00
取得借款收到的现金		731,290,000.00	4,268,606.08
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		<u>731,290,000.00</u>	<u>4,532,407.08</u>
偿还债务支付的现金		868,599,989.39	257,418,096.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		95,804,687.12	116,799,282.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	2,033,155.78
支付其他与筹资活动有关的现金	48	<u>676,009.14</u>	<u>683,125,363.12</u>
筹资活动现金流出小计		<u>965,080,685.65</u>	<u>1,057,342,742.14</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(233,790,685.65)</u>	<u>(1,052,810,335.06)</u>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		<u>948,675.60</u>	<u>5,364,895.30</u>
五、现金及现金等价物净增加额	49	(395,124,697.78)	(850,147,879.36)
加：年初现金及现金等价物余额	49	<u>1,794,084,666.91</u>	<u>2,644,232,546.27</u>
六、年末现金及现金等价物余额	49	<u>1,398,959,969.13</u>	<u>1,794,084,666.91</u>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 资产负债表
 2023年12月31日

人民币元

资产	附注十三	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产			
货币资金		261,671,020.94	500,423,883.61
交易性金融资产		9,311,148.09	9,014,975.05
预付款项		181,991.15	-
其他应收款	1	1,998,278,237.48	2,081,029,950.92
其他流动资产		3,125,907.12	2,461,209.44
流动资产合计		2,272,568,304.78	2,592,930,019.02
非流动资产			
长期股权投资	2	4,049,876,375.15	4,216,456,203.45
其他非流动金融资产		308,244,665.31	369,296,434.19
固定资产		2,034,600.49	3,047,135.06
递延所得税资产		33,310,352.93	31,611,561.22
其他非流动资产		277,760,000.00	-
非流动资产合计		4,671,225,993.88	4,620,411,333.92
资产总计		6,943,794,298.66	7,213,341,352.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 资产负债表（续）
 2023年12月31日

人民币元

负债和股东权益	附注十三	2023年12月31日	2022年12月31日
流动负债			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
应付职工薪酬		12,544,146.92	22,149,885.98
应交税费		1,005,248.34	1,239,020.74
其他应付款		877,256,972.99	922,180,828.85
流动负债合计		892,029,590.81	946,792,958.13
负债合计		892,029,590.81	946,792,958.13
股东权益			
股本		2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股		1,465,299,912.60	1,465,299,912.60
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		1,381,358,050.94	1,596,141,737.90
股东权益合计		6,051,764,707.85	6,266,548,394.81
负债和股东权益总计		6,943,794,298.66	7,213,341,352.94

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 利润表
 2023年度

人民币元

	附注十三	2023年	2022年
营业收入		73,979.62	95,456.50
减：税金及附加		9,163.25	65,715.52
管理费用		76,180,131.17	96,736,657.94
财务费用		(10,260,232.33)	(21,943,943.76)
其中：利息收入		8,781,255.73	13,902,577.47
加：其他收益		179,188.15	126,664.58
投资收益	3	103,492,477.33	186,658,507.22
其中：对联营企业和合营企业的 投资收益		17,197,581.04	(10,972,446.77)
公允价值变动收益		(67,122,445.15)	(88,073,263.90)
信用减值损失		(116,587,029.27)	(16,662,694.27)
资产减值损失		(5,785,649.66)	(19,182,236.25)
资产处置收益		(140,372.60)	(18,736.03)
营业利润		(151,818,913.67)	(11,914,731.85)
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		64,663,565.00	-
利润总额		(216,482,478.67)	(11,914,731.85)
减：所得税费用		(1,698,791.71)	(28,736,277.66)
净利润		(214,783,686.96)	16,821,545.81
其中：持续经营净利润		(214,783,686.96)	16,821,545.81
综合收益总额		(214,783,686.96)	16,821,545.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 股东权益变动表
 2023年度

人民币元

2023年度

	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、 本年年初余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60	373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81
二、 本年增减变动金额	-	-	-	-	(214,783,686.96)	(214,783,686.96)
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	(214,783,686.96)	(214,783,686.96)
三、 本年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60	373,103,535.96	1,381,358,050.94	6,051,764,707.85

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2023年度

人民币元

	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、本年年初余额	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
二、本年增减变动金额	-	-	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) 股东投入和减少资本	-	-	668,782,117.98	-	-	(668,782,117.98)
1. 回购股票	-	-	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)	-
三、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	1,465,299,912.60	373,103,535.96	1,596,141,737.90	6,266,548,394.81

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分



北京万通新发展集团股份有限公司
现金流量表
2023年度

人民币元

	附注十三	2023年	2022年
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		38,475.86	80,183.90
收到的税费返还		179,188.15	4,292,081.28
收到其他与经营活动有关的现金		477,630,628.44	1,603,229,849.30
经营活动现金流入小计		477,848,292.45	1,607,602,114.48
支付给职工以及为职工支付的现金		70,725,965.19	71,701,657.24
支付的各项税费		912,422.97	66,631.30
支付其他与经营活动有关的现金		627,932,050.83	1,204,288,998.29
经营活动现金流出小计		699,570,438.99	1,276,057,286.83
经营活动产生的现金流量净额		(221,722,146.54)	331,544,827.65
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		171,460,186.41	13,306,916.26
取得投资收益收到的现金		87,874,703.42	198,014,098.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,050.00	35,000.00
投资活动现金流入小计		259,337,939.83	211,356,014.39
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,200.00	456,255.00
投资支付的现金		287,760,000.00	238,490,500.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	55,000,000.00
投资活动现金流出小计		287,763,200.00	293,946,755.00
投资活动产生的现金流量净额		(28,425,260.17)	(82,590,740.61)

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

北京万通新发展集团股份有限公司
 现金流量表（续）
 2023年度

人民币元

	附注十三	2023年	2022年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
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	
支付其他与筹资活动有关的现金	-	668,944,538.12	
筹资活动现金流出小计	-	668,944,538.12	
筹资活动产生的现金流量净额	-	(668,944,537.12)	
四、 现金及现金等价物净增加额	(250,147,406.71)	(419,990,450.08)	
加：年初现金及现金等价物余额	500,423,883.61	920,414,333.69	
五、 年末现金及现金等价物余额	250,276,476.90	500,423,883.61	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

一、 基本情况

北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“万通发展”）是于1998年12月30日在中华人民共和国（“中国”）北京市成立的股份有限公司。本公司的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。

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

本集团的母公司为嘉华东方控股（集团）有限公司（以下简称“嘉华控股”）。嘉华控股是一家在中国注册成立的民营公司，最终控制方为王忆会，详见附注十、1。

本公司发行的A股于2000年9月22日在上海证券交易所上市。

本财务报表业经本公司董事会于2024年3月28日决议批准报出。

二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、 重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团于2023年12月31日的财务状况以及2023年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3. 记账本位币

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

4. 重要性标准确定方法和选择依据

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下企业合并

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

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

6. 合并财务报表

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

6. 合并财务报表（续）

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

7. 合营安排分类及共同经营

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注三、12。

8. 现金及现金等价物

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 金融工具（续）

金融工具减值

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

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

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

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见附注八、2。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

11. 存货

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

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

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

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

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

14. 固定资产

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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

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

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-40年	5-10%	2.25-4.75%
运输工具	4-5年	5-10%	18.00-23.75%
其他设备	3-5年	5-10%	18.00-31.67%

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

15. 借款费用

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

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

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

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

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

16. 无形资产

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
办公软件	10年	预期经济利益年限
著作权	5年	合同约定年限
专利权	5年	预期经济利益年限
特许权使用许可	15年	预期经济利益年限

三、重要会计政策及会计估计（续）

17. 资产减值

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

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

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利和辞退福利。

短期薪酬

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

离职后福利（设定提存计划）

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

辞退福利

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

20. 与客户之间的合同产生的收入

本集团与客户之间合同产生的收入类型主要为房地产开发产品销售收入。

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

房地产开发产品销售收入

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

21. 合同负债

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 合同取得成本

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

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

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

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

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

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

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

23. 政府补助

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

24. 递延所得税

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的单项交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；
- （2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 租赁

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

作为承租人

除了短期租赁和低价值资产租赁，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债。

使用权资产

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

租赁负债

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

25. 租赁（续）

作为承租人（续）

短期租赁和低价值资产租赁

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

作为出租人

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

作为经营租赁出租人

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

26. 回购股份

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 公允价值计量

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

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

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

28. 重大会计判断和估计

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

判断

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

经营租赁——作为出租人

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

业务模式

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

28. 重大会计判断和估计（续）

估计的不确定性

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

存货跌价准备

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面价值不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、8。

商誉减值

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。详见附注五、14。

四、 税项

1. 主要税种及税率

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

执行不同企业所得税税率纳税主体如下：

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%。

结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%-3%计征。

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2023年	2022年
库存现金	10,027.59	105,409.38
银行存款	1,438,585,798.72	1,793,954,865.74
其他货币资金	24,391.79	28,756.77
合计	<u>1,438,620,218.10</u>	<u>1,794,089,031.89</u>
其中：存放在境外的款项总额	772.30	4,214.84

2. 交易性金融资产

	2023年	2022年
债务工具投资	<u>11,811,148.09</u>	<u>11,514,975.05</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款

应收账款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	27,342,662.52	20,838,833.66
1年至2年	12,755,788.08	45,349,791.16
2年至3年	44,542,810.11	2,313,878.28
3年以上	<u>6,793,704.12</u>	<u>5,039,851.99</u>
	91,434,964.83	73,542,355.09
减：应收账款坏账准备	<u>14,145,198.46</u>	<u>12,003,746.01</u>
合计	<u>77,289,766.37</u>	<u>61,538,609.08</u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	26,579,972.54	29.07	(13,884,256.43)	52.24	12,695,716.11
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>64,854,992.29</u>	<u>70.93</u>	<u>(260,942.03)</u>	<u>0.40</u>	<u>64,594,050.26</u>
合计	<u>91,434,964.83</u>	<u>100.00</u>	<u>(14,145,198.46)</u>	<u>15.47</u>	<u>77,289,766.37</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	15,742,510.91	21.41	(11,724,125.56)	74.47	4,018,385.35
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>57,799,844.18</u>	<u>78.59</u>	<u>(279,620.45)</u>	<u>0.48</u>	<u>57,520,223.73</u>
合计	<u>73,542,355.09</u>	<u>100.00</u>	<u>(12,003,746.01)</u>	<u>16.32</u>	<u>61,538,609.08</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

3. 应收账款（续）

单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2023年			计提理由	2022年	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)		账面余额	坏账准备
自然人	2,270,750.14	(2,270,750.14)	100.00	预计无法收回	2,270,750.14	(2,270,750.14)
成都欧城酒店管理有限 公司	1,267,627.10	(1,267,627.10)	100.00	预计无法收回	1,267,627.10	(1,267,627.10)
上海宝森企业管理有限 公司	5,142,289.35	(4,628,060.00)	90.00	部分款项较 难收回	5,142,289.35	(4,628,060.00)
北京万思恒律师事务所 翰达体育文化(北京)有限 公司天津分公司	6,710,844.50	(2,315,922.20)	34.51	部分款项较 难收回	5,688,792.50	(2,184,636.50)
星河万通房地产开发有 限公司	1,373,051.82	(1,373,051.82)	100.00	预计无法收 回	1,373,051.82	(1,373,051.82)
	9,815,409.63	(2,028,845.17)	20.67	部分款项较 难收回	-	-
合计	<u>26,579,972.54</u>	<u>(13,884,256.43)</u>			<u>15,742,510.91</u>	<u>(11,724,125.56)</u>

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例(%)
房地产租赁组合	63,923,899.55	(201,403.31)	0.32
房地产销售组合	<u>931,092.74</u>	<u>(59,538.72)</u>	<u>6.39</u>
合计	<u>64,854,992.29</u>	<u>(260,942.03)</u>	

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
按单项计提信用损失准备	11,724,125.56	2,260,156.87	(100,026.00)	13,884,256.43
按组合计提信用损失准备	<u>279,620.45</u>	<u>-</u>	<u>(18,678.42)</u>	<u>260,942.03</u>
合计	<u>12,003,746.01</u>	<u>2,260,156.87</u>	<u>(118,704.42)</u>	<u>14,145,198.46</u>

于2023年12月31日，应收账款金额前五名如下：

单位名称	金额	计提的信用损失 准备年末余额	占应收账款余额 总额比例(%)
余额前五名的应收账款总额	<u>56,440,919.32</u>	<u>(8,972,827.37)</u>	61.73

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2023年		2022年	
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)
1年以内	3,511,953.25	89.20	154,420.26	26.65
1年至2年	-	-	425,000.00	73.35
2年至3年	425,000.00	10.80	-	-
合计	<u>3,936,953.25</u>	<u>100.00</u>	<u>579,420.26</u>	<u>100.00</u>

账龄超过1年的预付款项主要为预付合同款，由于相关项目进度未达到结转节点，该款项尚未结转。

于2023年12月31日，预付款项金额前五名汇总如下：

	年末余额	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	<u>3,526,489.59</u>	<u>89.57</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款

	2023年	2022年
其他应收款	<u>570,726,653.27</u>	<u>704,254,133.74</u>

其他应收款的账龄分析如下：

	2023年	2022年
1年以内	1,070,525.88	25,761,568.84
1年至2年	21,623,363.40	37,884,524.72
2年至3年	32,054,002.55	33,149,062.29
3年以上	<u>716,749,330.93</u>	<u>695,302,589.71</u>
	771,497,222.76	792,097,745.56
减：其他应收款坏账准备	<u>200,770,569.49</u>	<u>87,843,611.82</u>
合计	<u>570,726,653.27</u>	<u>704,254,133.74</u>

其他应收款账面余额按性质分类如下：

	2023年	2022年
应收关联公司往来款	683,410,629.23	696,838,756.47
应收其他公司往来款	60,353,822.00	66,154,291.89
代扣代缴项目	8,690,086.60	9,380,633.41
押金保证金	<u>19,042,684.93</u>	<u>19,724,063.79</u>
合计	<u>771,497,222.76</u>	<u>792,097,745.56</u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	767,959,566.29	99.54	(200,161,828.63)	26.06	567,797,737.66
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>3,537,656.47</u>	<u>0.46</u>	<u>(608,740.86)</u>	<u>17.21</u>	<u>2,928,915.61</u>
合计	<u>771,497,222.76</u>	<u>100.00</u>	<u>(200,770,569.49)</u>	<u>26.02</u>	<u>570,726,653.27</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	783,849,656.63	98.96	(85,768,688.08)	10.94	698,080,968.55
按信用风险特征组合计 提坏账准备	<u>8,248,088.93</u>	<u>1.04</u>	<u>(2,074,923.74)</u>	<u>25.16</u>	<u>6,173,165.19</u>
合计	<u>792,097,745.56</u>	<u>100.00</u>	<u>(87,843,611.82)</u>	<u>11.09</u>	<u>704,254,133.74</u>

于2023年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	减值准备	计提比例(%)
应收其他款项	<u>3,537,656.47</u>	<u>(608,740.86)</u>	<u>17.21</u>

其他应收款按照未来12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失 (未发生信用减 值)	第三阶段 整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减 值)	合计
年初余额	19,517,573.29	-	68,326,038.53	87,843,611.82
年初余额在本年 阶段转换	(17,442,649.55)	17,442,649.55	-	-
本年计提	46,692.19	112,098,913.45	4,245,539.08	116,391,144.72
本年转回	(1,512,875.07)	-	(554,571.74)	(2,067,446.81)
其他变动	-	-	(1,396,740.24)	(1,396,740.24)
年末余额	<u>608,740.86</u>	<u>129,541,563.00</u>	<u>70,620,265.63</u>	<u>200,770,569.49</u>

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动包括：应收香河万通房地产开发有限公司（以下简称“香河万通”）人民币626,712,931.82元由第一阶段转至第二阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提	本年转回	其他变动	年末余额
按单项计提信用损失准备	85,768,688.08	116,344,452.53	(554,571.74)	(1,396,740.24)	200,161,828.63
按组合计提信用损失准备	<u>2,074,923.74</u>	<u>46,692.19</u>	<u>(1,512,875.07)</u>	-	<u>608,740.86</u>
合计	<u>87,843,611.82</u>	<u>116,391,144.72</u>	<u>(2,067,446.81)</u>	<u>(1,396,740.24)</u>	<u>200,770,569.49</u>

于2023年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余 额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年 末余额
单位一	626,712,931.82	81.23	关联方	2-3年, 3年以上	129,541,563.01
单位二	56,697,697.41	7.35	关联方	3年以上	44,466,314.44
单位三	26,718,812.00	3.46	第三方	1-2年, 3年以上	-
单位四	12,112,068.04	1.57	第三方	3年以上	-
单位五	<u>10,009,187.00</u>	<u>1.30</u>	第三方	3年以上	<u>10,009,187.00</u>
合计	<u>732,250,696.27</u>	<u>94.91</u>			<u>184,017,064.45</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 存货

	2023年			2022年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	978,449,162.38	(98,551,644.78)	879,897,517.60	1,220,999,313.50	(94,720,332.76)	1,126,278,980.74
其他存货	2,983,070.38	-	2,983,070.38	2,469,747.81	-	2,469,747.81
合计	<u>981,432,232.76</u>	<u>(98,551,644.78)</u>	<u>882,880,587.98</u>	<u>1,223,469,061.31</u>	<u>(94,720,332.76)</u>	<u>1,128,748,728.55</u>

存货跌价准备变动如下：

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转销	转回	
房地产开发产品	<u>94,720,332.76</u>	<u>36,154,207.07</u>	<u>(32,322,895.05)</u>	-	<u>98,551,644.78</u>
合计	<u>94,720,332.76</u>	<u>36,154,207.07</u>	<u>(32,322,895.05)</u>	-	<u>98,551,644.78</u>

开发产品列示如下：

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1日	526,611,856.54	(54,728,040.24)	471,883,816.30
杭州万通中心	2014年9月1日	186,642,205.20	(50,858,752.10)	135,783,453.10
杭州万通时尚公馆	2017年12月1日	160,384,182.17	(34,277,781.87)	126,106,400.30
天津万通新新逸墅	2015年11月1日	100,284,477.25	(61,555,613.52)	38,728,863.73
天津万通金府国际	2014年11月1日	85,184,903.64	(23,816,155.28)	61,368,748.36
北京天竺新新家园	2015年12月1日	78,903,763.91	(2,742,169.06)	76,161,594.85
天津新城·国际	2010年9月1日	36,480,282.92	(2,296,423.31)	34,183,859.61
天津上游国际	2011年10月1日	13,810,744.33	(4,158,230.28)	9,652,514.05
新新小镇	2008年8月1日	13,810,879.00	-	13,810,879.00
天津万通华府	2015年11月1日	10,470,584.92	(1,325,667.22)	9,144,917.70
成都红墙国际	2012年10月1日	3,768,331.04	(3,040,894.08)	727,436.96
成都金牛新都会	2013年9月1日	2,156,446.86	(1,918,345.30)	238,101.56
新新小镇·逸墅	2013年12月1日	2,490,655.72	(1,832,078.86)	658,576.86
合计		<u>1,220,999,313.50</u>	<u>(242,550,151.12)</u>	<u>978,449,162.38</u>

7. 其他流动资产

	2023年	2022年
预缴税金	<u>57,522,148.69</u>	<u>67,175,332.77</u>

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资

	年初 余额	本年变动						年末 余额	年末 减值准备	
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他综合收益	其他权益变动	宣告现金股利			计提减值准备
合营企业										
东方万通(天津)股权投资基 金管理有限公司	4,224,876.37	-	-	(6,505.02)	-	-	-	-	4,218,371.35	-
万普私募基金管理(北京)有 限公司	482,655.86	-	(470,625.76)	(12,030.10)	-	-	-	-	-	-
小计	4,707,532.23	-	(470,625.76)	(18,535.12)	-	-	-	-	4,218,371.35	-
联营企业										
北京金通港房地产开发有 限公司(以下简称“金通 港”)	15,529,205.99	-	-	(724,811.92)	-	-	-	-	14,804,394.07	-
北京金万置管理咨询有限 公司(以下简称“金万置”)	371,993.62	-	-	1,380.86	-	-	-	-	373,374.48	-
中金佳业(天津)商业房地 产投资中心(有限合伙) (以下简称“中金佳业”)	504,699,256.78	-	(13,480,076.49)	3,816,256.86	-	-	(4,733,473.27)	-	490,301,963.88	-
香河万通 平潭会同开元股权投资管 理有限公司	226,794,487.99	-	-	47,274,715.90	-	-	-	(55,626,605.92)	218,442,597.97	(55,626,605.92)
北京大唐永盛科技发展有 限公司	5,516,270.22	-	(5,506,309.92)	(9,960.30)	-	-	-	-	-	-
蓝天使机场管理(北京)股 份有限公司(以下简称“蓝天 使”)	50,452,305.70	-	-	365,486.12	-	-	-	-	50,817,791.82	-
湖北芯映光电有限公司(以 下简称“湖北芯映”)	26,389,463.66	-	-	(2,305,674.79)	-	-	-	-	24,083,788.87	-
小计	1,027,693,817.29	-	(18,986,386.41)	45,893,205.91	-	-	(4,733,473.27)	(55,626,605.92)	994,240,557.60	(55,626,605.92)
合计	1,032,401,349.52	-	(19,457,012.17)	45,874,670.79	-	-	(4,733,473.27)	(55,626,605.92)	998,458,928.95	(55,626,605.92)

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 长期股权投资（续）

长期股权投资减值准备的情况：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
香河万通	-	<u>55,626,605.92</u>	-	<u>55,626,605.92</u>

2023年，本集团对联营公司香河万通的长期股权投资出现减值迹象，本集团分别采用资产基础法和收益法进行评估，最终采用资产基础法作为评估结论，按照公允价值减去处置费用后的净额确定其可收回金额。根据减值测试结果，本公司对香河万通的长期股权投资计提资产减值损失人民币55,626,605.92元。

9. 其他非流动金融资产

	2023年	2022年
权益工具投资	<u>309,244,665.31</u>	<u>370,296,434.19</u>

10. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

	房屋及建筑物
原价	
年初余额	<u>4,770,724,243.96</u>
年末余额	<u>4,770,724,243.96</u>
累计折旧和摊销	
年初余额	(792,272,225.19)
计提	<u>(136,594,259.51)</u>
年末余额	<u>(928,866,484.70)</u>
账面价值	
年末	<u>3,841,857,759.26</u>
年初	<u>3,978,452,018.77</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 固定资产

	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
原价				
年初余额	107,186,434.39	13,714,782.11	17,057,962.74	137,959,179.24
购置	-	-	545,359.85	545,359.85
处置或报废	-	(1,130,428.00)	(3,270,540.04)	(4,400,968.04)
年末余额	<u>107,186,434.39</u>	<u>12,584,354.11</u>	<u>14,332,782.55</u>	<u>134,103,571.05</u>
累计折旧				
年初余额	(17,310,000.95)	(10,848,512.31)	(13,968,760.85)	(42,127,274.11)
计提	(3,985,828.59)	(545,840.15)	(920,858.04)	(5,452,526.78)
处置或报废	-	1,108,949.95	3,107,013.21	4,215,963.16
年末余额	<u>(21,295,829.54)</u>	<u>(10,285,402.51)</u>	<u>(11,782,605.68)</u>	<u>(43,363,837.73)</u>
账面价值				
年末	<u>85,890,604.85</u>	<u>2,298,951.60</u>	<u>2,550,176.87</u>	<u>90,739,733.32</u>
年初	<u>89,876,433.44</u>	<u>2,866,269.80</u>	<u>3,089,201.89</u>	<u>95,831,905.13</u>

12. 使用权资产

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	4,929,011.85
增加	1,893,169.11
处置	(4,615,958.13)
年末余额	<u>2,206,222.83</u>
累计折旧	
年初余额	(4,615,958.13)
计提	(733,757.96)
处置	4,615,958.13
年末余额	<u>(733,757.96)</u>
账面价值	
年末	<u>1,472,464.87</u>
年初	<u>313,053.72</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 无形资产

	商标使用权	办公软件	著作权	专利权	特许权使用许可	合计
原价						
年初余额	1.00	3,045,988.32	2,370,000.00	3,066,100.00	117,546,952.04	126,029,041.36
购置	-	-	-	-	754,716.96	754,716.96
年末余额	1.00	3,045,988.32	2,370,000.00	3,066,100.00	118,301,669.00	126,783,758.32
累计摊销						
年初余额	-	(3,035,035.52)	(1,925,624.97)	(306,610.00)	(653,038.62)	(5,920,309.11)
计提	-	(2,702.85)	(197,499.99)	(613,220.00)	(7,962,249.67)	(8,775,672.51)
年末余额	-	(3,037,738.37)	(2,123,124.96)	(919,830.00)	(8,615,288.29)	(14,695,981.62)
账面价值						
年末	1.00	8,249.95	246,875.04	2,146,270.00	109,686,380.71	112,087,776.70
年初	1.00	10,952.80	444,375.03	2,759,490.00	116,893,913.42	120,108,732.25

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无通过内部研发形成的无形资产。

14. 商誉

	年初余额	本年增加 非同一控制下 企业合并	本年减少 分摊至持有待 售的处置组/处 置	年末余额
成都知融科技有限公司 (以下简称“成都知融”)	21,974,081.37	-	-	21,974,081.37
中融国富投资管理有限公司 (以下简称“中融国富”)	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	504,059,557.18	-	-	504,059,557.18

商誉减值准备的变动如下：

	年初余额	本年增加 计提	本年减少 分摊至持有待售的 处置组处置	年末余额
中融国富	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81

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2024年至2028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5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：将成都知融与商誉相关的长期资产作为一个资产组，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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 长期待摊费用

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
装修费	4,707,305.80	-	1,135,345.44	-	3,571,960.36
住宅维修基金	430,033.32	-	430,033.32	-	-
其他	922,382.00	-	306,538.65	-	615,843.35
合计	<u>6,059,721.12</u>	<u>-</u>	<u>1,871,917.41</u>	<u>-</u>	<u>4,187,803.71</u>

16. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2023年		2022年	
	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
递延所得税资产				
资产减值准备	108,589,153.27	27,147,288.32	118,903,171.14	29,725,792.82
预提成本及费用	400,757,167.10	100,923,037.50	390,641,182.00	97,660,295.51
预收房款	616,911.90	154,228.00	1,901,262.36	475,315.61
合计	<u>509,963,232.27</u>	<u>128,224,553.82</u>	<u>511,445,615.50</u>	<u>127,861,403.94</u>

	2023年		2022年	
	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
递延所得税负债				
非同一控制下企业合并	206,524,673.64	51,631,168.41	228,159,187.64	57,039,796.91
资本化利息	25,121,364.76	6,280,341.19	28,653,434.04	7,163,358.51
公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	19,641,989.10	4,910,497.28
合计	<u>244,492,860.67</u>	<u>61,123,215.17</u>	<u>276,454,610.78</u>	<u>69,113,652.70</u>

递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

	2023年		2022年	
	抵销金额	抵销后余额	抵销金额	抵销后余额
递延所得税资产	9,405,107.95	118,819,445.87	13,440,576.92	114,420,827.02
递延所得税负债	9,405,107.95	51,718,107.22	13,440,576.92	55,673,075.78

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2023年	2022年
可抵扣暂时性差异	567,017,827.18	307,077,413.66
可抵扣亏损	<u>1,174,874,884.81</u>	<u>1,155,534,998.02</u>
合计	<u>1,741,892,711.99</u>	<u>1,462,612,411.68</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

	2023年	2022年
2023年	-	221,912,498.38
2024年	274,085,312.84	286,740,183.50
2025年	192,370,591.30	192,370,591.30
2026年	182,146,564.27	182,153,331.69
2027年	268,927,647.51	272,358,393.15
2028年	<u>257,344,768.89</u>	<u>-</u>
合计	<u>1,174,874,884.81</u>	<u>1,155,534,998.02</u>

17. 其他非流动资产

	2023年			2022年		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
押金保证金	11,304,892.16	-	11,304,892.16	-	-	-
预付投资款 (注)	<u>277,760,000.00</u>	<u>-</u>	<u>277,760,000.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>289,064,892.16</u>	<u>-</u>	<u>289,064,892.16</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

注：为本集团基于收购意向协议预付投资款项人民币 277,760,000.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日，相关收购正在推进中，本集团将上述款项作为预付投资款核算。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

18. 所有权或使用权受到限制的资产

2023年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	因诉讼导致资金冻结
应收账款	49,994,774.80	49,994,774.80	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	<u>3,179,312,960.79</u>	<u>3,179,312,960.79</u>	抵押	用于抵押取得借款
合计	<u>3,268,967,984.56</u>	<u>3,268,967,984.56</u>		

2022年

	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	4,364.98	4,364.98	其他	抵押贷款保证金
应收账款	51,532,845.47	51,532,845.47	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	<u>3,292,690,017.11</u>	<u>3,292,690,017.11</u>	抵押	用于抵押取得借款
合计	<u>3,344,227,227.56</u>	<u>3,344,227,227.56</u>		

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》，本公司为全资子公司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二十一一次临时会议审议批准了《关于为全资子公司提供担保的议案》，本公司为全资子公司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。于2023年12月31日，质押借款余额中人民币2.8亿元由本公司提供连带责任担保（2022年12月31日：人民币10.84亿元）。

抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

19. 应付账款

	2023年	2022年
应付工程款	231,373,581.37	265,435,840.19
其他	<u>2,115,747.68</u>	<u>12,972,688.43</u>
合计	<u>233,489,329.05</u>	<u>278,408,528.62</u>

于2023年12月31日，账龄超过1年或逾期的重要应付账款列示如下：

项目	应付余额	未偿还或未结转的原因
项目工程款	<u>224,744,869.11</u>	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

20. 预收款项

	2023年	2022年
预收租金	<u>22,129,887.19</u>	<u>18,909,858.87</u>

21. 合同负债

	2023年	2022年
售楼款	119,760,950.12	173,303,635.17
其他	<u>233,840.00</u>	<u>69,026.54</u>
合计	<u>119,994,790.12</u>	<u>173,372,661.71</u>

预收售楼款列示如下：

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	106,289,920.12	139,899,886.52	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	2,413,489.00	20,902,113.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	1,658,702.85	6,541,887.17	2019年11月	现房销售
其他	<u>9,398,838.15</u>	<u>5,959,748.48</u>	均已竣工	现房销售
合计	<u>119,760,950.12</u>	<u>173,303,635.17</u>		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

22. 应付职工薪酬

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	54,933,226.53	81,991,273.67	(108,563,294.67)	28,361,205.53
离职后福利（设定提存计划）	716,810.59	9,565,245.93	(9,601,781.04)	680,275.48
辞退福利	<u>1,506,272.67</u>	<u>4,745,378.82</u>	<u>(4,729,406.97)</u>	<u>1,522,244.52</u>
合计	<u>57,156,309.79</u>	<u>96,301,898.42</u>	<u>(122,894,482.68)</u>	<u>30,563,725.53</u>

短期薪酬如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	46,222,712.63	67,115,566.53	(94,094,620.59)	19,243,658.57
职工福利费	-	700,379.58	(698,329.58)	2,050.00
社会保险费	437,958.68	6,354,363.60	(6,387,504.14)	404,818.14
其中：医疗保险费	414,758.36	6,041,767.91	(6,074,884.12)	381,642.15
工伤保险费	17,790.80	233,552.66	(233,637.84)	17,705.62
生育保险费	5,409.52	79,043.03	(78,982.18)	5,470.37
住房公积金	331,597.06	6,629,817.36	(6,890,175.36)	71,239.06
工会经费和职工教育经费	7,930,230.26	1,185,953.29	(487,471.69)	8,628,711.86
其他	<u>10,727.90</u>	<u>5,193.31</u>	<u>(5,193.31)</u>	<u>10,727.90</u>
合计	<u>54,933,226.53</u>	<u>81,991,273.67</u>	<u>(108,563,294.67)</u>	<u>28,361,205.53</u>

设定提存计划如下：

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	688,809.91	9,268,841.13	(9,302,006.99)	655,644.05
失业保险费	<u>28,000.68</u>	<u>296,404.80</u>	<u>(299,774.05)</u>	<u>24,631.43</u>
合计	<u>716,810.59</u>	<u>9,565,245.93</u>	<u>(9,601,781.04)</u>	<u>680,275.48</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 应交税费

	2023年	2022年
增值税	5,335,546.46	1,808,634.66
企业所得税	27,714,256.92	9,384,955.28
城市维护建设税	1,024,858.26	806,718.35
教育费附加	433,398.08	235,998.58
土地增值税	316,148,879.65	377,238,481.99
其他	5,178,337.05	5,511,552.93
合计	<u>355,835,276.42</u>	<u>394,986,341.79</u>

24. 其他应付款

	2023年	2022年
其他应付款	<u>184,127,777.41</u>	<u>185,446,476.00</u>

其他应付款

	2023年	2022年
收取的定金、押金、保证金	72,068,545.76	70,965,132.64
代扣、代收款项	2,250,105.24	2,459,303.05
应付关联方往来款	72,435,249.86	72,482,494.86
应付非关联方往来款	35,508,220.78	35,161,927.33
其他	1,865,655.77	4,377,618.12
合计	<u>184,127,777.41</u>	<u>185,446,476.00</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 一年内到期的非流动负债

	2023年	2022年
一年内到期的长期借款	74,285,291.54	262,287,194.44
一年内到期的租赁负债	446,104.03	327,688.50
合计	<u>74,731,395.57</u>	<u>262,614,882.94</u>

26. 长期借款

	2023年	2022年
抵押借款	1,829,485,151.28	1,966,164,290.89
减：一年内到期的长期借款	(74,285,291.54)	(262,287,194.44)
合计	<u>1,755,199,859.74</u>	<u>1,703,877,096.45</u>

上述借款的抵押及质押情况详见附注五、18。

于2023年12月31日，长期借款的执行利率区间4.4%到6.66%（2022年12月31日：4.7%至6.66%）。

27. 租赁负债

	2023年	2022年
租赁负债	<u>824,799.54</u>	<u>-</u>

28. 股本

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他	小计	
人民币普通股	2,054,009,302.00	-	-	-	-	-	2,054,009,302.00
合计	<u>2,054,009,302.00</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2,054,009,302.00</u>

29. 资本公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	3,508,319,236.31	-	-	3,508,319,236.31
其他资本公积	6,357,668.16	-	-	6,357,668.16
合计	<u>3,514,676,904.47</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,514,676,904.47</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

30. 库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
人民币普通股	<u>1,465,299,912.60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,465,299,912.60</u>

截至2023年12月31日，本集团已累计回购股份182,765,926股，占公司总股本比例8.90%，已累计支付的总金额为人民币1,465,299,912.60元。

31. 其他综合收益

合并资产负债表中归属于母公司股东的其他综合收益累积余额：

2023年

	2023年1月1日	增减变动	2023年12月31日
外币财务报表折算差额	<u>1,892,289.99</u>	<u>948,675.60</u>	<u>2,840,965.59</u>

2022年

	2022年1月1日	增减变动	2022年12月31日
外币财务报表折算差额	<u>(3,472,605.31)</u>	<u>5,364,895.30</u>	<u>1,892,289.99</u>

其他综合收益发生额：

2023年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：外币财务报表折算差额	<u>948,675.60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>948,675.60</u>	<u>-</u>
合计	<u>948,675.60</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>948,675.60</u>	<u>-</u>

2022年

	税前发生额	减：前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减：所得税	归属于 母公司股东	归属于 少数股东
将重分类进损益的其他综合收益					
其中：外币财务报表折算差额	<u>5,364,895.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,364,895.30</u>	<u>-</u>
合计	<u>5,364,895.30</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,364,895.30</u>	<u>-</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

32. 盈余公积

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	<u>373,672,124.06</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>373,672,124.06</u>

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

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

33. 未分配利润

	2023年	2022年
年初未分配利润	1,542,883,321.67	1,867,672,786.77
归属于母公司股东的净利润	(390,149,450.33)	(323,107,310.52)
减：提取法定盈余公积	<u>-</u>	<u>(1,682,154.58)</u>
年末未分配利润	<u>1,152,733,871.34</u>	<u>1,542,883,321.67</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本

	2023年		2022年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	483,915,664.56	334,449,760.94	397,819,034.93	240,961,531.01
其他业务	<u>3,262,271.05</u>	<u>2,167,568.12</u>	<u>24,330,230.32</u>	<u>16,317,052.24</u>
合计	<u>487,177,935.61</u>	<u>336,617,329.06</u>	<u>422,149,265.25</u>	<u>257,278,583.25</u>

营业收入分解信息如下：

2023年

报告分部	合计
商品类型	
房地产销售	269,154,129.63
房地产租赁	212,001,342.85
其他	<u>6,022,463.13</u>
合计	<u>487,177,935.61</u>
经营地区	
北京地区	144,331,425.50
天津地区	139,519,137.97
川渝地区	6,213,263.78
华东地区	<u>197,114,108.36</u>
合计	<u>487,177,935.61</u>
商品转让收入	
在某一时点转让	275,176,592.76
房地产租赁收入	<u>212,001,342.85</u>
合计	<u>487,177,935.61</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

2022年

报告分部	合计
商品类型	
房地产销售	188,296,242.26
房地产租赁	204,881,329.75
其他	<u>28,971,693.24</u>
合计	<u>422,149,265.25</u>
经营地区	
北京地区	201,009,864.29
天津地区	108,793,812.89
川渝地区	2,416,352.03
华东地区	<u>109,929,236.04</u>
合计	<u>422,149,265.25</u>
商品转让收入	
在某一时点确认收入	217,267,935.50
房地产租赁收入	<u>204,881,329.75</u>
合计	<u>422,149,265.25</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

34. 营业收入和营业成本（续）

与客户之间合同产生的营业成本分解信息如下：

报告分部	2023年	2022年
商品类型		
房地产销售	196,743,400.11	103,893,087.71
房地产租赁	136,594,259.51	135,806,595.91
其他	<u>3,279,669.44</u>	<u>17,578,899.63</u>
合计	<u>336,617,329.06</u>	<u>257,278,583.25</u>
经营地区		
北京地区	75,288,013.38	76,477,281.60
天津地区	121,955,932.61	98,123,290.17
川渝地区	1,744,810.16	1,624,972.46
华东地区	<u>137,628,572.91</u>	<u>81,053,039.02</u>
合计	<u>336,617,329.06</u>	<u>257,278,583.25</u>
商品转让成本		
在某一时点转让	200,023,069.55	121,471,987.34
房地产租赁成本	<u>136,594,259.51</u>	<u>135,806,595.91</u>
合计	<u>336,617,329.06</u>	<u>257,278,583.25</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2023年	2022年
房地产销售	64,638,965.83	85,349,152.61
其他	<u>69,026.54</u>	<u>-</u>
合计	<u>64,707,992.37</u>	<u>85,349,152.61</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 税金及附加

	2023年	2022年
土地增值税	26,483,410.24	133,581,695.10
房产税	41,269,614.07	36,387,214.01
城市维护建设税	2,033,878.12	1,162,688.97
教育税附加	1,494,278.11	848,833.06
其他	<u>1,218,830.72</u>	<u>840,606.50</u>
合计	<u>72,500,011.26</u>	<u>172,821,037.64</u>

36. 销售费用

	2023年	2022年
职工薪酬	11,626,813.72	11,920,884.34
中介服务费	15,812,150.86	7,391,334.48
市场营销费用	245,053.60	829,309.09
办公费用	1,414,294.87	2,906,814.46
其他	<u>13,230,399.17</u>	<u>24,025,302.89</u>
合计	<u>42,328,712.22</u>	<u>47,073,645.26</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 管理费用

	2023年	2022年
职工薪酬	78,950,349.53	98,236,196.17
办公费用	11,630,106.45	13,380,356.57
中介服务费	5,410,578.40	11,030,200.90
折旧与摊销	16,555,110.26	10,830,995.32
物业租赁费	2,366,858.92	2,545,359.05
其他	6,989,872.54	7,747,462.24
合计	<u>121,902,876.10</u>	<u>143,770,570.25</u>

38. 财务费用

	2023年	2022年
利息支出	96,501,601.14	115,101,215.72
其中：租赁负债利息支出	66,064.24	45,503.37
减：利息收入	(27,624,426.87)	(33,626,018.92)
汇兑损益及其他	110,958.78	82,529.28
合计	<u>68,988,133.05</u>	<u>81,557,726.08</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

39. 投资收益

	2023年	2022年
权益法核算的长期股权投资收益	45,874,670.79	(8,941,369.94)
处置长期股权投资产生的投资收益	1,391,260.93	-
交易性金融资产在持有期间取得的投资收益	-	2,861,190.02
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,687,540.07	4,090,467.54
处置交易性金融资产取得的投资收益	280,000.00	-
其他	-	622,829.20
合计	<u>65,233,471.79</u>	<u>(1,366,883.18)</u>

40. 公允价值变动收益

	2023年	2022年
交易性金融资产	296,173.04	(2,103,161.39)
其他非流动金融资产	<u>(67,418,618.19)</u>	<u>(85,970,102.51)</u>
合计	<u>(67,122,445.15)</u>	<u>(88,073,263.90)</u>

41. 信用减值损失

	2023年	2022年
应收账款坏账损失	(2,141,452.45)	(3,290,154.11)
其他应收款坏账损失	<u>(114,323,697.91)</u>	<u>(9,065,092.23)</u>
合计	<u>(116,465,150.36)</u>	<u>(12,355,246.34)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

42. 资产减值损失

	2023年	2022年
存货跌价损失	(36,154,207.07)	(16,954,529.30)
长期股权投资减值损失	<u>(55,626,605.92)</u>	<u>-</u>
合计	<u><u>(91,780,812.99)</u></u>	<u><u>(16,954,529.30)</u></u>

43. 资产处置收益

	2023年	2022年
固定资产处置收益	<u>(115,705.16)</u>	<u>(31,140.61)</u>

44. 营业外收入

	2023年	2022年	计入2023年非 经常性损益
违约金收入	3,889,999.02	4,169,867.22	3,889,999.02
无法支付的款项	3,701,687.15	630,000.02	3,701,687.15
政府补助	410,476.00	5,000.00	410,476.00
其他	<u>1,245,206.71</u>	<u>900,646.73</u>	<u>1,245,206.71</u>
合计	<u><u>9,247,368.88</u></u>	<u><u>5,705,513.97</u></u>	<u><u>9,247,368.88</u></u>

45. 营业外支出

	2023年	2022年	计入2023年非 经常性损益
违约金及赔偿金	132,288.48	14,773.49	132,288.48
固定资产报废损失	34,343.28	40,219.13	34,343.28
捐赠	100,000.00		100,000.00
其他	<u>3,796,588.57</u>	<u>1,872.84</u>	<u>3,796,588.57</u>
合计	<u><u>4,063,220.33</u></u>	<u><u>56,865.46</u></u>	<u><u>4,063,220.33</u></u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

46. 所得税费用

	2023年	2022年
当期所得税费用	27,242,357.01	(2,891,070.84)
递延所得税费用	<u>(8,353,587.41)</u>	<u>(50,187,320.40)</u>
合计	<u>18,888,769.60</u>	<u>(53,078,391.24)</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2023年	2022年
利润总额	(367,876,601.16)	(395,920,644.30)
按法定税率计算的所得税费用	(91,969,150.29)	(98,980,161.08)
子公司适用不同税率的影响	108,121.59	61,796.40
调整以前期间所得税的影响	734,547.66	(8,240,765.99)
非应税收入的影响	(19,882,492.45)	(17,552,643.59)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	9,057,144.43	13,221,119.70
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	(12,487,633.85)	(11,596,324.85)
本年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	<u>133,328,232.51</u>	<u>70,008,588.17</u>
所得税费用	<u>18,888,769.60</u>	<u>(53,078,391.24)</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

47. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2023年	2022年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	(390,149,450.33)	(323,107,310.52)
持续经营	<u>(390,149,450.33)</u>	<u>(323,107,310.52)</u>
合计	<u>(390,149,450.33)</u>	<u>(323,107,310.52)</u>

	2023年	2022年
年初发行在外的普通股股数	1,871,243,376.00	1,943,888,876.00
减：本年回购的普通股加权数	<u>-</u>	<u>(49,996,947.00)</u>
年末发行在外的普通股加权数	<u>1,871,243,376.00</u>	<u>1,893,891,929.00</u>

	2023年	2022年
按归属于母公司股东的净(亏损)利润计算：	(390,149,450.33)	(323,107,310.52)
基本每股收益	(0.21)	(0.17)
稀释每股收益	不适用	不适用
按归属于母公司股东的持续经营净(亏损)利润计算：	(390,149,450.33)	(323,107,310.52)
基本每股收益	(0.21)	(0.17)
稀释每股收益	不适用	不适用

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 现金流量表项目注释

	2023年	2022年
收到其他与经营活动有关的现金		
收到公司往来款项	22,974,317.37	405,554,411.20
收到所得税退税	-	22,384,155.12
收回受限资金	-	286.45
银行存款利息收入	27,624,426.87	33,626,018.92
违约金	132,288.48	4,169,867.22
其他	8,884,206.30	18,513,918.39
合计	<u>59,615,239.02</u>	<u>484,248,657.30</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
支付公司往来款	3,606,762.32	36,639,975.08
销售推广和相关经营费用	29,356,239.93	32,926,458.72
行政办公和相关管理费用	26,180,247.75	33,949,731.38
代扣代缴款及押金保证金	1,788,695.48	5,046,221.87
营业外支出	4,028,877.05	16,646.33
受限货币资金增加	39,655,883.99	-
其他	1,153,448.74	1,231,233.04
合计	<u>105,770,155.26</u>	<u>109,810,266.42</u>
支付重要的投资活动有关的现金		
支付杭州锦江集团有限公司投资款定金	100,000,000.00	-
支付索尔思股权预付款	177,760,000.00	-
支付湖北芯映投资款	-	200,000,000.00
支付蓝天使投资款	-	26,000,000.00
合计	<u>277,760,000.00</u>	<u>226,000,000.00</u>
支付其他与筹资活动有关的现金		
支付股票回购款	-	668,944,538.12
支付租赁付款额	676,009.14	2,180,825.00
支付收购少数股权款	-	12,000,000.00
合计	<u>676,009.14</u>	<u>683,125,363.12</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

48. 现金流量表项目注释（续）

筹资活动产生的各项负债的变动如下：

	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
长期借款(包含一年 内到期的部分)	1,966,164,290.89	731,290,000.00	169,367,245.18	867,969,139.61	169,367,245.18	1,829,485,151.28
租赁负债(包含一年 内到期的部分)	327,688.50	-	2,883,767.40	676,009.14	1,264,543.19	1,270,903.57
合计	<u>1,966,491,979.39</u>	<u>731,290,000.00</u>	<u>172,251,012.58</u>	<u>868,645,148.75</u>	<u>170,631,788.37</u>	<u>1,830,756,054.85</u>

49. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2023年	2022年
净利润	(386,765,370.76)	(342,842,253.06)
加：资产减值准备	91,780,812.99	16,954,529.30
信用减值损失	116,465,150.36	12,355,246.34
固定资产折旧	5,452,526.78	5,383,582.89
使用权资产折旧	733,757.96	2,207,632.15
无形资产摊销	8,775,672.51	1,259,941.45
投资性房地产折旧	136,594,259.51	135,381,115.91
长期待摊费用摊销	1,871,917.41	2,026,003.85
处置固定资产、无形资产和其他长期 资产的损失	115,705.16	31,140.61
固定资产报废损失	34,343.28	40,219.13
公允价值变动损失	67,122,445.15	88,073,263.90
财务费用	96,501,601.14	115,101,215.72
投资收益/(损失)	(65,233,471.79)	1,366,883.18
递延所得税资产减少	(4,398,618.85)	(25,930,431.52)
递延所得税负债增加	(3,954,968.56)	(24,256,888.88)
存货的减少	209,713,933.50	115,875,885.04
经营性应收项目的减少	6,885,583.91	398,047,781.72
经营性应付项目的增加/(减少)	(150,693,789.49)	(81,354,080.75)
受限制的资金的(增加)/减少	(39,655,883.99)	286.45
经营活动产生的现金流量净额	<u>91,345,606.22</u>	<u>419,721,073.43</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

49. 现金流量表补充资料（续）

现金及现金等价物净变动：

	2023年	2022年
现金及现金等价物的年末余额	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>1,794,084,666.91</u>	<u>2,644,232,546.27</u>
现金及现金等价物净增加额	<u>(395,124,697.78)</u>	<u>(850,147,879.36)</u>

(2) 现金及现金等价物的构成

	2023年	2022年
现金	1,398,959,969.13	1,794,084,666.91
其中：库存现金	10,027.59	105,409.38
可随时用于支付的银行存款	1,398,925,549.75	1,793,950,500.76
可随时用于支付的其他货币资金	24,391.79	28,756.77
年末现金及现金等价物余额	<u>1,398,959,969.13</u>	<u>1,794,084,666.91</u>

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

50. 外币货币性项目

	原币	汇率	折合人民币
货币资金			
美元	109.04	7.08	772.30

51. 政府补助

	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费返还	294,875.04	其他收益	294,875.04
稳岗补贴	3,805.30	其他收益	3,805.30
科技奖励	310,000.00	其他收益	310,000.00
扶持资金	410,476.00	营业外收入	410,476.00
合计	1,019,156.34		1,019,156.34

52. 租赁

(1) 作为承租人

	2023年	2022年
租赁负债利息费用	66,064.24	45,503.37
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用	1,087,906.35	1,090,582.04
与租赁相关的总现金流出	2,203,683.81	3,017,433.00

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

已承诺但尚未开始的租赁

本集团已承诺但尚未开始的租赁预计未来年度现金流出的情况如下：

	2023年	2022年
1年以内（含1年）	446,104.03	327,688.50
1年至2年（含2年）	655,529.05	-
2年至3年（含3年）	169,270.49	-
合计	1,270,903.57	327,688.50

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

52. 租赁（续）

其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、12；租赁负债，参见附注五、27。

（2） 作为出租人

根据与承租人签订的租赁合同，未折现最低租赁收款额如下。

	2023年	2022年
资产负债表日后第一年	198,605,650.22	211,253,896.75
资产负债表日后第二年	162,825,370.06	170,689,611.26
资产负债表日后第三年	115,619,257.51	128,157,877.92
资产负债表日后第四年	75,048,204.49	85,472,995.81
资产负债表日后第五年	61,594,858.52	57,514,946.81
以后年度	101,806,587.51	131,124,707.75
未折现租赁收款额合计	<u>715,499,928.31</u>	<u>784,214,036.30</u>

经营租出投资性房地产，参见附注五、10。

六、 研发支出

按性质分类如下：

	2023年	2022年
职工薪酬	3,127,110.88	490,513.67
折旧及摊销	274,408.22	37,582.59
材料费	170,786.55	2,188,119.23
技术服务	84,179.25	-
测试费	231,999.41	11,037.74
模具费	4,256,889.77	300,254.72
试制品费	114,288.02	-
合计	<u>8,259,662.10</u>	<u>3,027,507.95</u>
其中：费用化研发支出	8,259,662.10	3,027,507.95

北京万通新发展集团股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本人民币元	持股比例(%)	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
北京万通时尚置业有限公司	北京	北京	商业运营管理	50,000,000.00	100.00	-
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200,000,000.00	100.00	-
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	北京	投融资管理	100,000,000.00	100.00	-
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	5,000,000.00	100.00	-
北京万通正远置业有限公司	北京	北京	房地产开发	200,000,000.00	100.00	-
天津和信发展有限公司	天津	天津	商业运营管理	455,100,000.00	100.00	-
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	50,000,000.00	100.00	-
天津万通宁远置业有限公司	天津	天津	房地产开发	30,000,000.00	100.00	-
Vantone Investment Pte. Ltd. (以下简称“Vantone Investment”) (注)	新加坡	新加坡	投资管理	1.00 新加坡元	100.00	-
山东万通商业运营管理有限公司	山东	山东	投资管理	10,000,000.00	100.00	-
山东万通中融房地产开发有限公司	山东	山东	房地产开发	90,000,000.00	100.00	-
成都万通时尚置业有限公司	成都	成都	房地产开发	10,000,000.00	-	100.00
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	北京	文化传媒	50,000,000.00	100.00	-
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	10,000,000.00	55.00	-
万通体育发展有限公司	北京	北京	体育运动项目经营	60,000,000.00	100.00	-
万通数字(北京)科技有限公司	北京	北京	通讯科技	50,000,000.00	100.00	-
万通数字城市科技发展(北京)有限公司	北京	北京	通讯科技	10,000,000.00	100.00	-
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	10,000,000.00	100.00	-
万通国际城娱科技发展集团有限公司	香港	香港	娱乐科技	10,000.00 港币	100.00	-
万通创新文化产业发展(北京)有限公司	北京	北京	文化传媒	10,000,000.00	100.00	-
万通米贝商业运营管理(杭州)有限公司(以下简称“万通米贝”)	杭州	杭州	商业运营管理	10,000,000.00	-	50.00
北京万通盛安通信科学技术发展有限公司(以下简称“万通盛安”)	北京	北京	技术开发	70,000,000.00	51.00	-
北京万通信息技术研究院	北京	北京	技术开发	30,000.00	99.00	-
非同一控制下企业合并取得的子公司						
北京广厦富城置业有限公司	北京	北京	房地产开发	90,000,000.00	-	100.00
天津万华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	131,000,000.00	-	100.00
天津富铭置业有限公司	天津	天津	房地产开发	124,800,000.00	-	100.00
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	350,000,000.00	100.00	-
上海万通新地置业有限公司	上海	上海	商业运营管理	56,500,000.00	-	100.00
中融国富	深圳	深圳	投资管理	100,000,000.00	-	100.00
杭州万通邦信置业有限公司(以下简称“杭州邦信”)	杭州	杭州	房地产开发	300,000,000.00	20.00	39.35
成都知融	成都	成都	技术开发	25,000,000.00	60.00	-
同一控制下企业合并取得的子公司						
北京万通龙山置业有限公司	北京	北京	房地产开发	150,000,000.00	100.00	-
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	天津	房地产开发	250,000,000.00	82.00	-
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	200,000,000.00	100.00	-

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

本公司子公司的情况如下（续）：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本人民币元	持股比例(%)	
					直接	间接
以收购子公司形式收购资产						
北京太极通工电子技术有限责任公司 (以下简称“太极通工”)	北京	北京	技术开发	30,330,000.00	55.20	-

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。

存在重要少数股东权益的子公司如下：

	少数股东持 股比例	归属于少数股 东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计少数股 东权益
天津万通时尚置业有限 责任公司（以下简称 “天津万通时尚”）	18.00	9,739,658.37	-	70,201,695.12
杭州邦信	40.65	2,332,029.29	-	241,503,712.40
万通米贝	50.00	(184,656.97)	-	(2,737,284.69)
成都知融	40.00	(3,955,287.23)	-	20,851,832.36
太极通工	44.80	(4,551,983.68)	-	39,944,235.84

北京万通新发展集团股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

2023年

	天津万通时尚	杭州邦信	万通米贝	成都知融	太极通工
流动资产	417,103,699.48	521,139,228.61	18,722,801.48	48,026,009.91	36,786.47
非流动资产	103,940.24	564,829,007.49	104,965,987.28	6,959,476.68	109,071,739.44
资产合计	<u>417,207,639.72</u>	<u>1,085,968,236.10</u>	<u>123,688,788.76</u>	<u>54,985,486.59</u>	<u>109,108,525.91</u>
流动负债	27,198,222.37	453,729,074.83	7,704,325.08	1,702,338.82	19,951,663.43
非流动负债	-	38,144,005.81	121,459,033.07	1,153,566.87	-
负债合计	<u>27,198,222.37</u>	<u>491,873,080.64</u>	<u>129,163,358.15</u>	<u>2,855,905.69</u>	<u>19,951,663.43</u>
营业收入	3,264,505.05	82,736,842.14	27,830,344.44	2,762,900.05	-
净利润	54,109,213.18	5,736,753.64	(369,313.95)	(9,888,218.07)	(10,160,178.93)
综合收益总额	54,109,213.18	5,736,753.64	(369,313.95)	(9,888,218.07)	(10,160,178.93)
经营活动产生的现金流量净额	4,469,929.03	46,748,982.63	(8,571,344.45)	(13,421,939.32)	275,862.18

2022年

	天津万通时尚	泰达万通	杭州邦信	万通米贝	成都知融	太极通工
流动资产	353,517,652.57	不适用	511,642,310.72	17,637,242.97	60,775,601.87	109,692.29
非流动资产	104,240.24	不适用	576,097,918.25	123,292,590.62	3,897,457.40	117,243,692.79
资产合计	<u>353,621,892.81</u>	<u>不适用</u>	<u>1,087,740,228.97</u>	<u>140,929,833.59</u>	<u>64,673,059.27</u>	<u>117,353,385.08</u>
流动负债	17,721,688.64	不适用	457,954,343.48	8,784,393.65	2,164,291.83	18,036,343.67
非流动负债	-	不适用	41,427,483.68	137,250,695.38	490,968.47	-
负债合计	<u>17,721,688.64</u>	<u>不适用</u>	<u>499,381,827.16</u>	<u>146,035,089.03</u>	<u>2,655,260.30</u>	<u>18,036,343.67</u>
营业收入	1,000,238.09	594,285.76	36,178,624.64	23,260,932.68	1,728,841.56	-
净利润	2,640,700.16	(1,762,063.78)	(41,737,169.20)	(3,843,587.82)	(1,622,532.08)	(682,958.59)
综合收益总额	2,640,700.16	(1,762,063.78)	(41,737,169.20)	(3,843,587.82)	(1,622,532.08)	(682,958.59)
经营活动产生的现金流量净额	(1,730,162.83)	(663,819.88)	(8,037,314.50)	4,236,828.48	(778,046.49)	(21,608.97)

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益

	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	会计处理
联营企业					
金通港	北京	北京	房地产开发	1.00	权益法
香河万通	廊坊	廊坊	房地产开发	30.00	权益法

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

本集团的重要联营企业金通港和香河万通作为本集团战略伙伴从事房地产开发，采用权益法核算，该投资对本集团活动具有战略性。

下表列示了金通港和香河万通公司的财务信息，这些财务信息调整了会计政策差异且调节至本财务报表账面价值：

金通港

	2023年	2022年
流动资产	3,239,023,939.50	3,038,145,923.39
非流动资产	5,418,293.10	629,110.75
资产合计	<u>3,244,442,232.60</u>	<u>3,038,775,034.14</u>
流动负债	64,079,450.41	362,266,936.16
非流动负债	511,586,665.87	-
负债合计	<u>575,666,116.28</u>	<u>362,266,936.16</u>
按直接持股比例计算的净资产份额	26,687,761.16	26,765,080.98
调整事项	(11,883,367.09)	(11,235,874.99)
对联营企业权益投资的账面价值	14,804,394.07	15,529,205.99
营业收入	-	-
净亏损	(7,731,981.65)	(10,377,638.83)
综合亏损总额	(7,731,981.65)	(10,377,638.83)
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

香河万通

	2023年	2022年
流动资产	2,867,635,251.11	3,206,806,307.90
非流动资产	28,153,144.53	44,556,660.57
资产合计	<u>2,895,788,395.64</u>	<u>3,251,362,968.47</u>
流动负债	2,073,379,602.41	2,495,381,341.84
非流动负债	94,266,800.00	-
负债合计	<u>2,167,646,402.41</u>	<u>2,495,381,341.84</u>
按直接持股比例计算的净资产份额	218,442,597.97	226,794,487.99
调整事项	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	218,442,597.97	226,794,487.99
营业收入	1,156,845,789.56	121,198,318.50
净利润/(亏损)	157,582,386.33	(18,448,307.85)
综合收益/(亏损)总额	157,582,386.33	(18,448,307.85)
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

七、 在其他主体中的权益（续）

2. 在合营企业和联营企业中的权益（续）

下表列示了对本集团不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息：

	2023年	2022年
合营企业		
投资账面价值合计	4,218,371.35	4,707,532.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(18,535.12)	(13,587.27)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(18,535.12)	(13,587.27)
	2023年	2022年
联营企业		
投资账面价值合计	760,993,565.56	785,370,123.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
净亏损	(656,698.07)	(2,420,469.69)
其他综合收益	-	-
综合亏损总额	(656,698.07)	(2,420,469.69)

其他说明

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

注 2：不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、北京大唐永盛科技发展有限公司（以下简称“大唐永盛”）、万庆娱乐策划（广州）有限公司（以下简称“万庆娱乐”）、湖北芯映、蓝天使等，其中，中金佳业于2023年度的主要业务为对金通港的股权投资。

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

于2023年12月31日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计321,055,813.40元（2022年12月31日：381,811,409.24元），主要列示于交易性金融资产和其他非流动金融资产；以摊余成本计量的金融资产合计2,376,422,769.90元（2022年12月31日：2,571,186,666.87元），主要列示于货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款及其他非流动资产；以摊余成本计量的金融负债合计2,172,816,966.20元（2022年12月31日：2,167,732,101.07元），主要列示于应付账款、其他应付款及长期借款。

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。本集团对此的风险管理政策概述如下。

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。

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。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险

本集团所面临的信用集中风险主要产生于银行存款（附注五、1）、应收账款（附注五、3）、其他应收款（附注五、5）和长期应收款等，相关信用风险状况请分别参见有关附注。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面价值。

本集团的银行存款存放在信用评级较高的银行，故银行存款的信用风险较低。

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，本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易，并对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。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。

流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023年

	1年以内	1年至2年	2年至5年	5年以上	合计
应付账款	233,489,329.05	-	-	-	233,489,329.05
其他应付款	184,127,777.41	-	-	-	184,127,777.41
一年内到期的租赁负债	510,013.71	-	-	-	510,013.71
租赁负债	-	680,018.29	170,004.57	-	850,022.86
长期借款	161,615,261.11	231,701,365.28	625,803,413.89	1,492,881,752.78	2,512,001,793.06
合计	<u>579,742,381.28</u>	<u>232,381,383.57</u>	<u>625,973,418.46</u>	<u>1,492,881,752.78</u>	<u>2,930,978,936.09</u>

2022年

	1年以内	1年至2年	2年至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	<u>826,815,992.48</u>	<u>92,309,977.73</u>	<u>691,774,166.51</u>	<u>1,522,592,712.50</u>	<u>3,133,492,849.22</u>

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2023年

	基点增加/(减少)	净损益增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
一年内到期的其他非流动负债	上升50个基点	(165,931.43)	(165,931.43)
长期借款	上升50个基点	(4,652,584.86)	(4,652,584.86)
一年内到期的其他非流动负债	下降50个基点	165,931.43	165,931.43
长期借款	下降50个基点	4,652,584.86	4,652,584.86

2022年

	基点增加/(减少)	净损益增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
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)
长期借款	上升50个基点	(8,519,385.48)	(8,519,385.48)
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
长期借款	下降50个基点	8,519,385.48	8,519,385.48

本集团所持付息金融工具较少，无重大利率风险。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险（续）

汇率风险

汇率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Vantone Investment以美元作为记账本位币外，公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。

3. 资本管理

本集团资本管理政策的目标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。

本集团2023年12月31日资产负债比率为32%（2022年12月31日：33%）。

九、 公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债

2023

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	-	9,311,148.09	2,500,000.00	11,811,148.09
其他非流动金融资产	44,341,217.99	-	264,903,447.32	309,244,665.31
合计	44,341,217.99	9,311,148.09	267,403,447.32	321,055,813.40

2022

	公允价值计量使用的输入值			合计
	活跃市场报价 (第一层次)	重要可观察输入值 (第二层次)	重要不可观察输入值 (第三层次)	
持续的公允价值计量				
交易性金融资产	-	9,014,975.05	2,500,000.00	11,514,975.05
其他非流动金融资产	84,124,204.92	-	286,172,229.27	370,296,434.19
合计	84,124,204.92	9,014,975.05	288,672,229.27	381,811,409.24

九、 公允价值的披露（续）

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

	公允价值 年末余额	估值技术	主要输入值
金融资产			
其他非流动金融资产	44,341,217.99	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

	公允价值 年末余额	估值技术	主要输入值
金融资产			
交易性金融资产	9,311,148.09	现金流量折现法	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

	公允价值 年末余额	估值技术	主要输入值
金融资产			预计可收回金额
交易性金融资产	2,500,000.00	现金流量折现法	符合预期风险水平的折现率
其他非流动金融资产	264,903,447.32	市场比较法 /现金流量折现法	每股股价与每股净资产比率或总资产价值比率/预计可收回金额符合预期风险水平的折现率

九、 公允价值的披露（续）

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

持续的第三层次公允价值计量的调节信息如下：

2023年

	年初余额	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	年末余额
			计入损益	计入其他综合收益			
交易性金融资产	2,500,000.00	-	-	-	-	-	2,500,000.00
其他非流动金融资产	286,172,229.27	-	(29,548,781.95)	-	10,000,000.00	(1,720,000.00)	264,903,447.32

2022年

	年初余额	转出第三层次	当期利得或损失总额		购买	出售	年末余额
			计入损益	计入其他综合收益			
交易性金融资产	2,500,000.00	-	-	-	-	-	2,500,000.00
其他非流动金融资产	461,646,647.20	(181,216,543.20)	6,022,125.27	-	-	(280,000.00)	286,172,229.27

十、关联方关系及其交易

1. 母公司

	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司持股比 例(%)	对本公司表 决权比例(%)
嘉华控股	北京	项目投资、投资 管理及企业	19,257.49	42.66	46.82

注：截至 2023年12月31日，嘉华控股直接持有本公司 26.63%的股权，间接持有本公司16.03%的股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

本公司的最终控制方为王忆会。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 合营企业和联营企业

	关联方关系
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	合营企业
东方万通（天津）股权投资基金合伙企业	合营企业
北京东方万通成长投资中心（有限合伙）	合营企业
金通港	联营企业
金万置	联营企业
Vantone Capital Pte. Ltd.(以下简称"Vantone Capital")	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
大唐永盛	联营企业
万庆娱乐	联营企业
蓝天使	联营企业
湖北芯映	联营企业

4. 其他关联方

	关联方关系
万通投资控股股份有限公司(以下简称"万通控股")	对本公司具有重大影响的股东
北京合力万盛国际体育发展有限公司(以下简称"合力万盛")	嘉华控股之子公司

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

向关联方销售商品和提供劳务

	交易内容	2023年	2022年
香河万通	品牌管理服务	-	570,821.17

自关联方购买商品和接受劳务

	交易内容	2023年	2022年
万通控股	商标注册费	-	171,160.00

向关联方销售商品和提供劳务

	交易内容	2023年	2022年
关键管理人员及与其关系密切的家庭成员	销售开发产品	19,058,694.29	-

本集团与关联方的交易价格均根据双方合同并参考市场价作为定价基础。

(2) 关联方租赁

作为出租人

	租赁资产种类	2023年租赁收入	2022年租赁收入
合力万盛	办公用房	375,901.57	1,164,102.84
金通港	办公用房	2,048,480.69	2,187,517.68
合计		2,424,382.26	3,351,620.52

本集团与关联方的租赁价格均根据双方合同并参考市场价作为定价基础。本集团与关联方合力万盛的租赁合同约定租赁期间为2020年6月至2023年4月；本集团与关联方金通港的租赁合同约定租赁期间为2023年4月至2025年3月。

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方资金拆借

资金拆出

2023年

	拆借金额	起始日	到期日	年利率
金通港	730,000.00	2018/6/26	2023/6/29	10.00%
金通港	780,000.00	2018/8/28	2023/6/29	10.00%
金通港	100,000.00	2020/8/21	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2020/11/30	2023/6/29	10.00%
金通港	500,000.00	2021/3/29	2023/6/29	10.00%
金通港	300,000.00	2022/4/22	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2023/2/10	2023/6/29	10.00%
金通港	200,000.00	2023/5/19	2023/6/29	10.00%
金通港	250,000.00	2023/6/21	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2020/12/28	2023/6/29	10.00%
金通港	4,187,100.00	2021/3/29	2023/6/29	10.00%
金通港	2,512,260.00	2022/4/22	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2023/2/10	2023/6/29	10.00%
金通港	1,674,840.00	2023/5/19	2023/6/29	10.00%
金通港	2,093,550.00	2023/6/21	2023/6/29	10.00%

十、关联方关系及其交易（续）

5. 本集团与关联方的主要交易（续）

(3) 关联方资金拆借（续）

资金拆出（续）

2022年

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

(4) 关键管理人员报酬

	2023年	2022年
关键管理人员报酬	<u>16,415,600.00</u>	<u>17,075,400.00</u>

十、关联方关系及其交易（续）

6. 关联方应收款项余额

(1) 应收账款

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
香河万通	9,815,409.63	(2,028,845.17)	9,815,409.63	-
合力万盛	<u>1,598,209.57</u>	-	<u>1,222,308.00</u>	-
合计	<u>11,413,619.20</u>	<u>(2,028,845.17)</u>	<u>11,037,717.63</u>	-

应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

(2) 其他应收款

	2023年		2022年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
Vantone Capital	56,697,697.41	(44,466,314.44)	55,752,295.50	(40,521,139.49)
金通港	-	-	14,373,529.15	-
香河万通	<u>626,712,931.82</u>	<u>(129,541,563.01)</u>	<u>626,712,931.82</u>	<u>(17,442,649.55)</u>
合计	<u>683,410,629.23</u>	<u>(174,007,877.45)</u>	<u>696,838,756.47</u>	<u>(57,963,789.04)</u>

应收关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

7. 关联方应付款项余额

	2023年	2022年
万通控股	267,798.26	266,380.26
合力万盛	427,388.64	427,388.64
金通港	580,062.96	628,725.96
北京东方万通成长投资中心(有限合伙) (以下简称"万通成长合伙")	<u>71,160,000.00</u>	<u>71,160,000.00</u>
合计	<u>72,435,249.86</u>	<u>72,482,494.86</u>

应付关联方款项均不计利息、无抵押、且无固定还款期。

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 根据本集团合营企业东方万通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“东方天津合伙”）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 2023 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（2022 年 12 月 31 日：人民币 81,000,000.00 元）。

(2) 2023 年 11 月 26 日，本集团第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于对外投资暨提供财务资助的议案》，同意本集团与 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited（以下简称“索尔思光电”）、索尔思光电（成都）有限公司（以下简称“索尔思成都”）、Source Photonics, LLC（以下简称“索尔思美国”）签订的《可转债投资协议》，公司向索尔思成都分两期支付 5,000 万美元（具体以汇出日实际汇率为准）的等值人民币借款作为财务资助。

于 2023 年 12 月 1 日，本集团已支付第一期款项 2,500 万美元（按汇出当日美元对人民币汇率折算人民币 177,760,000.00 元）。自首期资金支付之日已经届满 1.5 月且满足协议对第二期借款约定的先决条件后，本集团将支付第二期借款 2,500 万美元（按 2023 年 12 月 31 日美元对人民币汇率折算人民币 177,067,500.00 元）。

2023 年 11 月 26 日，本集团第八届董事会第三十三次临时会议，审议通过《关于签署<收购索尔思光电控股权之框架协议>的议案》，同意本集团与相关方签订《收购索尔思光电控股权之框架协议》，筹划购买索尔思光电不低于 51% 的股权（考虑到标的公司按照现有股权结构（完全摊薄基础口径）增发 5% 的 ESOP 的因素及本集团在本次优先股认购中投资的 5,000 万美元可转债已经转换为索尔思光电优先股股份的因素），最终收购索尔思光电股权比例及价格需进一步协商后确定。

2. 或有事项

	2023年
按揭款担保	<u>2,065,517.20</u>
合计	<u>2,065,517.20</u>

于 2023 年 12 月 31 日，本集团的或有事项主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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。

十二、其他重要事项

分部报告

经营分部

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。

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。

2023年

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

十二、其他重要事项（续）

分部报告（续）

经营分部（续）

2022年

	房地产开发与销售	城市运营	其他	分部间抵销	合计
分部营业收入	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	(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	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	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

其他信息

产品和劳务信息

营业收入分商品类型列示，见附注五、34。

地理信息

于2023年度，本集团无来自其他国家的收入。

本集团主要的非流动资产位于中国境内。

主要客户信息

于2023年度，本集团无来自单一重要客户的交易收入。

十三、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

	2023年	2022年
其他应收款	<u>1,998,278,237.48</u>	<u>2,081,029,950.92</u>
合计	<u><u>1,998,278,237.48</u></u>	<u><u>2,081,029,950.92</u></u>
	2023年	2022年
1年以内	479,857,517.31	495,794,913.82
1年至2年	132,077,741.90	129,512,477.97
2年至3年	99,417,639.10	108,524,812.55
3年以上	<u>1,508,104,721.76</u>	<u>1,451,790,100.10</u>
	<u>2,219,457,620.07</u>	<u>2,185,622,304.44</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>221,179,382.59</u>	<u>104,592,353.52</u>
合计	<u><u>1,998,278,237.48</u></u>	<u><u>2,081,029,950.92</u></u>

2023年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	2,219,457,620.07	100.00	(221,179,382.59)	9.97	1,998,278,237.48
按信用风险特征组合计提坏账准备	-	-	-	-	-
合计	<u>2,219,457,620.07</u>	<u>100.00</u>	<u>(221,179,382.59)</u>	<u>9.97</u>	<u>1,998,278,237.48</u>

2022年

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	<u>2,185,622,304.44</u>	100.00	(104,592,353.52)	4.79	<u>2,081,029,950.92</u>
合计	<u>2,185,622,304.44</u>	<u>100.00</u>	<u>(104,592,353.52)</u>	<u>4.79</u>	<u>2,081,029,950.92</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

	2023年	2022年
应收关联公司往来款	2,209,041,863.11	2,175,470,677.09
应收其他公司往来款	<u>10,415,756.96</u>	<u>10,151,627.35</u>
合计	<u><u>2,219,457,620.07</u></u>	<u><u>2,185,622,304.44</u></u>

	年初余额	本年计提	本年收回或转回	年末余额
按单项计提信用损失准备	<u>104,592,353.52</u>	<u>116,587,029.07</u>	<u>-</u>	<u>221,179,382.59</u>
合计	<u><u>104,592,353.52</u></u>	<u><u>116,587,029.07</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>221,179,382.59</u></u>

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期预 期信用损失)	合计
年初余额	17,442,649.75	-	87,149,703.77	104,592,353.52
年初余额在本年阶段转换	(17,442,649.75)	17,442,649.75	-	-
本年计提	<u>-</u>	<u>112,098,913.45</u>	<u>4,488,115.62</u>	<u>116,587,029.07</u>
年末余额	<u>-</u>	<u>129,541,563.20</u>	<u>91,637,819.39</u>	<u>221,179,382.59</u>

2. 长期股权投资

被投资单位	2023年	2022年
子公司	3,114,817,919.66	3,269,089,819.66
合营企业	173,986,106.38	173,990,718.36
联营企业	<u>799,388,051.43</u>	<u>805,905,718.09</u>
小计	4,088,192,077.47	4,248,986,256.11
减：长期股权投资减值准备	<u>(38,315,702.32)</u>	<u>(32,530,052.66)</u>
合计	<u><u>4,049,876,375.15</u></u>	<u><u>4,216,456,203.45</u></u>

北京万通新发展集团股份有限公司
财务报表附注（续）
2023年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

	核算方法	年初 余额	本年变动			年末 余额	减值准备				本年宣告发放 现金股利
			追加投资	减少投资	其他		年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	
北京万通龙山置业有限公司	成本法	145,125,682.00	-	-	-	145,125,682.00	-	-	-	-	-
天津万通时尚置业有限责任公司	成本法	166,985,673.00	-	-	-	166,985,673.00	-	-	-	-	-
天津泰达万通房地产开发有限公司	成本法	199,492,703.00	-	-	-	199,492,703.00	-	-	-	-	(3,800,000.00)
北京万通时尚置业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	(25,000,000.00)
天津生态城万拓置业有限公司	成本法	154,271,900.00	-	(154,271,900.00)	-	-	-	-	-	-	-
天津和信发展有限公司	成本法	848,100,000.00	-	-	-	848,100,000.00	-	-	-	-	-
北京万通龙山天地置业有限公司	成本法	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00	-	-	-	-	(6,000,000.00)
北京万通英睿投资管理有限公司	成本法	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	-	-
成都万新新创投资管理有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vantone Investment	成本法	5.00	-	-	-	5.00	-	-	-	-	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	-
北京正远慧奇投资管理有限公司	成本法	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	成本法	602,000,000.00	-	-	-	602,000,000.00	-	-	-	-	-
杭州万慧时尚投资管理有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
天津万通宁远置业有限公司	成本法	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-
杭州万通时尚置业有限公司	成本法	366,731,531.00	-	-	-	366,731,531.00	-	-	-	-	(35,000,000.00)

北京万通新发展集团股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2023年度

人民币元

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

	核算方法	年初 余额	本年变动			年末 余额	减值准备				本年宣告发放 现金股利
			追加投资	减少投资	其他		年初余额	本年计提	本年减少	年末余额	
北京万通新新文化传媒 有限公司	成本法	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	(19,182,236.25)	(525,477.34)	-	(19,707,713.59)	-
环境科技	成本法	269,775.00	-	-	-	269,775.00	-	(260,172.32)	-	(260,172.32)	-
杭州邦信	成本法	124,200,000.00	-	-	-	124,200,000.00	-	-	-	-	-
万通数字(北京)科技有限 公司	成本法	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	成本法	7,500,000.00	-	-	-	7,500,000.00	-	(5,000,000.00)	-	(5,000,000.00)	-
万通盛安	成本法	25,000,000.00	-	-	-	25,000,000.00	-	-	-	-	-
成都知融	成本法	60,000,000.00	-	-	-	60,000,000.00	-	-	-	-	-
太极通工	成本法	54,412,550.66	-	-	-	54,412,550.66	-	-	-	-	-
合计		<u>3,269,089,819.66</u>	-	<u>(154,271,900.00)</u>	-	<u>3,114,817,919.66</u>	<u>(32,530,052.66)</u>	<u>(5,785,649.66)</u>	-	<u>(38,315,702.32)</u>	<u>(69,800,000.00)</u>

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

核算方法	年初余额	本年变动							年末余额	年末减值准备	
		追加投资	减少投资	权益法下投资损益	其他综合收益	子公司转联营公司	宣告现金股利	计提减值准备			
合营企业											
东方万通(天津)股权投资											
基金管理有限公司	权益法	4,318,398.08	-	-	(6,505.02)	-	-	-	-	4,311,893.06	-
万通成长合伙	权益法	159,356,725.43	-	-	1,993.47	-	-	-	-	159,358,718.90	-
东方天津合伙	权益法	10,315,594.85	-	-	(100.43)	-	-	-	-	10,315,494.42	-
小计		<u>173,990,718.36</u>	-	-	<u>(4,611.98)</u>	-	-	-	-	<u>173,986,106.38</u>	-
联营企业											
金通港	权益法	15,529,205.99	-	-	(724,811.92)	-	-	-	-	14,804,394.07	-
金万置	权益法	371,993.62	-	-	1,380.86	-	-	-	-	373,374.48	-
中金佳业	权益法	504,699,256.78	-	(13,480,076.49)	3,816,256.86	-	-	(4,733,473.27)	-	490,301,963.88	-
香河万通	权益法	5,006,388.79	-	-	18,583,703.01	-	-	-	-	23,590,091.80	-
太极通工	权益法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
平潭会同开元股权投资											
管理有限公司	权益法	5,516,270.22	-	(5,506,309.92)	(9,960.30)	-	-	-	-	-	-
北京大唐永盛科技发展											
有限公司	权益法	50,452,305.70	-	-	365,486.12	-	-	-	-	50,817,791.82	-
蓝天使	权益法	26,389,463.66	-	-	(2,305,674.79)	-	-	-	-	24,083,788.87	-
湖北芯映	权益法	197,940,833.33	-	-	(2,524,186.82)	-	-	-	-	195,416,646.51	-
小计		<u>805,905,718.09</u>	-	<u>(18,986,386.41)</u>	<u>17,202,193.02</u>	-	-	<u>(4,733,473.27)</u>	-	<u>799,388,051.43</u>	-
合计		<u>979,896,436.45</u>	-	<u>(18,986,386.41)</u>	<u>17,197,581.04</u>	-	-	<u>(4,733,473.27)</u>	-	<u>973,374,157.81</u>	-

十三、公司财务报表主要项目注释（续）

3. 投资收益

	2023年	2022年
成本法核算的长期股权投资收益	69,800,000.00	191,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	17,197,581.04	(10,972,446.77)
处置子公司产生的投资收益	(2,846,333.86)	-
处置联合营企业产生的投资收益	1,373,690.08	-
交易性金融资产在持有期间取得的 投资收益	-	2,861,190.02
其他非流动金融资产在持有期间的 投资收益	17,687,540.07	4,090,467.54
处置长期股权投资产生的投资收益	-	(158,283.43)
处置交易性金融资产取得的投资收 益	280,000.00	-
其他	-	(162,420.14)
	<hr/>	<hr/>
合计	<u>103,492,477.33</u>	<u>186,658,507.22</u>

补充资料

1. 非经常性损益明细表

	金额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	1,241,212.49
计入当期损益的政府补助（与正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对损益产生持续影响的政府补助除外）	1,019,156.34
除同正常经营业务相关的有效套期保值业务外，金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	(66,842,445.15)
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	654,597.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,808,015.83
	<u>(59,119,462.75)</u>
所得税影响数	(754,225.04)
少数股东权益影响数（税后）	(619,289.60)
合计	<u><u>(60,492,977.39)</u></u>

2. 净资产收益率和每股收益

	<u>加权平均净资产收益率(%)</u>	<u>每股收益</u>	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	(6.70)	(0.21)	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	(5.66)	(0.18)	不适用

本集团无稀释性潜在普通股。



营业执照

(副本) (8-1)

统一社会信用代码

91110000051401390A



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体



名称 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 台港澳投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 毛鞍宁

出资额 10000 万元

成立日期 2012 年 08 月 01 日

主要经营场所

北京市东城区东长安街1号东大街17层01-12室

经营范围

许可项目：注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：企业管理咨询；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件开发；软件销售；计算机系统服务；软件外包服务；人工智能应用软件开发；信息系统集成服务；知识产权服务（专利代理服务除外）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）



登记机关

2022年 02月 27日

证书序号: 0004095

说明

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



发证机关: 中华人民共和国财政部
 日期: 二〇一二年七月九日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 安永华明会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 毛鞍宁

主任会计师:

经营场所: 北京市东长安街1号东方广场安永大楼17层

组织形式: 特殊的普通合伙企业

执业证书编号: 11000243

批准执业文号: 财会函 (2012) 35号

批准执业日期: 二〇一二年七月二十七日



从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息 (截至2020年11月10日)

序号	会计师事务所名称	统一社会信用代码	执业证书编号	备案公告日期
1	安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000514213904	11000008	2020-11-02
2	北京国富会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108M4007YRQ06	1100274	2020-11-02
3	北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020835463270	1100000	2020-11-02
4	毕马威华振会计师事务所(特殊普通合伙)	91110000259649382C	11002941	2020-11-02
5	大华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590676059Q	11010148	2020-11-02
6	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108590611484C	11010141	2020-11-02
7	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)	9131000005387870XB	31000012	2020-11-02
8	公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)	91320200078269333C	32020028	2020-11-02
9	广东正中珠江会计师事务所(特殊普通合伙)	914401010827260072	44010079	2020-11-02
10	广东中联广信会计师事务所(特殊普通合伙)	91440101M49LX3Y181	44010157	2020-11-02
11	新信会计师事务所(特殊普通合伙)	913701000611889323	37010001	2020-11-02
12	华兴会计师事务所(特殊普通合伙)	9135010008433028L	35010001	2020-11-02
13	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030805090096	11000154	2020-11-02
14	立信会计师事务所(特殊普通合伙)	91310101568093764L	31000006	2020-11-02
15	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)	911301160796417077	12010023	2020-11-02
16	鹏盛会计师事务所(特殊普通合伙)	914403007703291606	47470029	2020-11-02
17	普华永道中天会计师事务所(特殊普通合伙)	913100000699131343	31000007	2020-11-02
18	容诚会计师事务所(特殊普通合伙)	911101020854927874	11010032	2020-11-02
19	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010856949923XD	11010130	2020-11-02
20	上会会计师事务所(特殊普通合伙)	91310106086242261L	31000008	2020-11-02
21	深圳鹏盛会计师事务所(普通合伙)	914403007703291222R	47470034	2020-11-02
22	四川华信(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	91510500083391472Y	51010003	2020-11-02
23	苏亚诚会计师事务所(特殊普通合伙)	91320000085046285W	32000026	2020-11-02
24	唐山市新正会计师事务所(普通合伙)	911302035795687109	13029011	2020-11-02
25	天衡会计师事务所(特殊普通合伙)	913200000831586821	32000010	2020-11-02
26	天健会计师事务所(特殊普通合伙)	9133000005793421213	33000001	2020-11-02

27	天圆全会计师事务所(特殊普通合伙)	911101080896449376	11000374	2020-11-02
28	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)	911101085923435568	11010150	2020-11-02
29	希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)	9161013607340169X2	61010047	2020-11-02
30	信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)	91110101592354581W	11010136	2020-11-02
31	亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)	911100000785622412	11010075	2020-11-02
32	永拓会计师事务所(特殊普通合伙)	911101030855458861W	11000102	2020-11-02
33	尤尼泰盛会计师事务所(特殊普通合伙)	91370200M43TG4B979	37020009	2020-11-02
34	致同会计师事务所(特殊普通合伙)	91110103592343655N	11010156	2020-11-02
35	中汇会计师事务所(特殊普通合伙)	9100000087574063A	33000014	2020-11-02
36	中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)	92089698790Q	11000162	2020-11-02
37	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9136088390411	12010011	2020-11-02
38	中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)	91061301173Y	11010170	2020-11-02
39	中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)	9106081978608B	42010005	2020-11-02
40	中天运会计师事务所(特殊普通合伙)	9110102089661664J	11000204	2020-11-02
41	中喜会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010108553078XF	11000168	2020-11-02
42	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)	9111010208376569UD	11010205	2020-11-02
43	中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)	91110102082881146K	11000167	2020-11-02
44	中审天通会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108089662085K	11000267	2020-11-02
45	中准会计师事务所(特殊普通合伙)	91110108082889906D	11000170	2020-11-02
46	众华会计师事务所(特殊普通合伙)	913101108119251J	31000003	2020-11-02

以上信息根据会计师事务所首次备案材料生成,行政机关仅对备案材料完备性进行审核,会计师事务所对相关信息的真实性、准确、完整负责;为会计师事务所从事证券服务业务备案,不代表对其执业能力的认可。

附件: 1. 会计师事务所名称字母排序,排名不分先后。
2. 会计师事务所基本信息,注册会计师基本信息,近二年行政处罚信息详见附件。

附件:

从事证券服务业务会计师事务所备案名单及基本信息(截至2020年10月10日).xls

发布日期: 2020年11月03日



【大中小】 【打印此页】 【关闭窗口】

网站地图 | 联系我们



主办单位: 中华人民共和国财政部

技术支持: 财政部信息中心

京公网安备11010202000006号

中华人民共和国财政部 版权所有, 如蒙转载, 请注明来源

吴德明的年检二维
码



证书编号:
No. of Certificate 110002430685

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2015 年 /y 11 月 /m 17 日 /d



姓名: 吴德明
证书编号: 110002430685

年 /y 月 /m 日 /d

4

5



姓名 Full name 吴德明

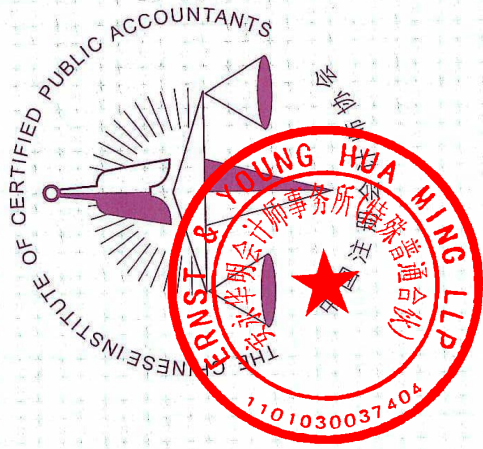
性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1979-10-03

工作单位 Working unit 安永华明会计师事务所(特殊普通
合伙)

身份证号码 Identity card No. 440824197910038824





姓名 尹东文
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1989-11-29
 Date of birth
 工作单位 安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)
 Working unit
 身份证号码 150403498911294014
 Identity card No.



尹东文的年检二维码



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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



姓名: 尹东文
 证书编号: 110002431774

证书编号: 110002431774
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2019 年 06 月 18 日
 Date of Issuance /y /m /d

年 月 日
 /y /m /d