

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 2026 年半年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 本半年度报告未经审计。

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

五、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、 前瞻性陈述的风险声明

☒适用 ☐不适用

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

七、 是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

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

否

十、 重大风险提示

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

十一、 其他

☐适用 ☒不适用

目录

第一节 释义..... 4

第二节 公司简介和主要财务指标..... 5

第三节 管理层讨论与分析..... 9

第四节 公司治理、环境和社会..... 24

第五节 重要事项..... 27

第六节 股份变动及股东情况..... 40

第七节 债券相关情况..... 44

第八节 财务报告..... 45

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
嘉华控股	指	嘉华东方控股（集团）有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
Vantone Investment	指	Vantone Investment Pte. Ltd.
数渡科技	指	北京数渡信息科技有限公司
万通信研院	指	北京万通信息技术研究院
万通盛安	指	北京万通盛安通信科学技术发展有限公司
成都知融	指	成都知融科技有限公司
大唐永盛	指	北京大唐永盛科技发展有限公司
金通港	指	北京金通港房地产开发有限公司
中金佳业	指	中金佳业（天津）商业房地产投资中心（有限合伙）
中融国富	指	中融国富投资管理有限公司
杭州邦信	指	杭州万通邦信置业有限公司
香河万通	指	香河万通房地产开发有限公司
东方天津合伙	指	东方万通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）
万通成长合伙	指	北京东方万通成长投资中心（有限合伙）
金万置	指	北京金万置管理咨询有限公司
蓝天使	指	蓝天使机场管理（北京）股份有限公司
湖北芯映	指	湖北芯映光电有限公司
太极通工	指	北京太极通工电子技术有限责任公司
万通龙山	指	北京万通龙山置业有限公司
索尔思	指	Source Photonics Holdings (Cayman) Limited
公司章程	指	北京万通新发展集团股份有限公司章程
报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况变更简介

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

四、 信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、 公司股票简况

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

六、其他有关资料

□适用 √不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	228,989,026.89	186,938,529.98	22.49
利润总额	-277,537,310.47	-29,996,007.51	-825.25
归属于上市公司股东的净利润	-214,297,593.88	-28,041,084.93	-664.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-205,313,548.96	-70,475,628.19	-191.33
经营活动产生的现金流量净额	-217,220,029.39	68,783,765.24	-415.80
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年 度末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,519,050,763.17	4,648,804,026.54	-2.79
总资产	7,313,364,067.07	7,353,518,252.40	-0.55

(二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期 (1—6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
基本每股收益(元/股)	-0.1108	-0.0150	-638.67
稀释每股收益(元/股)	不适用	不适用	不适用
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.1061	-0.0377	-181.43
加权平均净资产收益率(%)	-4.68	-0.55	减少 4.13 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-4.49	-1.37	减少 3.12 个百分点

公司主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

- 1、利润总额本期较上年同期下降 825.25%，主要原因为子公司数渡科技纳入合并范围，尚在投入期；公司实施限制性股票激励计划，相关股权激励费用逐年摊销列支；同时公司所持金融资产公允价值较上年同期下降所致。
- 2、归属于上市公司股东的净利润本期较上年同期下降 664.23%，主要原因为利润总额较上年同期下降所致。
- 3、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润本期较上年同期下降 191.33%，主要原因为归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降且金融资产公允价值较上年同期下降所致。
- 4、经营活动产生的现金流量净额本期较上年同期下降 415.80%，主要原因为本期子公司数渡科技纳入合并范围，购买商品接受劳务、人工成本等相关现金流出较上年同期增长所致。
- 5、基本每股收益本期较上年同期下降 638.67%，主要原因为归属于上市公司股东的净利润较上年同期下降所致。
- 6、扣除非经常性损益后的基本每股收益本期较上年同期下降 181.43%，主要原因为归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润较上年同期下降所致。

八、境内外会计准则下会计数据差异

□适用 √不适用

九、非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	3,850,237.13	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	354,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-18,252,529.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,793,809.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,010,157.75	
减：所得税影响额	514,578.19	

非经常性损益项目	金额	附注（如适用）
少数股东权益影响额（税后）	225,141.72	
合计	-8,984,044.92	

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

☐适用 ☒不适用

十、存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1—6月)	上年同期	本期比上年同期 增减(%)
扣除股份支付影响后的净利润	-125,873,015.73	-28,041,084.93	-348.89

十一、其他

☐适用 ☒不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

2026 年上半年，由 AI 引领的全球数字经济高速发展，人工智能大模型技术仍处于快速迭代不断演进的阶段，生成式人工智能应用场景规模化扩张，持续驱动算力需求指数级攀升，数字科技赛道发展机遇持续凸显。与此同时，大量传统产业仍面临产能优化、模式革新、结构升级的多重压力，行业转型阵痛持续存在，市场竞争与经营挑战并存。

报告期内，公司在通信与数字科技业务方面专注于异构算力系统互连技术方面的科研和市场投入，提供从芯片到系统的完整解决方案，同时持续对传统业务的经营性物业资产管理、房地产开发与销售业务板块进行有序的收缩。具体情况如下：

（一）通信与数字科技

1、行业情况

2026 年上半年，全球及国内集成电路行业整体保持稳健增长态势。人工智能产业持续迭代升级，规模化算力集群建设加速落地，带动算力相关芯片细分赛道维持高景气度。随着 AI 大模型训练、大规模算力组网及高密度服务器集群的普及，算力系统的性能瓶颈正逐步从计算能力转向互连传输能力。高速交换芯片作为数据中心、AI 服务器及高端存储体系的核心枢纽部件，行业需求持续释放，是当前集成电路领域成长性较为突出的细分赛道之一。PCIe 是全球算力领域通用的开放标准互连协议，具有极其强大和完善的产业生态，其未来技术迭代发展的脉络清晰，有极强的产业生命力；伴随 AI 推理及通用算力需求持续增长，业内普遍预期 PCIe 交换芯片的市场需求将持续扩容。PCIe 高速交换芯片作为算力系统内部多设备、多通道数据互通的核心元器件，正适配新一代高带宽、低时延算力架构的升级趋势，行业技术迭代与市场扩容节奏均在持续加快。同时，公司密切关注并参与和推动更适合 AI 系统的新型协议制定、开发和应用，力争在国产替代的时代机遇下成为算力系统互联行业中具备核心竞争能力的头部高速交换芯片公司参与全球竞争。

2、业务情况

报告期内，公司持续专注于异构算力系统互连技术，提供从芯片到系统的完整解决方案，包括高速交换芯片的研发和销售，异构算力和超节点系统解决方案的交付，以及高端 ASIC 定制设计。

（二）经营性物业资产管理

1、行业情况

2026 年上半年，国内商业写字楼市场整体仍处在深度调整阶段，供需失衡、需求收缩、租金下行成为市场主基调。随着大量新增供应持续入市，未来市场将继续承压，空置率上升的同时租金面临进一步下行压力。从需求结构看，TMT、金融、专业服务业仍是甲级写字楼的主要承租行业。传统行业扩张谨慎，区域分化的背后反映出产业动能差异，核心驱动力源自新质生产力企业集群的崛起。政策层面，2026 年《政府工作报告》为商业地产市场提出了多项规划及措施。4.5%-

5%的 GDP 增速目标和适度宽松货币政策，为市场提供流动性支撑；以“控增量、去库存、优供给”方针推动行业从增量扩张向存量提质转型，各地亦配套出台财政补贴与租赁奖励措施，以稳定市场预期。

2、业务情况

公司自持经营性物业资产均位于北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区，四座标志性楼宇均已获得国际权威的 LEED 金级认证，资产质量与区位优势显著。作为深耕行业多年的资深房地产企业，公司已形成优质、稳定的租户结构，租金收入持续稳健。此外，公司具备灵活的资产变现能力与多元化的资本运作手段，可有效释放资产价值，为公司战略转型和长远发展注入持续动能。

（三）房地产开发与销售

1、行业情况

国家统计局数据显示,2026 年 1-6 月,新建商品房销售面积 40,140 万平方米,同比下降 11.6%,其中住宅销售面积下降 12.4%。新建商品房销售额 37,945 亿元,同比下降 13.6%,其中住宅销售额同比下降 13.7%。供应端房企开发投资延续收缩,房屋新开工、竣工面积持续下降,除核心城市核心区域外,土拍市场整体平淡。需求端市场分化态势显著,存量二手房及租赁住房对新建商品房形成显著替代。在“租购并举”的双轨供给体系下,居住需求向品质化升级,商品房依旧是市场核心支柱。政策端延续托底行业,2025 年末至 2026 年上半年,城市更新举措、商业不动产 REIT 试点、换房个税优惠、商办首付调整及《城市更新“十五五”规划》陆续推出,叠加信贷宽松、房贷利率下调、税费减免等利好,行业具备修复基础。但市场全面企稳,仍依赖宏观经济修复、居民购房预期改善,以及楼市调控政策与优质房源供给的协同发力。

2、业务情况

公司房地产项目主要布局北京、天津、杭州等核心城市,涵盖住宅、写字楼、商铺等多元业态。在既定的战略引导下,公司主动顺应市场变化,加速存量项目去化,实现资产有效盘活,为战略转型筑牢资金保障。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

☐适用 ☒不适用

二、经营情况的讨论与分析

报告期内,公司立足长远发展战略,全面深化向通信与数字科技的战略转型。公司聚焦数字科技核心赛道,集中优质资源大力支持数渡科技的技术研发、产品迭代、规模化生产及市场落地等核心经营工作,持续夯实公司数字科技业务的技术壁垒与产业竞争力,加速培育新质生产力领域的第二增长曲线。为进一步优化整体资产结构,公司持续稳步推进传统房地产业务的有序收缩与稳健出清,盘活存量资产、优化资金配置,持续为公司的通信与数字科技战略转型提供充裕、稳定且持续的现金流支撑,为公司高质量转型发展筑牢根基。

报告期内,公司实现营业收入 22,898.90 万元,较上年同期增加 4,205.05 万元,同比上升 22.49%;归属于上市公司股东的净利润-21,429.76 万元,较上年同期减少 18,625.65 万元,同比下降 664.23%。主要系转型出清传统地产业务、传统地产行业市场环境处于劣势以及宏观经济周期下行影响。公司经营业绩仍处于亏损状态;公司实施限制性股票激励计划,相关股权激励费用在控股子公司数渡科技员工服务期内逐年摊销列支,加之数渡科技相关业务尚在投入期,新业务板块处于亏损状态;同时公司所持金融资产公允价值下降也是净利润下降的因素之一。

(一) 公司主要业务发展情况

1、通信与数字科技

报告期内,数渡科技实现收入 6,210.71 万元,较去年同期增幅 281.42%。其中,第一季度营业收入 459.68 万元,第二季度当季实现营业收入 5,751.03 万元,季度收入环比增幅达 1,151.09%,增长原因主要系受备货周期影响和行业客户下单周期影响,二季度当季产品销售额增长所致。公司自研高速互连芯片出货规模持续提升,异构计算解决方案研发落地取得重大进展,ASIC 定制设计服务收入保持稳步增长,多业务板块协同发力共同拉动本期营收提升。

在产品研发方面,公司 SD85 系列芯片之 PCIe 5.0 104 通道规格产品在报告期内实现规模化量产,产品出货量稳步攀升,主要应用于 8 卡 AI 服务器场景;该系列产品之 144 通道规格产品在报告期内已完成回片,目前全面推进各项测试验证及送样工作;公司在报告期内新开发了该系列产品之 48 通道规格产品,尚未完成生产;同时,公司立足行业技术发展趋势,提前布局下一代互连技术路线,面向 PCIe 6.0、CXL 等新一代高速互连协议的相关芯片产品均已进入在研阶段,为公司长期保持技术领先性、抢占未来市场高地奠定坚实基础。在市场推广方面,公司加大市场推广与客户开发力度,高速互连交换芯片持续完成多家服务器厂商的样品送测、兼容性测试及供应链导入;不断拓宽渠道合作生态,优质战略客户储备持续增加,市场开拓成果逐步转化为营业收入增量,商业化发展步入良性轨道。

2、经营性物业资产管理

公司自持的经营性物业全部为甲级写字楼,在商业地产深度调整周期中,依托核心区位禀赋,公司自持资产展现出较强的抗周期韧性,有效对冲了行业系统性下行压力。公司作为深耕行业多年的资深房地产企业,凭借近三十年持续运营积累的市场口碑与客户信任,确保公司可以持续享有优质的租户结构及稳定的租金收入。报告期内,公司实现合同出租总面积 14.42 万平方米,与上年同期相比增长 8.83%;实现合同租金收入总金额 7,513.41 万元,与上年同期相比减少 20.09%。为日常运营和业务拓展提供了稳定的现金流支撑。

3、房地产开发与销售

在既定战略目标的引导下,公司管理团队持续稳步推进传统房地产业务的战略性收缩与结构调整,通过系统性收缩业务规模,加速存量项目去化与资金回笼,为通信与数字科技业务的战略转型提供充裕的现金流支撑,有力保障公司经营活动的稳健性与可持续发展能力。报告期内,公司房地产业务实现合同销售总面积 0.54 万平方米,与上年同期相比增长 44.61%;实现合同销售

总金额 6,928.19 万元，与上年同期相比增长 3.51%；实现销售收入 9,459.42 万元，与上年同期相比增长 2.02%。主要销售项目包括北京万通怀柔新新家园产品、天竺新新家园 6 号楼等。

(二) 房地产业务主要经营数据

1、报告期内房地产销售和结转情况

单位：万元、万平方米 币种：人民币

项目名称	位置	类别	项目状态	权益	计划投资	总建筑面积	可售面积	累计竣工面积	报告期内在建面积	待开发面积	报告期内签约面积	累计签约面积	报告期内结转面积	累计结转面积
万通怀柔新新家园	北京怀柔区	住宅	竣工	100%	182,637	12.65	11.41	12.65	0.00	0.00	0.27	9.78	0.50	9.72
天竺新新家园	北京顺义区	住宅商业配套	竣工	100%	320,228	33.05	29.64	33.05	0.00	0.00	0.00	29.60	0.00	29.60
天竺新新家园-6号楼（注1）	北京顺义区	酒店式公寓	竣工	100%	/	1.47	1.32	1.47	0.00	0.00	0.27	0.91	0.14	0.78
杭州未来科技城（注2）	杭州余杭区	综合	竣工	59.36%	206,573	28.07	19.35	28.07	0.00	0.00	0.00	15.50	0.00	15.50
杭州万通中心	杭州拱墅区	酒店式公寓 写字楼	竣工	100%	159,206	14.12	9.38	14.12	0.00	0.00	0.00	9.33	0.00	9.33
其他（注3）	其他	综合	竣工	/	1,157,068	193.39	161.87	193.39	0.00	0.00	0.00	161.87	0.00	161.83

注 1：本期处置投资性房地产，并入地产销售板块核算；
注 2：杭州未来科技城项目写字楼仍有销售计划，因此该项目可售面积中包含出租物业 A 座写字楼 3.85 万平方米；
注 3：其他项目主要是天津尾盘、成都尾盘和北京尾盘项目销售产生的签约情况。

2、报告期内房地产出租情况

单位：万元 币种：人民币

项目名称	出租物业类型	总建筑面积（平方米）	可供出租面积（平方米）	出租率	经营收入	租金标准（元/月/平方米）
北京万通中心 D 座	写字楼/商业	35,349.11	34,685.33	79.2%	2,687.14	165-319
上海万通中心	写字楼/商业	79,929.63	57,349.18	71.9%	1,999.76	97-185
天津万通中心	写字楼/商业	93,789.99	59,344.47	79.7%	2,101.15	59-125
杭州未来科技城 A 座	写字楼	38,520.77	38,520.77	73.3%	725.35	43

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

☐适用 ☒不适用

三、报告期内核心竞争力分析

☒适用 ☐不适用

（一）前沿技术自主研发与持续创新能力

数渡科技长期专注于高速交换芯片核心技术研发，形成了自主知识产权与核心技术壁垒，尤其在片间组网关键技术上实现了业内独有的差异化突破。数渡科技现有产品具备专属片间组网功能，可直接实现 GPU 与 GPU 之间高效直连通信、并行协同工作，能够支撑大规模算力资源池化搭建与高可用集群部署，是国内构建自主可控超节点架构的稀缺核心芯片方案。数渡科技能够紧跟 PCIe、CXL 等国际标准演进方向，精准把握 Scale-up 组网技术发展趋势。数渡科技具备从芯片架构设计、前端开发、后端物理实现到系统验证的全流程自主研发能力，可快速响应协议迭代与场景需求变化，为产品持续升级迭代提供坚实技术支撑，在高端交换芯片核心技术环节实现自主可控，有效缩小与国际先进水平的差距。截至 2026 年 6 月 30 日，公司累计获得授权的发明专利 41 项、计算机软件著作权 33 项、集成电路布图设计 19 项。

（二）国产替代占据领先地位

数渡科技是当前高速交换芯片市场上极少数拥有成熟国产交换芯片产品并实现市场化落地的企业，产品研发进度、工程化量产能力与商业化推广节奏均大幅领先行业内同类参与者，在高端自主交换芯片这一核心细分赛道确立了优势地位。依托领先的市场化推进步伐，数渡科技得以率先抢占国产替代市场先机，快速切入核心客户供应链体系，形成了一定的市场卡位优势，为后续业务规模化扩张、深化国产替代布局筑牢了市场基础。

（三）资深核心团队与专业化人才梯队优势

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

（四）转型必要的智力资源支持

1、专家智库与前沿研究

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

在科技转型赛道上抢占先机。

2、专业化顶尖管理团队

公司管理层汇聚了兼具国际视野与专业素养的精英人才，核心成员毕业于美国麻省理工学院、英属哥伦比亚大学、北京大学、中国人民大学、复旦大学等国内外知名高等学府，具备扎实的理論功底与系统的专业能力。团队成员不仅在通信与数字科技行业经营管理、企业转型运营等领域具备深厚的专业积淀与卓越的综合素养，更在核心资产盘活、产业赋能升级、存量资源激活焕新等方面拥有丰富的实战经验，可精准把握行业发展趋势，高效推进公司转型战略落地实施，为企业高质量发展提供坚实有力的管理支撑。

（五）立足核心区域的优质资产

公司持有的经营性物业均为获得 LEED 认证的甲级写字楼，均位于一线城市、新一线城市的核心商务区，区位优势显著，具有较强的抗周期能力与持续稳定的租金回报，依托项目周边成熟完善的生活及公共配套设施，公司持续通过精细化运营深度释放核心资产价值，同时动态优化资产结构，为公司向通信与数字科技业务的战略转型提供持续、可靠的资金底盘。

（六）拥有较强的品牌影响力

“万通”品牌历经近三十年市场深耕，积淀了深厚的市场美誉度与坚实的客户忠诚度，已成为公司不可替代的核心竞争资源。依托这一品牌号召力，公司在资源整合、客户拓展与业务延伸方面持续保有显著的竞争优势，为转型期的资源对接与产业合作提供了有力的信用背书。

四、报告期内主要经营情况

（一）主营业务分析

1、财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	228,989,026.89	186,938,529.98	22.49
营业成本	185,396,802.70	121,623,264.54	52.44
销售费用	36,570,446.26	29,349,787.79	24.60
管理费用	99,750,048.71	46,718,938.35	113.51
财务费用	30,696,628.11	32,871,014.50	-6.61
研发费用	120,884,810.34	171,759.94	70,280.10
投资(损失)/收益	1,458,116.07	-9,210,426.23	115.83
公允价值变动收益	-18,252,529.80	40,061,885.26	-145.56
经营活动产生的现金流量净额	-217,220,029.39	68,783,765.24	-415.80
投资活动产生的现金流量净额	-154,845,959.65	-56,923,766.46	-172.02
筹资活动产生的现金流量净额	251,194,801.09	-38,324,260.92	755.45

2、本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

√适用 □不适用

- (1)营业成本变动原因说明：主要原因系本期地产销售相关业态的房产成本高于上年同期所售业态房产成本所致；
- (2)管理费用变动原因说明：主要原因系子公司数渡科技纳入合并范围，上年同期无此类事项所致；
- (3)研发费用变动原因说明：主要原因系子公司数渡科技纳入合并范围，上年同期无此类事项所致；
- (4)投资(损失)收益变动原因说明：主要原因系本期处置长期股权投资产生的损失较上年同期减少所致；
- (5)公允价值变动（损失）收益变动原因说明：主要原因系本期金融资产公允价值较上年同期减少所致；
- (6)经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系本期子公司数渡科技纳入合并范围，购买商品接受劳务、人工成本等相关现金流出较上年同期增长所致；
- (7)投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系上年同期收回部分索尔思投资款项，本期无此类事项所致；
- (8)筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要原因系本期收到股权激励增资款项，上年同期无类似事项所致。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

☐适用 ☒不适用

(三) 资产、负债情况分析

☒适用 ☐不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例(%)	上年期末数	上年期末数占总资产的比例(%)	本期期末金额较上年期末变动比例(%)	情况说明
应收账款	66,839,636.01	0.91	50,357,825.80	0.68	32.73	注 1
使用权资产	28,740,179.69	0.39	14,768,107.61	0.20	94.61	注 2
长期待摊费用	5,169,758.47	0.07	2,769,255.92	0.04	86.68	注 3
其他非流动资产	49,999,999.33	0.68	1,800,000.00	0.02	2,677.78	注 4
短期借款	24,205,300.00	0.33	44,538,263.19	0.61	-45.65	注 5
交易性金融负债	96,322,670.92	1.32	168,564,671.92	2.29	-42.86	注 6
合同负债	56,458,307.68	0.77	40,752,942.94	0.55	38.54	注 7
应付职工薪酬	22,770,653.04	0.31	58,926,908.91	0.80	-61.36	注 8
其他应付款	483,747,903.90	6.61	218,754,343.65	2.97	121.14	注 9
租赁负债	20,300,849.55	0.28	8,825,760.97	0.12	130.02	注 10

其他说明

注 1：主要原因系本期数字科技板块应收账款较去年同期增长所致；

注 2：主要原因系本期数字科技板块新增房屋租赁所致；

注 3：主要原因系本期数字科技板块装修支出较上年末增加所致；

注 4：主要原因系本期预付投资款较去年同期增长所致；

注 5：主要原因系本期偿还短期借款所致；

注 6：主要原因系本期支付部分对子公司数渡科技的股权对价款所致；

注 7：主要原因系本期数字科技板块预收款项较去年同期增长所致；

注 8：主要原因系本期发放薪酬所致；

注 9：主要原因系本期发行限制性股票，依据回购条款确认相关负债，上年同期未发生此类事项所致；

注 10：主要原因系本期数字科技板块新增房屋租赁所致。

2、境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、截至报告期末主要资产受限情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	173,663.61	详见第八节财务报告附注(七)31
应收账款	13,958,279.29	用于质押取得借款
投资性房地产	2,900,231,667.98	用于抵押取得借款
合计	2,914,363,610.88	

4、其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 投资状况分析

1、对外股权投资总体分析

☒适用 ☐不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 6.62 亿元，详见第八节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 3.56 亿元，详见第八节财务报告附注（七）19。

(1)重大的股权投资

☐适用 ☒不适用

(2)重大的非股权投资

☐适用 ☒不适用

(3)以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值 变动损益	计入权益的累 计公允价值变 动	本期计提的减 值	本期购买金额	本期出售/赎 回金额	其他变动	期末数
私募基金	152,558,625.06	17,662,821.15	-	-	-	-	-991,780.82	169,229,665.39
股权投资	137,846,822.27	-	-	-	-	-	-	137,846,822.27
股票	84,005,279.35	-34,915,350.95	-	-	-	-	-	49,089,928.40
其他	1,000,000.00	-1,000,000.00	-	-	-	-	-	-
合计	375,410,726.68	-18,252,529.80	-	-	-	-	-991,780.82	356,166,416.06

证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

证券 品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值 变动损益	计入权 益的累 计公允 价值变 动	本期 购买 金额	本期 出售 金额	本期 投资 损益	期末账面价值	会计核算科 目
股票	HK0020	商汤-W	97,348,426.74	自有资金	84,005,279.35	-34,915,350.95	-	-	-	-	49,089,928.40	其他非流动 金融资产
合计	/	/	97,348,426.74	/	84,005,279.35	-34,915,350.95	-	-	-	-	49,089,928.40	/

证券投资情况的说明

□ 适用 √ 不适用

私募基金投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元 币种：人民币

序号	项目	类型	初始投资成本	资金来源	出资情况	公允价值 2026 年 6 月 30 日
----	----	----	--------	------	------	----------------------

1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	30,000,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	97,009,972.69
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	104,480,000.00	自有资金	报告期内无新增出资	72,219,692.70
合计	/	/	134,480,000.00	/	/	169,229,665.39

衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用**(五) 重大资产和股权出售**☐适用 ☒不适用**(六) 主要控股参股公司分析**☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
上海万通新地置地有限公司	子公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,646,593,375.87	-416,729,125.88	20,186,815.47	-34,056,685.34	-25,181,839.43
天津和信发展有限公司	子公司	房地产租赁	455,100,000.00	1,141,517,259.84	377,453,464.80	21,597,777.88	-20,818,766.51	-20,570,167.02
北京数渡信息科技有限公司	子公司	信息技术	17,496,490.00	632,202,335.29	111,836,222.85	62,107,063.51	-165,653,914.76	-166,925,662.51

报告期内取得和处置子公司的情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

(七) 公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

☒适用 ☐不适用

1、宏观经济风险

2026 年上半年，以高端制造、数智经济、现代服务为代表的新动能对经济增长的贡献率超过四成，经济向新向优的特点非常鲜明，发展趋势逐步加快。与此同时，外部环境更趋复杂，国内供强需弱格局延续，居民预防性储蓄意愿偏高，购房意愿与加杠杆能力同步走低。宏观稳楼市政策从供需两端协同发力，但存在一定时滞性。在此环境下，房地产行业与宏观经济形成深度负反馈循环。尽管政策端持续发力稳预期，但尚未根本改善居民与企业预期，房地产行业仍处于下行调整阶段。

为应对上述风险，公司将紧跟国家发展战略与“十五五”规划导向，强化对宏观经济环境、房地产行业调整趋势及新兴产业发展机遇的前瞻研判；以战略转型为主线，推动科技与产业深度融合，加快培育新增长动能；稳步化解行业周期波动带来的经营压力，为公司穿越经济与行业周期、实现高质量发展夯实基础。

2、市场风险

2026 年上半年，中国房地产行业延续深度调整态势，政策端持续加码稳楼市，各地因城施策落地限购优化、公积金提额、以旧换新及房贷降息等配套举措。市场表现延续结构性分化特征。核心城市、核心板块率先释放市场韧性；三、四线城市仍面临较大去化压力。行业格局加速分化，国企凭借稳健财务与低融资成本占据市场主导地位，民营房企融资渠道仍然偏紧。资本市场对房企估值逻辑已发生根本性转变，轻资产运营、城市更新、产业融合等新赛道成为价值核心锚点。总体来看，行业风险尚未完全出清，但底部特征逐步显现，市场正进入结构优化阶段。

为应对上述风险，公司将持续推进传统房地产业务战略性收缩，重点强化存量项目的市场环境监测与风险评估。通过专业化运营管理加速资金回笼，提升对政策风险与市场风险的抵御能力，稳步支撑公司战略转型推进。

3、经营管理风险

公司正积极布局新业务与新商业模式，以适配战略转型需要。尽管管理团队具备丰富的行业经验，但面对新形势下的转型挑战，公司在经营管理、人力资源配置、风险控制及业务整合等关键领域仍面临全新挑战。

为应对上述风险，公司坚持“内部培养与外部引进”双轮驱动的人才策略，持续强化内部人才选拔与梯队建设，同时积极引进市场化高端人才；全面推行经理层成员任期制与契约化管理，加快推进职业经理人选聘，着力打造高素质、专业化管理团队，系统提升组织能力与治理水平。

4、转型不及预期的风险

高速互连芯片行业具有高技术含量、长研发周期、高投入强度等特征。公司对数渡科技需持续保持较高水平的研发投入，以推进新产品研发与迭代。若数渡科技产品未能满足市场需求，或行业竞争超预期加剧，可能面临销售收入不达预期、盈利能力偏弱的局面。

为应对上述风险，公司资产负债率维持在较低水平，经营活动现金流量稳定充沛，为转型举措落地提供坚实资金保障。结合战略转型核心需求，公司未再规划其他房地产投建项目，资源进一步向科技业务集中。未来，公司将充分利用融资平台优势及各类社会资源，从资金供给、业务拓展等多维度支持数渡科技发展，助力其扩大高端互连芯片的研发投入与市场布局，巩固技术领先优势，推动公司实现长远、高质量发展。

5、技术研发与迭代风险

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

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

6、产品商业化与市场拓展风险

公司芯片从送样验证到规模化出货需经过严格的客户测试、系统适配、稳定性验证及批量采购决策，周期较长。若下游客户验证进度不及预期、产品兼容性与场景适配效果未达客户要求，或市场接受度低于预判，将导致产品放量节奏放缓，影响收入实现。

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

7、下游行业需求集中及周期性波动风险

行业下游需求高度集中于 AI 服务器、智算中心、高密度存储系统等核心领域，上述领域的资本开支、建设进度与采购需求直接决定高速交换芯片的市场景气度。若宏观经济环境发生变化、全球科技行业周期下行，或云计算厂商、互联网企业、算力运营平台对 AI 相关领域的投资节奏放缓、资本开支大幅缩减，将直接导致 AI 服务器出货量增速回落、智算中心建设进度推迟、存储系统扩容需求减弱，进而使得交换芯片整体市场需求出现阶段性下滑。在此背景下，公司已规划的

产品订单可能出现缩减或延迟，新产品导入与批量销售进度将受到明显制约，产能利用率与出货规模亦可能不及预期，进而导致营业收入增长放缓、毛利率承压，对公司整体经营业绩、现金流状况及持续发展能力造成不利影响。同时，下游行业需求的周期性波动与结构性调整，还可能加剧市场竞争程度，迫使行业整体采取价格策略以争夺有限订单，进一步压缩公司盈利空间，加大经营业绩实现的不确定性。

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

8、供应链波动与产能保障风险

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

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

9、人才竞争与流失风险

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

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

10、盈利波动与规模效应不足风险

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

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

(二) 其他披露事项

☐适用 ☒不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、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	变动原因说明
王忆会	董事、董事长	离任	个人原因	个人原因辞职
孙华	董事、首席财务官（财务总监）	离任	个人原因	个人原因辞职
王薇	董事	选举	/	股东会选举
	董事长	选举	/	董事会选举
杜轶名	首席财务官（财务总监）	聘任	/	董事会聘任

公司董事、高级管理人员变动的情况说明

√适用 □不适用

2026 年 6 月 5 日，公司召开第九届董事会第二十七次临时会议，审议通过《关于增补公司第九届董事会非独立董事的议案》。经公司控股股东推荐，并经公司董事会提名委员会审查通过，同意提名王薇女士为公司第九届董事会非独立董事候选人，并提交公司股东会审议，任期自股东会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

2026 年 6 月 25 日，公司董事会收到公司董事长王忆会先生、董事及首席财务官（财务总监）孙华先生递交的书面辞呈。因个人原因，王忆会先生辞去公司董事、董事长及董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员职务；孙华先生辞去公司董事、首席财务官（财务总监）职务。根据相关规定，王忆会先生、孙华先生的辞呈自送达公司董事会之日起生效。

2026 年 6 月 26 日，公司召开 2025 年年度股东会，审议通过《关于增补公司第九届董事会非独立董事的议案》，同意王薇女士为公司第九届董事会非独立董事，任期自股东会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

2026 年 6 月 26 日，公司召开第九届董事会第二十八次临时会议，审议通过《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》《关于聘任公司首席财务官（财务总监）的议案》，同意选举董事王薇女士为董事长，并担任公司董事会战略委员会主任委员、提名委员会委员；聘任杜轶名女士为公司首席财务官（财务总监）。董事长与首席财务官（财务总监）的任期自本次董事会审议通过之日起至第九届董事会任期届满之日止。

二、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

√适用 □不适用

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

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

☐适用 ☒不适用

四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

五、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

☐适用 ☒不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。 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。 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。 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。	2015 年 7 月 3 日、 2015 年 12 月 8 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	1、本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其股东的合法权益。	2016 年 8 月 11 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			2、如本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。如违反上述承诺与上市公司及其关联方进行交易，而给上市公司及其关联方造成损失，由本公司承担赔偿责任。						
	其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于保证上市公司独立性的承诺：1、保证上市公司资产独立完整；2、保证上市公司的人员独立；3、保证上市公司财务独立；4、保证上市公司机构独立；5、保证上市公司业务独立。	2016 年 8 月 11 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其一致行动人万通控股	1、本公司目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。 2、本公司保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。 3、如拟出售本公司与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本公司将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。 4、本公司将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。 5、自本函出具之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本公司及本公司所控制的其他公司及企	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			业所从事的业务与公司及其子公司构成竞争，本公司将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。 6、本公司将不会利用公司控股股东的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营活动。 7、如实际执行过程中，本公司违反首次公开发行时已作出的承诺或上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其投资者提出补充或替代承诺，以保护公司及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。 8、本承诺函在本公司作为公司控股股东期间有效。						
		王忆会先生	1、本人目前没有在中国境内任何地方或中国境外，直接或间接发展、经营或协助经营或参与与公司及其子公司业务存在竞争的任何活动，亦没有在任何与公司及其子公司业务有直接或间接竞争的公司或企业拥有任何权益（不论直接或间接）。 2、本人保证及承诺不会直接或间接发展、经营或协助经营或参与或从事与公司及其子公司业务相竞争的任何活动。 3、如拟出售本人与公司及其子公司生产、经营相关的任何其它资产、业务或权益，公司均有优先购买的权利；本人将尽最大努力使有关交易的价格公平合理，且该等交易	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			价格按与独立第三方进行正常商业交易的交易价格为基础确定。 4、本人将依法律、法规及公司的规定向公司及有关机构或部门及时披露与公司及其子公司业务构成竞争或可能构成竞争的任何业务或权益的详情。 5、自本函出具之日起，若公司及其子公司未来开拓新的业务领域而导致本人及本人所控制的其他公司及企业所从事的业务与公司及其子公司构成竞争，本人将终止从事该业务，或由公司在同等条件下优先收购该业务所涉资产或股权，或遵循公平、公正的原则将该业务所涉资产或股权转让给无关联关系的第三方。 6、本人将不会利用公司控股股东/实际控制人的身份进行损害公司及其子公司或其它股东利益的经营活动。 7、如实际执行过程中，本人违反首次公开发行时已作出的承诺或上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其投资者提出补充或替代承诺，以保护公司及其投资者的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给投资者造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。 8、本承诺函在本人作为公司实际控制人期间有效。						
	解决关联交易	嘉华控股及其一致行动人万通控股	1、本公司和本公司的关联方将采取切实有效的措施尽量规范和减少与公司及其下属子公司之间的关联交易。 2、本公司将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及公司章程等有关规定行使股东权利，在股东大会	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			对有关涉及本公司的关联交易事项进行表决时严格履行回避表决程序。 3、本公司不以拆借、占用或由公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占公司及其下属子公司的资金、资产及其他资源；不要求公司及其下属子公司提供任何形式担保。 4、对于与公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，均将严格遵守公平公允、等价有偿的原则，公平合理地进行；关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件以及公司章程、股东大会议事规则、关联交易管理办法等相关规定，履行各项审批程序和信息披露义务，切实保护公司及其他股东的合法利益。 5、本公司保证遵守上述承诺，不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如违反上述承诺，将采取以下措施：（1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其他股东提出补充或替代承诺，以保护公司及其他股东的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给其他股东造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。						
		王忆会先生	1、本人和本人的关联方将采取切实有效的措施尽量规范和减少与公司及其下属子公司之间的关联交易。 2、本人将严格按照《中华人民共和国公司法》等法律法规以及公司章程等有关规定行使股东权利，在股东大会对	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			有关涉及本人的关联交易事项进行表决时严格履行回避表决程序。 3、本人不以拆借、占用或由公司代垫款项、代偿债务等任何方式挪用、侵占公司及其下属子公司的资金、资产及其他资源；不要求公司及其下属子公司提供任何形式担保。 4、对于与公司及其下属子公司之间确有必要进行的关联交易，均将严格遵守公平公允、等价有偿的原则，公平合理地进行；关联交易均以签订书面合同或协议形式明确约定，并严格遵守《中华人民共和国公司法》等法律法规、规范性文件以及公司章程、股东大会议事规则、关联交易管理办法等相关规定，履行各项审批程序和信息披露义务，切实保护公司及其他股东的合法利益。 5、本人保证遵守上述承诺，不通过关联交易损害公司及其他股东的合法权益，如违反上述承诺，将采取以下措施： （1）及时、充分披露承诺未得到执行、无法执行或无法按期执行的原因；（2）向公司及其他股东提出补充或替代承诺，以保护公司及其他股东的权益；（3）将上述补充承诺或替代承诺提交股东大会审议；（4）给其他股东造成直接损失的，依法赔偿损失；（5）有违法所得的，按相关法律法规处理；（6）其他根据届时规定可以采取的其他措施。						
	其他	嘉华控股及一致行动人万通控股	关于保持上市公司独立性的承诺函： 1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本公司及本公司控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。 3、本次交易完成后，本公司将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。 4、本承诺函对本公司及本公司控制的其他企业具有法律约束力。如本公司违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本公司将依法承担相应的赔偿责任。						
		王忆会先生	关于保持上市公司独立性的承诺函： 1、本次交易完成前，万通发展在业务、资产、人员、财务、机构等方面与本人及本人控制的其他企业严格分开，万通发展的业务、资产、人员、财务和机构独立。 2、本次交易不存在可能导致万通发展在业务、资产、人员、财务和机构等方面丧失独立性的潜在风险。 3、本次交易完成后，本人将充分尊重万通发展的独立法人地位，保证合法、合理地运用相关股东权利，不干预万通发展的采购、生产和销售等具体经营活动，不采取任何限制或影响万通发展正常经营的行为。 4、本承诺函对本人及本人控制的其他企业具有法律约束力。如本人违反上述承诺而导致万通发展及其中小股东权益受到损害，本人将依法承担相应的赔偿责任。	2024 年 6 月 23 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家園已进入尾盘销售期，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	2015 年 12 月 8 日	否	长期有效	是	不适用	不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
			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。						
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本公司（本人）控制的其他企业将尽可能避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。如因本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。	2016 年 8 月 11 日	否	长期有效	是	不适用	不适用
与股权激励相关的承诺	其他	公司	公司承诺不为激励对象依本激励计划获取有关限制性股票提供贷款以及其他任何形式的财务资助，包括为其贷款提供担保。	2025 年 11 月 16 日	是	计划完成或终止	是	不适用	不适用
		激励对象	激励对象承诺，若公司因信息披露文件中有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，导致不符合授予权益安排的，激励对象应当自相关信息披露文件被确认存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏后，将由本激励计划所获得的全部利益返还公司。	2025 年 11 月 16 日	是	计划完成或终止	是	不适用	不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

三、违规担保情况

☐适用 ☒不适用

四、半年报审计情况

☐适用 ☒不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

☐适用 ☒不适用

六、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

☐本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 ☒本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

☒适用 ☐不适用

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

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

☐适用 ☒不适用

十、重大关联交易

（一）与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

4、 涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

☐适用 ☒不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

(四) 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

☐适用 ☒不适用

3、 临时公告未披露的事项

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

(六) 其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

(七) 其他

☐适用 ☒不适用

十一、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

☐适用 ☒不适用

(二) 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计							187,500,000								
报告期末对子公司担保余额合计（B）							187,500,000								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							187,500,000								
担保总额占公司净资产的比例(%)							4.15								
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）							187,500,000								
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）							187,500,000								
未到期担保可能承担连带清偿责任说明															
担保情况说明															

（三）其他重大合同

☐适用 ☒不适用

十二、募集资金使用进展说明

☐适用 ☒不适用

十三、其他重大事项的说明

☒适用 ☐不适用

（一）变更注册资本暨修订《公司章程》事项

公司于2026年4月28日召开第九届董事会第二十六次临时会议暨2025年度会议，并于2026年6月26日召开2025年年度股东会，审议通过《关于变更注册资本暨修订<公司章程>的议案》。公司办理完成限制性股票登记手续，公司总股本由1,890,412,476股增加至1,942,987,476股，注册资本由1,890,412,476元变更为1,942,987,476元。鉴于上述总股本、注册资本变化的情况，根据有关法律规定，公司拟对《公司章程》相应条款进行修订。具体内容详见公司分别于2026年4月30日、2026年6月27日披露的《关于变更注册资本、修订<公司章程>及修订、制定公司部分治理制度的公告》（公告编号：2026-023）、《2025年年度股东会决议公告》（公告编号：2026-033）。

（二）修订、制定公司部分治理制度事项

公司于2026年4月28日召开第九届董事会第二十六次临时会议暨2025年度会议，审议通过《关于修订及制定公司部分治理制度的议案》。公司根据《中华人民共和国公司法》《上市公司章程指引》《上海证券交易所股票上市规则》《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号——规范运作》等法律法规、规范性文件的最新规定，结合公司实际情况，对公司部分内部制度进行修订和制定。公司于2026年6月26日召开2025年年度股东会，审议通过《关于修订<独立董事工作制度>的议案》《关于制定<董事、高级管理人员薪酬管理制度>的议案》。具体内容详见公司分别于2026年4月30日、2026年6月27日披露的《关于变更注册资本、修订<公司章程>及修订、制定公司部分治理制度的公告》（公告编号：2026-023）及相关制度全文、《2025年年度股东会决议公告》（公告编号：2026-033）。

（三）变更法定代表人事项

公司于2026年6月26日召开第九届董事会第二十八次临时会议，审议通过《关于选举公司第九届董事会董事长的议案》，同意选举董事王薇女士为公司第九届董事会董事长，并根据《公司章程》规定，将法定代表人变更为王薇女士。具体内容详见公司于2026年6月27日披露的《关于选举公司董事长、变更公司高级管理人员的公告》（公告编号：2026-035）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份			52,575,000				52,575,000	52,575,000	2.71
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股			52,575,000				52,575,000	52,575,000	2.71
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股			52,575,000				52,575,000	52,575,000	2.71
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,890,412,476	100.00						1,890,412,476	97.29
1、人民币普通股	1,890,412,476	100.00						1,890,412,476	97.29
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,890,412,476	100.00	52,575,000				52,575,000	1,942,987,476	100.00

2、 股份变动情况说明

√适用 □不适用

公司于 2026 年 1 月 20 日召开第九届董事会第二十五次临时会议，同意以 2026 年 1 月 20 日为首次授予日，以 6.25 元/股的授予价格向符合条件的 99 名激励对象授予 52,575,000 股限制性股票，股票来源为向激励对象定向发行的公司人民币 A 股普通股股票。公司于 2026 年 1 月 30 日完成前述限制性股票登记事宜，公司总股本由 1,890,412,476 股增加至 1,942,987,476 股。具体内容详见公司于 2026 年 2 月 3 日披露的《关于 2025 年限制性股票激励计划首次授予结果公告》（公告编号：2026-011）。

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

☐适用 ☒不适用

4、 公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

(二) 限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	报告期解除限售股数	报告期增加限售股数	报告期末限售股数	限售原因	解除限售日期
2025 年限制性股票激励计划激励对象（首次授予）	0	0	52,575,000	52,575,000	限制性股票激励计划	详见注释
合计	0	0	52,575,000	52,575,000	/	/

注：2025 年限制性股票激励计划首次授予登记日为 2026 年 1 月 30 日。限售期为：自首次授予登记完成之日起 12 个月后的首个交易日起至首次授予登记完成之日起 24 个月内的最后一个交易日当日止；自首次授予登记完成之日起 24 个月后的首个交易日起至首次授予登记完成之日起 36 个月内的最后一个交易日当日止；自首次授予登记完成之日起 36 个月后的首个交易日起至首次授予登记完成之日起 48 个月内的最后一个交易日当日止。若满足解除限售条件，分别按 40%、30%、30%的比例解除限售。具体内容详见公司于 2025 年 11 月 18 日披露的《北京万通新发展集团股份有限公司 2025 年限制性股票激励计划（草案）》。

二、 股东情况

(一) 股东总数：

截至报告期末普通股股东总数(户)	95,360
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	不适用

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

单位：股

前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数量	比例 （%）	持有有 限售条 件股份 数量	质押、标记或冻结 情况		股东性质
					股份 状态	数量	
万通投资控股股份有限公司	-17,347,230	197,852,189	10.18	0	质押	184,225,790	境内非国有 法人
					标记	129,310,000	
					冻结	2,967,729	
嘉华东方控股（集团）有限公司	-225,500,000	135,584,770	6.98	0	质押	135,584,770	境内非国有 法人
					标记	135,584,770	
					冻结	0	
中融国际信托有限公司—中融一承安 12 号集合资金信托计划	10,347,230	76,574,371	3.94	0	冻结	76,574,371	境内非国有 法人
沈臻宇	55,550,000	55,550,000	2.86	0	无	0	境内自然人
香港中央结算有限公司	29,971,441	42,171,510	2.17	0	无	0	其他

申万宏源证券有限公司	-6,019,700	35,292,000	1.82	0	无	0	国有法人
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	-9,766,694	31,645,670	1.63	0	冻结	31,645,570	其他
任丽必	-1,865,701	20,269,730	1.04	0	无	0	境内自然人
夏璐	18,910,000	18,910,000	0.97	0	无	0	境内自然人
何昌进	14,910,000	14,910,000	0.77	0	无	0	境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
万通投资控股股份有限公司	197,852,189	人民币普通股	197,852,189				
嘉华东方控股（集团）有限公司	135,584,770	人民币普通股	135,584,770				
中融国际信托有限公司—中融—承安 12 号集合资金信托计划	76,574,371	人民币普通股	76,574,371				
沈臻宇	55,550,000	人民币普通股	55,550,000				
香港中央结算有限公司	42,171,510	人民币普通股	42,171,510				
申万宏源证券有限公司	35,292,000	人民币普通股	35,292,000				
北京复远投资管理有限公司—复远复兴一号私募证券投资基金	31,645,670	人民币普通股	31,645,670				
任丽必	20,269,730	人民币普通股	20,269,730				
夏璐	18,910,000	人民币普通股	18,910,000				
何昌进	14,910,000	人民币普通股	14,910,000				
前十名股东中回购专户情况说明	不适用						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。公司未知悉上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

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

☐ 适用 ☒ 不适用

前十名股东及前十名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

☐ 适用 ☒ 不适用

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

☐ 适用 ☒ 不适用

（三）战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

☐ 适用 ☒ 不适用

三、董事和高级管理人员情况

（一）现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其它情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

(二) 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

(三) 其他说明

☐适用 ☒不适用

(四) 控股股东或实际控制人变更情况

☐适用 ☒不适用

四、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

☐适用 ☒不适用

二、可转换公司债券情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(七)1	787,841,050.16	909,738,574.50
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七)5	66,839,636.01	50,357,825.80
应收款项融资			
预付款项	(七)8	58,892,260.62	52,490,783.02
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七)9	224,506,901.53	222,748,581.18
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七)10	361,145,837.79	282,908,352.24
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)13	108,717,525.89	101,325,075.34
流动资产合计		1,607,943,212.00	1,619,569,192.08
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)17	661,563,714.23	662,999,853.82
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七)19	356,166,416.06	375,410,726.68
投资性房地产	(七)20	3,516,215,280.62	3,592,476,547.91
固定资产	(七)21	99,335,101.98	81,854,486.52
在建工程			

生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	(七)25	28,740,179.69	14,768,107.61
无形资产	(七)26	115,561,972.50	121,637,503.25
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉	(七)27	715,668,104.60	715,668,104.60
长期待摊费用	(七)28	5,169,758.47	2,769,255.92
递延所得税资产	(七)29	157,000,327.59	164,564,474.01
其他非流动资产	(七)30	49,999,999.33	1,800,000.00
非流动资产合计		5,705,420,855.07	5,733,949,060.32
资产总计		7,313,364,067.07	7,353,518,252.40
流动负债：			
短期借款	(七)32	24,205,300.00	44,538,263.19
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	(七)33	96,322,670.92	168,564,671.92
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七)36	88,977,091.08	87,092,736.29
预收款项	(七)37	25,529,655.48	19,959,891.80
合同负债	(七)38	56,458,307.68	40,752,942.94
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	22,770,653.04	58,926,908.91
应交税费	(七)40	126,390,701.05	129,005,900.91
其他应付款	(七)41	483,747,903.90	218,754,343.65
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	156,045,514.48	152,338,427.89
其他流动负债			
流动负债合计		1,080,447,797.63	919,934,087.50
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七)45	1,432,699,883.10	1,486,799,880.96
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七)47	20,300,849.55	8,825,760.97
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			

递延收益			
递延所得税负债	(七)29	58,010,173.04	56,854,055.87
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,511,010,905.69	1,552,479,697.80
负债合计		2,591,458,703.32	2,472,413,785.30
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	(七)53	1,942,987,476.00	1,890,412,476.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	2,704,405,944.52	2,339,962,616.37
减：库存股	(七)56	328,593,750.00	-
其他综合收益	(七)57	-	3,880,247.64
专项储备			
盈余公积	(七)59	373,672,124.06	373,672,124.06
一般风险准备			
未分配利润	(七)60	-173,421,031.41	40,876,562.47
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		4,519,050,763.17	4,648,804,026.54
少数股东权益		202,854,600.58	232,300,440.56
所有者权益（或股东权益）合计		4,721,905,363.75	4,881,104,467.10
负债和所有者权益（或股东权益）总计		7,313,364,067.07	7,353,518,252.40

公司负责人：王薇 主管会计工作负责人：杜轶名 会计机构负责人：杜轶名

母公司资产负债表

2026 年 6 月 30 日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年 6 月 30 日	2025 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		251,644,371.38	392,724,966.92
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		11,526,000.00	-
其他应收款	(十九)2	2,150,578,394.37	1,756,907,574.94
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			

其他流动资产		3,781,085.14	3,434,170.58
流动资产合计		2,417,529,850.89	2,153,066,712.44
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十九)3	3,656,023,178.33	3,615,403,236.21
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产		356,166,416.06	374,410,726.68
投资性房地产			
固定资产		1,270,783.66	899,172.29
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		504,915.58	579,184.38
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		9,156,221.45	9,156,221.45
其他非流动资产		49,999,999.33	1,800,000.00
非流动资产合计		4,073,121,514.41	4,002,248,541.01
资产总计		6,490,651,365.30	6,155,315,253.45
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债		96,310,695.92	168,543,718.92
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		4,169,643.87	9,132,934.65
应交税费		848,315.48	969,519.01
其他应付款		591,780,623.14	219,671,354.76
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		694,332,500.97	399,540,749.90
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			

长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		3,211,705.57	3,211,705.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,211,705.57	3,211,705.57
负债合计		697,544,206.54	402,752,455.47
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,942,987,476.00	1,890,412,476.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,892,925,953.70	2,528,482,625.55
减：库存股		328,593,750.00	-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		373,103,535.96	373,103,535.96
未分配利润		912,683,943.10	960,564,160.47
所有者权益（或股东权益）合计		5,793,107,158.76	5,752,562,797.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,490,651,365.30	6,155,315,253.45

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

合并利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业总收入		228,989,026.89	186,938,529.98
其中：营业收入	(七)61	228,989,026.89	186,938,529.98
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		493,420,832.45	250,690,288.12
其中：营业成本	(七)61	185,396,802.70	121,623,264.54
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	20,122,096.33	19,955,523.00
销售费用	(七)63	36,570,446.26	29,349,787.79
管理费用	(七)64	99,750,048.71	46,718,938.35

研发费用	(七)65	120,884,810.34	171,759.94
财务费用	(七)66	30,696,628.11	32,871,014.50
其中：利息费用		34,988,290.82	37,470,741.33
利息收入		4,230,144.84	4,638,535.78
加：其他收益	(七)67	1,364,157.75	138,803.57
投资收益（损失以“-”号填列）	(七)68	1,458,116.07	-9,210,426.23
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七)68	-3,436,139.59	-3,900,615.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	(七)70	-18,252,529.80	40,061,885.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七)71	-7,115,362.24	255,980.99
资产减值损失（损失以“-”号填列）	(七)72	-	-6,375.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七)73	-22,283.09	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-286,999,706.87	-32,511,890.29
加：营业外收入	(七)74	10,795,646.95	2,657,243.90
减：营业外支出	(七)75	1,333,250.55	141,361.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-277,537,310.47	-29,996,007.51
减：所得税费用	(七)76	206,123.39	-2,973,545.57
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-277,743,433.86	-27,022,461.94
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-277,743,433.86	-27,022,461.94
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）		-214,297,593.88	-28,041,084.93
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-63,445,839.98	1,018,622.99
六、其他综合收益的税后净额	(七)57	-3,880,247.64	-181,707.39
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,880,247.64	-181,707.39
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		-3,880,247.64	-181,707.39
(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		-3,880,247.64	-181,707.39
(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		-281,623,681.50	-27,204,169.33
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-218,177,841.52	-28,222,792.32
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-63,445,839.98	1,018,622.99
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)	(二十)2	-0.1108	-0.0150
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

母公司利润表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026 年半年度	2025 年半年度
一、营业收入	(十九)4	53,097.35	-
减：营业成本			
税金及附加		10,032.38	15,819.14
销售费用			
管理费用		28,553,403.75	30,201,388.39
研发费用			
财务费用		-8,096,906.71	-801,518.24
其中：利息费用			
利息收入		8,096,906.71	1,182,710.45
加：其他收益		667,764.58	120,512.48
投资收益（损失以“-”号填列）	(十九)5	-10,978,339.02	128,180,225.90

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-3,264,631.03	-2,019,174.96
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-17,252,529.80	40,061,885.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-	375,494.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-9,691.06	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-47,986,227.37	139,322,428.43
加：营业外收入		106,276.35	-
减：营业外支出		266.35	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-47,880,217.37	139,322,428.43
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,880,217.37	139,322,428.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-47,880,217.37	139,322,428.43
（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		-47,880,217.37	139,322,428.43
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：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		263,686,291.32	178,554,996.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	27,613,415.39	52,436,786.27
经营活动现金流入小计		291,299,706.71	230,991,783.07
购买商品、接受劳务支付的现金		215,251,134.42	23,296,015.52
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		144,975,786.89	41,844,083.43
支付的各项税费		36,756,833.00	41,639,326.92
支付其他与经营活动有关的现金	(七)78(1)	111,535,981.79	55,428,591.96
经营活动现金流出小计		508,519,736.10	162,208,017.83
经营活动产生的现金流量净额	(七)79(1)	-217,220,029.39	68,783,765.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,800,000.00	-
取得投资收益收到的现金		1,014,002.84	11,374,914.51
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	5,008,907.93
收到其他与投资活动有关的现金	(七)78(2)	-	77,485,827.50
投资活动现金流入小计		2,819,002.84	93,869,649.94

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		33,422,962.16	793,416.40
投资支付的现金	(七)78(2)	51,999,999.33	150,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		72,242,001.00	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		157,664,962.49	150,793,416.40
投资活动产生的现金流量净额		-154,845,959.65	-56,923,766.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		362,593,750.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		34,000,000.00	-
取得借款收到的现金		24,173,935.47	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	18,000,000.00	116,047,286.53
筹资活动现金流入小计		404,767,685.47	116,047,286.53
偿还债务支付的现金		98,599,997.86	34,099,997.86
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		33,407,994.92	120,271,549.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	82,365,782.60
支付其他与筹资活动有关的现金	(七)78(3)	21,564,891.60	-
筹资活动现金流出小计		153,572,884.38	154,371,547.45
筹资活动产生的现金流量净额		251,194,801.09	-38,324,260.92
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	(七)79(4)	-120,871,187.95	-26,464,262.14
加：期初现金及现金等价物余额		908,538,574.50	1,175,260,738.25
六、期末现金及现金等价物余额		787,667,386.55	1,148,796,476.11

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

母公司现金流量表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2026年半年度	2025年半年度
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		60,000.00	-
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		842,035,055.62	47,475,178.37
经营活动现金流入小计		842,095,055.62	47,475,178.37
购买商品、接受劳务支付的现金		11,526,000.00	-
支付给职工及为职工支付的现金		24,307,231.35	26,298,274.43
支付的各项税费		10,195.16	36,632.57

支付其他与经营活动有关的现金		1,191,669,436.79	94,805,889.86
经营活动现金流出小计		1,227,512,863.30	121,140,796.86
经营活动产生的现金流量净额		-385,417,807.68	-73,665,618.49
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		43,611,072.66	-
取得投资收益收到的现金		1,014,002.84	16,925,327.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,221.68	285,259,746.64
收到其他与投资活动有关的现金		-	77,485,827.50
投资活动现金流入小计		44,630,297.18	379,670,901.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		653,812.71	-
投资支付的现金		55,999,999.33	150,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		72,233,023.00	-
支付其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流出小计		128,886,835.04	150,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-84,256,537.86	229,670,901.75
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		328,593,750.00	-
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		-	116,047,286.53
筹资活动现金流入小计		328,593,750.00	116,047,286.53
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额		328,593,750.00	116,047,286.53
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			
		-141,080,595.54	272,052,569.79
加：期初现金及现金等价物余额		392,724,966.92	323,525,570.62
六、期末现金及现金等价物余额			
		251,644,371.38	595,578,140.41

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度													少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
		优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	1,890,412,476.00				2,339,962,616.37	-	3,880,247.64		373,672,124.06		40,876,562.47		4,648,804,026.54	232,300,440.56	4,881,104,467.10	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,890,412,476.00				2,339,962,616.37	-	3,880,247.64		373,672,124.06		40,876,562.47		4,648,804,026.54	232,300,440.56	4,881,104,467.10	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	52,575,000.00				364,443,328.15	328,593,750.00	-3,880,247.64				-214,297,593.88		-129,753,263.37	-29,445,839.98	-159,199,103.35	
（一）综合收益总额							-3,880,247.64				-214,297,593.88		-218,177,841.52	-63,445,839.98	-281,623,681.50	
（二）所有者投入和减少资本	52,575,000.00				364,443,328.15	328,593,750.00							88,424,578.15	34,000,000.00	122,424,578.15	
1. 所有者投入的普通股	52,575,000.00				276,018,750.00	328,593,750.00							-	34,000,000.00	34,000,000.00	
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					88,424,578.15								88,424,578.15	-	88,424,578.15	
4. 其他																
（三）利润分配																
1. 提取盈余公积																
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
4. 其他																
（四）所有者权益内部结转																
1. 资本公积转增资本（或股本）																
2. 盈余公积转增资本（或股本）																
3. 盈余公积弥补亏损																
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																
5. 其他综合收益结转留存收益																
6. 其他																

（五）专项储备													
1．本期提取													
2．本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,942,987,476.00				2,704,405,944.52	328,593,750.00	-	373,672,124.06	-173,421,031.41	4,519,050,763.17	202,854,600.58	4,721,905,363.75	

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,987,381,962.00				3,082,117,613.33	966,192,378.18	3,884,568.09		373,672,124.06		695,692,081.07		5,176,555,970.37	273,065,766.43	5,449,621,736.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-70,465,886.00				-542,477,007.45	-734,455,734.05	-181,707.39				-28,041,084.93		93,290,048.28	-64,653,526.11	28,636,522.17
（一）综合收益总额							-181,707.39				-28,041,084.93		-28,222,792.32	1,018,622.99	-27,204,169.33
（二）所有者投入和减少资本	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05							116,047,286.53	-	116,047,286.53
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05							116,047,286.53	-	116,047,286.53
（三）利润分配														-65,672,149.10	-65,672,149.10
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-65,672,149.10	-65,672,149.10
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														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他					5,465,554.07						5,465,554.07	-	5,465,554.07	
四、本期期末余额	1,916,916,076.00				2,539,640,605.88	231,736,644.13	3,702,860.70	373,672,124.06	667,650,996.14	5,269,846,018.65	208,412,240.32	5,478,258,258.97		

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表

2026 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2026 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,890,412,476.00				2,528,482,625.55	-			373,103,535.96	960,564,160.47	5,752,562,797.98
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,890,412,476.00				2,528,482,625.55	-			373,103,535.96	960,564,160.47	5,752,562,797.98
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	52,575,000.00				364,443,328.15	328,593,750.00				-47,880,217.37	40,544,360.78
（一）综合收益总额										-47,880,217.37	-47,880,217.37
（二）所有者投入和减少资本	52,575,000.00				364,443,328.15	328,593,750.00					88,424,578.15
1．所有者投入的普通股	52,575,000.00				276,018,750.00	328,593,750.00					-
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					88,424,578.15						88,424,578.15
4．其他											
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对所有者（或股东）的分配											

3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,942,987,476.00				2,892,925,953.70	328,593,750.00		373,103,535.96	912,683,943.10	5,793,107,158.76

项目	2025 年半年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,987,381,962.00				3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,088,961,724.29	5,759,447,521.20
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,987,381,962.00				3,276,192,677.13	966,192,378.18			373,103,535.96	1,088,961,724.29	5,759,447,521.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-70,465,886.00				-542,477,007.45	-734,455,734.05				139,322,428.43	260,835,269.03
（一）综合收益总额										139,322,428.43	139,322,428.43
（二）所有者投入和减少资本	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05					116,047,286.53
1．所有者投入的普通股											
2．其他权益工具持有者投入资本											
3．股份支付计入所有者权益的金额											
4．其他	-70,465,886.00				-547,942,561.52	-734,455,734.05					116,047,286.53
（三）利润分配											

1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他	-				5,465,554.07	-			-	-	5,465,554.07
四、本期期末余额	1,916,916,076.00				2,733,715,669.68	231,736,644.13			373,103,535.96	1,228,284,152.72	6,020,282,790.23

公司负责人：王薇

主管会计工作负责人：杜轶名

会计机构负责人：杜轶名

三、公司基本情况

1、公司概况

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

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

2016 年 8 月 3 日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2016]876 号文《关于核准北京万通地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司获准向嘉华控股、富城海富通-福瑞通达 1 号专项资产管理计划非公开发行 837,209,302 股人民币普通股（A 股），每股发行价格为人民币 4.30

元。本次非公开发行后，公司股份总数为 2,054,009,302 股，嘉华控股持有公司 732,558,141 股股份，占本次发行后股份总数的 35.66%，成为公司第一大股东。上述资金实收情况已经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）出具的普华永道中天验字（2016）第 338 号验资报告验证。

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

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

2019 年 5 月 29 日，本公司第二大股东万通控股将持有的 205,400,931 股本公司股份（占本公司股份总数的 10%）以协议的方式转让给 GLP Capital Investment4（HK）Limited（以下简称“GLP”）。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化，万通控股持有本公司 417,062,289 股股份，持股比例降至 20.30%，仍为本公司第二大股东；GLP 持有本公司 205,400,931 股，占上市公司总股本的 10.00%，成为本公司第三大股东。

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

本公司于 2020 年 7 月 29 日完成了工商备案，由“北京万通地产股份有限公司”更名为“北京万通新发展集团股份有限公司”；2020 年 8 月 18 日，本公司证券简称变更为“万通发展”。

2023 年 9 月 11 日，本公司控股股东嘉华控股将持有的 102,910,000 股本公司股份（占本公司股份总数的 5.01%）以协议的方式转让给北京昊青财富投资管理有限公司（以下简称“北京昊青”）。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化。嘉华控股持有本公司股份 546,889,141 股，占公司总股本的 26.63%，仍为公司控股股东。北京昊青持有本公司股份 102,910,000 股，占公司总股本的 5.01%，为本公司第四大股东。

2023 年 12 月 22 日，本公司股东大会审议通过《关于注销回购股份暨减少注册资本的议案》，同意公司对回购专用证券账户的 66,627,340 股股份进行注销，并相应减少公司注册资本，于 2024 年 2 月 6 日完成回购股份的注销，于 2024 年 4 月 19 日披露完成工商变更登记公告。

2024 年 4 月 30 日，本公司控股股东嘉华控股将持有的 1 亿股本公司股份（占本公司股份总数的 5.03%）以协议的方式转让给北京复远投资管理有限公司（代表“复远复兴一号私募证券投资基金”）（以下简称“北京复远”）；本公司股东万通控股将持有的 1,000 万股本公司股份（占本公司股份总数的 0.50%）以协议的方式转让给北京复远。股权转让后，本公司控股股东和实际控制人均未发生变化。北京复远持有本公司股份 1.1 亿股，占公司总股本的 5.53%。

2025 年，本公司通过集中竞价交易方式减持已回购股份 19,169,100 股，完成回购股份的注销 96,969,486 股。

2026 年 1 月 20 日召开第九届董事会第二十五次临时会议，审议通过《关于向 2025 年限制性股票激励计划激励对象首次授予限制性股票的议案》，公司向特定激励对象发行 52,575,000 股，于 2026 年 1 月 30 日完成登记。

于 2026 年 6 月 30 日，本公司的总股本为人民币 1,942,987,476 元，每股面值为人民币 1 元。

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

本公司的合并及公司财务报表于 2026 年 8 月 27 日已经本公司董事会批准。

四、财务报表的编制基础

1、 编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

2、 持续经营

☒适用 ☐不适用

本集团的营业周期为 12 个月。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

☒适用 ☐不适用

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

1、 遵循企业会计准则的声明

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

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

☒适用 ☐不适用

本集团的营业周期为 12 个月。

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

☒适用 ☐不适用

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

重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占长期股权投资账面价值 $\geq 20\%$
------------	--

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

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

(3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

7、 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1)控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本集团拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本集团将进行重新评估。

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

(2)合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

(3)购买子公司少数股东股权

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

(4)丧失子公司控制权的处理

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

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

8、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

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

(1)共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

(2)合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（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。

10、 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

(1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

(2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

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

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

11、 金融工具

√适用 □不适用

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1)金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

(2)金融资产分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

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

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

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

(3)金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

(4)金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注(五)39。

(5)金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

应收票据、应收账款

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

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

A、应收票据

- 应收票据组合1：银行承兑汇票
- 应收票据组合2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合1：房地产销售组合
- 应收账款组合2：房地产租赁组合
- 应收账款组合3：数字科技组合

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

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

其他应收款

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

- 其他应收款组合1：账龄组合
- 其他应收款组合2：合并范围内关联方应收款项组合

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

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6)金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(7)金融资产和金融负债的抵销

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

12、 应收票据

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

同应收账款，详见附注(五)13。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

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

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

A、应收票据

应收票据组合 1：银行承兑汇票

应收票据组合 2：商业承兑汇票

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

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒ 适用 ☐ 不适用

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

13、 应收账款

☒ 适用 ☐ 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

应收账款

应收账款组合 1：房地产销售组合

应收账款组合 2：房地产租赁组合

应收账款组合 3：数字科技组合

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

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

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

☒ 适用 ☐ 不适用

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

14、 应收款项融资

☐ 适用 ☒ 不适用

15、 其他应收款

☒ 适用 ☐ 不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

☒ 适用 ☐ 不适用

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本集团对该应收款项单项计提

坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本集团依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

其他应收款组合 1：账龄组合

其他应收款组合 2：合并范围内关联方应收款项组合

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

☒ 适用 ☐ 不适用

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

16、 存货

☒ 适用 ☐ 不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

☒ 适用 ☐ 不适用

本集团存货分为房地产开发产品、原材料、库存商品、发出商品等。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

本集团低值易耗品、包装物领用时采用一次转销法摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

☒ 适用 ☐ 不适用

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

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

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

基于库龄确认存货可变现净值的各库龄组合可变现净值的计算方法和确定依据

☐适用 ☒不适用

17、 合同资产

☐适用 ☒不适用

18、 持有待售的非流动资产或处置组

☐适用 ☒不适用

划分为持有待售的非流动资产或处置组的确认标准和会计处理方法

☐适用 ☒不适用

终止经营的认定标准和列报方法

☐适用 ☒不适用

19、 长期股权投资

☒适用 ☐不适用

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

（1）初始投资成本确定

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

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

（2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注(五)27。

20、 投资性房地产

(1) 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

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

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注(五)27。

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

21、 固定资产

(1) 确认条件

√适用 □不适用

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

(2) 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	直线法	20-40	5	4.75-2.25
生产设备	直线法	按照芯片（晶圆）的预计产量摊销		
研发设备	直线法	3-5	0-5	33.33-19
电子设备	直线法	3-5	0-5	33.33-19
运输设备	直线法	4-5	5	23.75-19
其他设备	直线法	3-5	5	31.67-19

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

①固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注(五)27。

②每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

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

22、 在建工程

√适用 □不适用

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注(五)27。

23、 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

(3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

24、 生物资产

□适用 √不适用

25、 油气资产

□适用 √不适用

26、 无形资产**(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序**

√适用 □不适用

无形资产包括著作权、专利权、非专利技术、商标使用权、软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	使用寿命的确定依据	摊销方法
著作权	5	合同约定年限	直线法
专利权	5-8	预期经济利益年限	直线法
软件	10	协议约定及预期经济利益年限孰短	直线法
非专利技术	协议约定及预期经济利益年限孰短		直线法

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注(五)27。

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

√适用 □不适用

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

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

27、 长期资产减值

√适用 □不适用

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、 长期待摊费用

√适用 □不适用

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

29、 合同负债

√适用 □不适用

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

30、 职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

①职工薪酬的范围

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

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

②短期薪酬

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

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

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 □不适用

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

31、 预计负债

□适用 √不适用

32、 股份支付

√适用 □不适用

(1) 股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于

职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（5）限制性股票

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

33、 优先股、永续债等其他金融工具

☐适用 ☒不适用

34、 收入

（1）按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

☒适用 ☐不适用

1) 一般原则

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

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

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

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

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

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

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

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2) 具体方法

①房地产开发产品销售收入

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

②房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注(五)38。

③销售商品收入

本公司与客户之间销售商品通常指芯片、服务器等产品销售，属于“在某一时点履行”的履约义务。

④ASIC 业务

ASIC 业务主要为芯片设计服务（含流片服务）。

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

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

⑤IP 授权收入

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

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

(2) 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

☐适用 ☒不适用

35、 合同成本

☒适用 ☐不适用

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

36、 政府补助

☒ 适用 ☐ 不适用

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

37、 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

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

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

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

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。
对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

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

（1）本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产和当期所得税负债的法定权利；

（2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关。

38、 租赁

√适用 □不适用

租赁的识别

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

作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

√适用 □不适用

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

使用权资产的会计政策见附注(五)39。

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

短期租赁

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

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

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

融资租赁

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

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

经营租赁

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

租赁变更

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

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

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

39、 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

(1)公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

(2)使用权资产

1) 使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团作为承租人发生的初始直接费用；本集团作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2) 使用权资产的折旧方法

本集团采用直线法计提折旧。本集团作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

3) 使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注(五)27。

40、 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

☐适用 ☒不适用

(2) 重要会计估计变更

☐适用 ☒不适用

(3) 2026 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

☐适用 ☒不适用

41、 其他

√适用 □不适用

重大会计判断和估计

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

(1) 判断**经营租赁：作为出租人**

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

业务模式

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

(2) 估计的不确定性

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

存货跌价准备

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

金融工具减值

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

除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

来现金流量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

商誉减值

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

递延所得税资产

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

六、税项

1、 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

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

注：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%至 3%计征。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
数渡科技	15

2、 税收优惠

√适用 □不适用

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

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

3、其他☐适用 ☒不适用**七、合并财务报表项目注释****1、货币资金**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	44,800.00	3,599.99
银行存款	787,796,204.96	909,734,929.31
其他货币资金	45.20	45.20
存放财务公司存款		
合计	787,841,050.16	909,738,574.50
其中：存放在境外的款项总额		

其他说明

于 2026 年 6 月 30 日，本集团受到司法冻结的货币资金共计 173,663.61 元。

2、交易性金融资产☐适用 ☒不适用**3、衍生金融资产**☐适用 ☒不适用**4、应收票据****(1) 应收票据分类列示**☐适用 ☒不适用**(2) 期末公司已质押的应收票据**☐适用 ☒不适用**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据**☐适用 ☒不适用**(4) 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收票据账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收票据情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收票据核销情况：

☐适用 ☒不适用

应收票据核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

5、应收账款

(1) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	60,440,447.67	36,821,982.47
1 年以内	60,440,447.67	36,821,982.47
1 至 2 年	2,163,266.83	3,156,707.34
2 至 3 年	3,987,073.68	5,338,810.90
3 至 4 年	5,537,935.63	3,373,765.52
4 至 5 年	40,103,885.57	41,444,492.64
5 年以上	3,169,418.72	1,828,358.78
合计	115,402,028.10	91,964,117.65

(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	52,796,311.53	45.75	47,775,422.01	90.49	5,020,889.52	55,112,311.53	59.92	41,106,582.80	74.59	14,005,728.73
其中：										
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1.38	1,170,820.93	73.26	427,388.64	1,598,209.57	1.73	1,170,820.93	73.26	427,388.64
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	4.45	5,142,289.35	100.00	-	5,142,289.35	5.59	5,142,289.35	100.00	-
北京万思恒律师事务所	5,682,792.50	4.92	4,626,234.00	81.41	1,056,558.50	5,682,792.50	6.18	4,626,234.00	81.41	1,056,558.50

北京我卖我拍卖有限公司	1,034,708.19	0.90	51,735.40	5.00	982,972.79	1,034,708.19	1.13	51,735.40	5.00	982,972.79
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1.19	1,373,051.82	100.00	-	1,373,051.82	1.49	1,373,051.82	100.00	-
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	8.51	7,261,440.04	73.98	2,553,969.59	9,815,409.63	10.67	7,261,440.04	73.98	2,553,969.59
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3.01	3,468,229.86	100.00	-	3,468,229.86	3.77	3,468,229.86	100.00	-
上海快颐企业管理有限公司	24,681,620.61	21.39	24,681,620.61	100.00	-	26,997,620.61	29.36	18,012,781.40	66.72	8,984,839.21
按组合计提坏账准备	62,605,716.57	54.25	786,970.08	1.26	61,818,746.49	36,851,806.12	40.08	499,709.05	1.36	36,352,097.07
其中：										
房地产租赁组合	13,243,810.31	11.48	223,817.20	1.69	13,019,993.11	13,072,851.43	14.22	185,721.69	1.42	12,887,129.74
房地产销售组合	141,905.74	0.12	70,952.88	50.00	70,952.86	155,505.74	0.17	77,752.87	50.00	77,752.87
数字科技	49,220,000.52	42.65	492,200.00	1.00	48,727,800.52	23,623,448.95	25.69	236,234.49	1.00	23,387,214.46
合计	115,402,028.10	/	48,562,392.09	/	66,839,636.01	91,964,117.65	/	41,606,291.85	/	50,357,825.80

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
北京合力万盛国际体育发展有限公司	1,598,209.57	1,170,820.93	73.26	款项难以全额收回
上海宝垚企业管理有限公司	5,142,289.35	5,142,289.35	100.00	款项难以收回
北京万思恒律师事务所	5,682,792.50	4,626,234.00	81.41	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
北京我卖我拍卖有限公司	1,034,708.19	51,735.40	5.00	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
翰达体育文化（北京）有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100.00	款项难以收回
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	7,261,440.04	73.98	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
上海淮宇商业管理有限公司	3,468,229.86	3,468,229.86	100.00	款项难以收回
上海快颐企业管理有限公司	24,681,620.61	24,681,620.61	100.00	款项难以收回
合计	52,796,311.53	47,775,422.01	90.49	/

按单项计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

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

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：房地产租赁组合/房地产销售组合/数字科技

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
房地产租赁组合	13,243,810.31	223,817.20	1.69
房地产销售组合	141,905.74	70,952.88	50.00
数字科技	49,220,000.52	492,200.00	1.00
合计	62,605,716.57	786,970.08	1.26

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

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

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

详见附注(五)13。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	41,106,582.80	6,668,839.21	-			47,775,422.01
按组合计提信用损失准备	499,709.05	530,295.52	243,034.49			786,970.08
合计	41,606,291.85	7,199,134.73	243,034.49			48,562,392.09

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
前五名的应收账款总额	78,547,387.74		78,547,387.74	68.06	36,952,970.30
合计	78,547,387.74		78,547,387.74	68.06	36,952,970.30

其他说明：

☒适用 ☐不适用

本集团本期末质押应收账款人民币 13,958,279.29 元用于取得长期借款。

6、合同资产

(1) 合同资产情况

☐适用 ☒不适用

(2) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的合同资产账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期合同资产计提坏账准备情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(5) 本期实际核销的合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的合同资产核销情况

☐适用 ☒不适用

合同资产核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

7、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

☐适用 ☒不适用

(2) 期末公司已质押的应收款项融资☐适用 ☒不适用**(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资**☐适用 ☒不适用**(4) 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收款项融资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用**(5) 坏账准备的情况**☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用**(6) 本期实际核销的应收款项融资情况**☐适用 ☒不适用

其中重要的应收款项融资核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

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

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	58,892,260.62	100.00	52,490,783.02	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 至 4 年				
4 至 5 年				
5 年以上				
合计	58,892,260.62	100.00	52,490,783.02	100.00

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
余额前五名的预付款项总额	54,569,781.21	92.66
合计	54,569,781.21	92.66

其他说明

□适用 √不适用

9、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	224,506,901.53	222,748,581.18
合计	224,506,901.53	222,748,581.18

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1) 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2) 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(12) 本期实际核销的应收股利情况

□适用 √不适用

其中重要的应收股利核销情况

□适用 √不适用

核销说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

其他应收款**(13) 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	6,117,675.64	2,923,900.38
1 年以内	6,117,675.64	2,923,900.38
1 至 2 年	5,000.00	296,189.89
2 至 3 年	136,536.66	136,536.66
3 至 4 年	22,328,882.51	22,328,882.51
4 至 5 年	225,390,105.58	228,544,115.30
5 年以上	435,447,603.70	433,280,717.00
合计	689,425,804.09	687,510,341.74

(14) 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	624,184,834.65	624,184,834.65
押金保证金	12,438,702.04	26,337,507.80
应收其他公司往来款	47,372,211.71	30,359,457.51
代扣代缴项目	5,430,055.69	6,628,541.78
合计	689,425,804.09	687,510,341.74

(15) 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

		信用减值)	信用减值)	
2026年1月1日余额	2,806,608.42		461,955,152.14	464,761,760.56
2026年1月1日余额在 本期	2,806,608.42		461,955,152.14	464,761,760.56
--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	180,853.30		-	180,853.30
本期转回	21,591.30		-	21,591.30
本期转销				
本期核销	-		2,120.00	2,120.00
其他变动				
2026年6月30日余额	2,965,870.42		461,953,032.14	464,918,902.56

各阶段划分依据和坏账准备计提比例
见财务报告(五)13。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☒适用 ☐不适用

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

(16) 坏账准备的情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	464,761,760.56	180,853.30	21,591.30	2,120.00	-	464,918,902.56
按组合计提信用损失准备	-	-	-	-	-	-
合计	464,761,760.56	180,853.30	21,591.30	2,120.00	-	464,918,902.56

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,120.00

其中重要的其他应收款核销情况：

☐适用 ☒不适用

其他应收款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
香河万通	623,949,530.38	90.50	关联方	4-5 年, 5 年以上	461,597,862.59
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	29,372,877.37	4.26	第三方	1 年以内、1-2 年、3-4 年、5 年以上	1,468,643.87
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	11,304,892.16	1.64	第三方	五年以上	565,244.61
杭州市物业服务 and 维修资金管理中心	12,112,068.04	1.76	第三方	五年以上	605,603.40
北京北辰实业股份有限公司写字楼经营管理分公司	3,582,128.71	0.52	第三方	1 年以内, 3-4 年	179,106.44
合计	680,321,496.66	98.68			464,416,460.91

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

(1) 期末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

单位：元 币种：人民币

其他应收款（按单位）	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	理由
香河万通	623,949,530.38	461,597,862.59	73.98	采用未来现金流量折现法确定预期信用损失
北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心	29,372,877.37	1,468,643.87	5.00	-
杭州市物业服务 and 维修资金管理中心	12,112,068.04	605,603.40	5.00	-
杭州市余杭区房地产管理处住宅物业保修金	11,304,892.16	565,244.61	5.00	-
合计	676,739,367.95	464,237,354.47	68.60	

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露：

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					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	预期信用损失率		金额	比例(%)	金额	预期信用损失率	

				(%)					(%)	
按单项计提坏账准备	688,739,016.04	99.90	464,918,902.56	67.50	223,820,113.48	686,699,029.89	99.88	464,761,760.56	67.68	221,937,269.33
按组合计提坏账准备	686,788.05	0.10		-	686,788.05	811,311.85	0.12	-	-	811,311.85
其中：按信用风险特征组合	686,788.05	0.10		-	686,788.05	811,311.85	0.12	-	-	811,311.85
合计	689,425,804.09	/	464,918,902.56	/	224,506,901.53	687,510,341.74	/	464,761,760.56	/	222,748,581.18

(3) 期末其他应收款中应收关联方款项情况见附注(十四)6(1)。

10、 存货

(1) 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
原材料	76,053,135.61	-	76,053,135.61	82,723.57	-	82,723.57
在产品						
库存商品	21,013,360.37	-	21,013,360.37	670,159.67	-	670,159.67
周转材料	4,433,105.48	-	4,433,105.48	30,060.12	-	30,060.12
消耗性生物资产						
合同履约成本	41,140.24	-	41,140.24	4,372,411.63	-	4,372,411.63
发出商品	8,714,001.34	-	8,714,001.34	4,508,794.40	-	4,508,794.40
委托加工物资	58,782,970.68	-	58,782,970.68	-	-	-
房地产开发产品	233,207,565.23	41,099,441.16	192,108,124.07	335,523,969.43	62,279,766.58	273,244,202.85
合计	402,245,278.95	41,099,441.16	361,145,837.79	345,188,118.82	62,279,766.58	282,908,352.24

(2) 确认为存货的数据资源

□适用 √不适用

(3) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	62,279,766.58	-		21,180,325.42		41,099,441.16
合计	62,279,766.58	-		21,180,325.42		41,099,441.16

本期转回或转销存货跌价准备的原因

√适用 □不适用

注：2026 年上半年度，本集团转回或转销存货跌价准备是随收入确认而结转，确定可变现净值的具体依据为估计售价减去估计的销售费用和税费。

按组合计提存货跌价准备

☐适用 ☒不适用

按组合计提存货跌价准备的计提标准

☐适用 ☒不适用

(4) 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

☒适用 ☐不适用

截至 2026 年 6 月 30 日，存货余额中包含借款费用资本化利息金额为人民币 36,279,438.88 元。

2026 年上半年度无资本化的借款费用。

(5) 合同履约成本本期摊销金额的说明

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

房地产开发产品列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	年初余额	本年减少	年末余额
怀柔万通新新家园	2017 年 12 月	316,153,039.74	102,239,204.54	213,913,835.20
杭州万通中心	2014 年 9 月	11,391,136.28	-	11,391,136.28
北京天竺新新家园	2015 年 12 月	3,702,900.87	77,199.66	3,625,701.21
新新小镇	2008 年 8 月	4,276,892.54	-	4,276,892.54
合计		335,523,969.43	102,316,404.20	233,207,565.23

11、持有待售资产

☐适用 ☒不适用

12、一年内到期的非流动资产

☐适用 ☒不适用

一年内到期的债权投资

☐适用 ☒不适用

一年内到期的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

13、其他流动资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		
补偿性资产		

预缴税金	108,717,525.89	101,325,075.34
合计	108,717,525.89	101,325,075.34

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

14、 债权投资

(1) 债权投资情况

☐适用 ☒不适用

债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的债权投资账面余额显著变动的情况说明：

☐适用 ☒不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际的核销债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

15、 其他债权投资

(1) 其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资减值准备本期变动情况

☐适用 ☒不适用

(2) 期末重要的其他债权投资

☐适用 ☒不适用

(3) 减值准备计提情况

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的其他债权投资情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的其他债权投资情况核销情况

☐适用 ☒不适用

其他债权投资的核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

(2) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(3) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的长期应收款核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

17、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末 余额（账面价 值）	减值准备期末 余额
			追加投资	减少 投资	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	4,205,985.20	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,205,985.20	-
万通成长合伙(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
东方天津合伙(注 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
北京万通铭富企业管理有限公司	9,976,112.01	-	-	-	-7,109.83	-	-	-	-	-	9,969,002.18	-
小计	14,182,097.21	-	-	-	-7,109.83	-	-	-	-	-	14,174,987.38	-
二、联营企业												
金通港	13,470,087.06	-	-	-	-150,826.00	-	-	-	-	-	13,319,261.06	-
金万置	373,371.51	-	-	-	-1,251.40	-	-	-	-	-	372,120.11	-
中金佳业	489,986,105.78	-	-	-	-219.39	-	-	-	-	-	489,985,886.39	-
香河万通	-	66,983,494.64	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66,983,494.64
大唐永盛	2,689,145.77	38,092,314.83	-	-	-315,725.59	-	-	-	-	-	2,373,420.18	38,092,314.83
蓝天使	1,851,630.42	21,988,557.65	-	-	-489,955.58	-	-	-	-	-	1,361,674.84	21,988,557.65
湖北芯映	117,960,000.00	79,685,391.97	-	-	-1,170,803.77	-	-	-	-	-	116,789,196.23	79,685,391.97
成都知融	22,487,416.07	-	-	-	-1,128,739.47	-	-	-	-	-	21,358,676.60	-
太极通工	-	34,400,094.61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34,400,094.61
西安梧桐酒店物业管理有限公司	-	-	2,000,000.00	-	-171,508.56	-	-	-	-	-	1,828,491.44	-
小计	648,817,756.61	241,149,853.70	2,000,000.00	-	-3,429,029.76	-	-	-	-	-	647,388,726.85	241,149,853.70
合计	662,999,853.82	241,149,853.70	2,000,000.00	-	-3,436,139.59	-	-	-	-	-	661,563,714.23	241,149,853.70

(2) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明

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

18、其他权益工具投资**(1) 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2) 本期存在终止确认的情况说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	186,936,750.67	221,852,101.62
私募基金投资	169,229,665.39	153,558,625.06
合计	356,166,416.06	375,410,726.68

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	4,833,350,466.29			4,833,350,466.29
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	10,707,569.75			10,707,569.75
(1) 处置	10,707,569.75			10,707,569.75
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,822,642,896.54			4,822,642,896.54
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,226,102,575.61			1,226,102,575.61
2.本期增加金额	69,580,699.33			69,580,699.33
(1) 计提或摊销	69,580,699.33			69,580,699.33
3.本期减少金额	4,027,001.79			4,027,001.79
(1) 处置	4,027,001.79			4,027,001.79
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,291,656,273.15			1,291,656,273.15
三、减值准备				
1.期初余额	14,771,342.77			14,771,342.77
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	14,771,342.77			14,771,342.77
四、账面价值				
1.期末账面价值	3,516,215,280.62			3,516,215,280.62
2.期初账面价值	3,592,476,547.91			3,592,476,547.91

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

(3) 采用成本计量模式的投资性房地产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

期末, 本集团用于长期借款抵押的投资性房地产账面价值为 2,900,231,667.98 元。

21、 固定资产**项目列示**

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	99,335,101.98	81,854,486.52
固定资产清理		
合计	99,335,101.98	81,854,486.52

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	生产设备	研发设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:						
1.期初余额	60,225,260.58	20,855,455.00	14,971,272.61	11,414,984.07	12,123,004.39	119,589,976.65
2.本期增加金额	-	23,189,337.76	14,881,959.12	1,109,844.24	4,532,972.67	43,714,113.79
(1) 购置	-	23,189,337.76	14,881,959.12	1,109,844.24	4,532,972.67	43,714,113.79
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	-	-	-	542,516.00	154,652.00	697,168.00
(1) 处置或报废	-	-	-	542,516.00	154,652.00	697,168.00
4.期末余额	60,225,260.58	44,044,792.76	29,853,231.73	11,982,312.31	16,501,325.06	162,606,922.44
二、累计折旧						
1.期初余额	17,946,374.78	514,336.44	407,691.12	9,973,706.08	8,893,381.71	37,735,490.13
2.本期增加金额	2,114,632.80	20,494,711.32	2,358,376.92	104,246.34	1,126,672.55	26,198,639.93
(1) 计提	2,114,632.80	20,494,711.32	2,358,376.92	104,246.34	1,126,672.55	26,198,639.93
3.本期减少金额	-	-	-	515,390.20	146,919.40	662,309.60
(1) 处置或报废	-	-	-	515,390.20	146,919.40	662,309.60
4.期末余额	20,061,007.58	21,009,047.76	2,766,068.04	9,562,562.22	9,873,134.86	63,271,820.46
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						

(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	40,164,253.00	23,035,745.00	27,087,163.69	2,419,750.09	6,628,190.20	99,335,101.98
2.期初账面价值	42,278,885.80	20,341,118.56	14,563,581.49	1,441,277.99	3,229,622.68	81,854,486.52

(2) 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

(5) 固定资产的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

固定资产清理

□适用 √不适用

22、 在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

在建工程**(1) 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

(4) 在建工程的减值测试情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、 生产性生物资产**(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2) 采用成本计量模式的生产性生物资产的减值测试情况

□适用 √不适用

(3) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、 油气资产**(1) 油气资产情况**

□适用 √不适用

(2) 油气资产的减值测试情况

□适用 √不适用

25、 使用权资产**(1) 使用权资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1.期初余额	15,074,468.53	15,074,468.53
2.本期增加金额	18,173,241.83	18,173,241.83
(1)新增租赁	18,173,241.83	18,173,241.83
3.本期减少金额		
4.期末余额	33,247,710.36	33,247,710.36
二、累计折旧		
1.期初余额	306,360.92	306,360.92
2.本期增加金额	4,201,169.75	4,201,169.75
(1)计提	4,201,169.75	4,201,169.75
3.本期减少金额		
(1)处置		
4.期末余额	4,507,530.67	4,507,530.67
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	28,740,179.69	28,740,179.69
2.期初账面价值	14,768,107.61	14,768,107.61

(2) 使用权资产的减值测试情况

□适用 √不适用

26、无形资产

(1) 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地 使用 权	专 利 权	非专利技术	著作权	办公软件	商标 使用 权	专利权	合计
一、账面原值								
1.期初余额			27,518,363.84	2,370,000.00	8,370,942.09	1.00	110,022,470.00	148,281,776.93
2.本期增加金额			7,984,176.76	-	65,103.40	-	-	8,049,280.16
(1)购置			7,984,176.76	-	65,103.40	-	-	8,049,280.16
(2)内部研发								
(3)企业合并增 加								
3.本期减少金额								
(1)处置								
4.期末余额			35,502,540.60	2,370,000.00	8,436,045.49	1.00	110,022,470.00	156,331,057.09
二、累计摊销								
1.期初余额			18,650,439.31	2,370,000.00	2,185,632.17	-	3,438,202.20	26,644,273.68
2.本期增加金额			7,100,010.25	0.00	148,396.26	-	6,876,404.40	14,124,810.91
(1)计提			7,100,010.25	-	148,396.26	-	6,876,404.40	14,124,810.91
3.本期减少金额								
(1)处置								
4.期末余额			25,750,449.56	2,370,000.00	2,334,028.43	-	10,314,606.60	40,769,084.59
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			9,752,091.04	-	6,102,017.06	1.00	99,707,863.40	115,561,972.50
2.期初账面价值			8,867,924.53	-	6,185,309.92	1.00	106,584,267.80	121,637,503.25

(2) 确认为无形资产的数据资源

☐适用 ☒不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

☐适用 ☒不适用

(4) 无形资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

27、商誉

(1) 商誉账面原值

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 商誉减值准备

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

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

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

☒适用 ☐不适用

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

资产组或资产组组合发生变化
☐适用 ☒不适用

其他说明
☐适用 ☒不适用

(4) 可收回金额的具体确定方法

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定
☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定
☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因
☐适用 ☒不适用

(5) 业绩承诺及对应商誉减值情况

形成商誉时存在业绩承诺且报告期或报告期上一期间处于业绩承诺期内
☐适用 ☒不适用

其他说明：

☒适用 ☐不适用

①数渡科技的可回收金额按照该资产组预计未来现金流量现值确定。根据 2025 年 12 月 31 日减值测试结果，本集团无需对数渡科技计提商誉减值准备；截止 2026 年 6 月 30 日，本集团尚未识别到商誉减值迹象。

②根据减值测试结果，本集团已于以前年度累计全额计提中融国富商誉减值准备人民币 482,085,475.81 元。

28、 长期待摊费用

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	2,627,301.54	3,388,985.88	911,349.01		5,104,938.41
其他	141,954.38	-	77,134.32		64,820.06
合计	2,769,255.92	3,388,985.88	988,483.33		5,169,758.47

29、 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	40,861,244.65	10,166,590.32	41,429,955.01	10,319,474.51

内部交易未实现利润				
可抵扣亏损	756,489,837.27	113,473,475.59	756,489,837.27	113,473,475.59
预提成本及费用	139,565,689.52	34,891,422.38	173,116,407.45	43,279,101.87
租赁负债	20,300,849.55	3,045,127.43	14,914,162.03	2,237,124.30
合计	957,217,620.99	161,576,615.72	985,950,361.76	169,309,176.27

(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	231,467,480.58	50,274,917.69	247,902,360.86	51,140,925.85
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				
使用权资产	28,740,179.69	4,311,026.95	14,768,107.74	2,215,216.16
资本化利息	19,155,243.84	4,788,810.96	20,123,642.22	5,030,910.55
公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	12,846,822.27	3,211,705.57
合计	292,209,726.38	62,586,461.17	295,640,933.09	61,598,758.13

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	4,576,288.13	157,000,327.59	4,744,702.26	164,564,474.01
递延所得税负债	4,576,288.13	58,010,173.04	4,744,702.26	56,854,055.87

(4) 未确认递延所得税资产明细

□适用 √不适用

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
补偿性资产						
预付投资款	49,999,999.33	-	49,999,999.33	1,800,000.00	-	1,800,000.00
合计	49,999,999.33	-	49,999,999.33	1,800,000.00	-	1,800,000.00

补偿性资产相关信息

☐适用 ☒不适用

31、 所有权或使用权受限资产

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	173,663.61	173,663.61	-	诉讼致资金冻结	1,200,000.00	1,200,000.00	冻结	诉讼致资金冻结
应收票据								
存货								
其中：数据资源								
固定资产								
无形资产								
其中：数据资源								
应收账款	60,543,228.23	13,958,279.29	质押	用于质押取得借款	63,513,796.73	23,627,527.21	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	4,007,464,422.80	2,900,231,667.98	抵押	用于抵押取得借款	4,007,464,422.80	2,946,497,762.47	抵押	用于抵押取得借款
合计	4,068,181,314.64	2,914,363,610.88	/	/	4,072,178,219.53	2,971,325,289.68	/	/

其他说明：

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

本期末，质押借款余额中人民币1.875亿元由本公司提供连带责任担保。

抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款。

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见附注(七)45。

32、 短期借款

(1) 短期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	-	8,500,000.00
信用借款	24,205,300.00	36,000,000.00

短期借款应计利息	-	38,263.19
合计	24,205,300.00	44,538,263.19

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

33、 交易性金融负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	指定的理由和依据
交易性金融负债	168,564,671.92	96,322,670.92	/
其中：			
尚未支付的股权对价款	168,564,671.92	96,322,670.92	
合计	168,564,671.92	96,322,670.92	/

其他说明：

□适用 √不适用

34、 衍生金融负债

□适用 √不适用

35、 应付票据

□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	67,812,969.07	70,938,023.62
其他	21,164,122.01	16,154,712.67
合计	88,977,091.08	87,092,736.29

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
账龄超过一年的应付账款	61,253,884.41	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	61,253,884.41	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1) 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	25,529,655.48	19,959,891.80
合计	25,529,655.48	19,959,891.80

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1) 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收售楼款	12,140,047.56	30,880,475.34
预收服务费	44,318,260.12	9,872,467.60
合计	56,458,307.68	40,752,942.94

(2) 账龄超过 1 年的重要合同负债

□适用 √不适用

(3) 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

主要预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	期末余额	期初余额	竣工/预计竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	4,217,078.40	29,474,919.36	2017 年 12 月	现房销售
其他	7,922,969.16	1,405,555.98	均已竣工	现房销售
合计	12,140,047.56	30,880,475.34		

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	56,626,587.62	99,071,458.37	134,443,436.36	21,254,609.63
二、离职后福利-设定提存计划	1,185,133.87	8,952,348.86	8,659,594.32	1,477,888.41
三、辞退福利	1,115,187.42	822,316.21	1,899,348.63	38,155.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	58,926,908.91	108,846,123.44	145,002,379.31	22,770,653.04

(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	50,359,761.92	86,643,552.42	122,059,706.62	14,943,607.72
二、职工福利费	-	155,190.65	155,190.65	-
三、社会保险费	699,514.39	5,505,855.47	5,330,269.70	875,100.16
其中：医疗保险费	675,612.61	5,340,189.01	5,168,055.77	847,745.85
工伤保险费	20,928.66	149,224.45	145,771.88	24,381.23
生育保险费	2,973.12	16,442.01	16,442.05	2,973.08
四、住房公积金	115,630.06	6,659,637.60	6,626,817.60	148,450.06
五、工会经费和职工教育经费	5,441,557.35	107,124.35	271,353.91	5,277,327.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	10,123.90	97.88	97.88	10,123.90
合计	56,626,587.62	99,071,458.37	134,443,436.36	21,254,609.63

(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	1,145,444.07	8,670,491.38	8,386,573.62	1,429,361.83
2、失业保险费	39,689.80	281,857.48	273,020.70	48,526.58
3、企业年金缴费				
合计	1,185,133.87	8,952,348.86	8,659,594.32	1,477,888.41

其他说明：

□适用 √不适用

40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,591,810.31	3,688,513.08
消费税		
营业税		
企业所得税	1,993,596.90	2,022,637.48
个人所得税		
城市维护建设税	438,446.31	489,459.64
教育费附加	179,830.45	284,550.78
土地增值税	116,278,150.41	116,278,150.41

其他	5,908,866.67	6,242,589.52
合计	126,390,701.05	129,005,900.91

41、其他应付款**(1) 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	483,747,903.90	218,754,343.65
合计	483,747,903.90	218,754,343.65

(2) 应付利息

□适用 √不适用

(3) 应付股利

□适用 √不适用

(4) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
收取的定金、押金、保证金	59,459,075.18	70,048,911.12
代扣、代收款项	1,626,447.44	1,786,114.74
应付关联方往来款	71,587,388.64	71,587,388.64
应付非关联方往来款	19,538,044.01	71,717,531.74
限制性股票回购义务	329,896,234.76	-
其他	1,640,713.87	3,614,397.41
合计	483,747,903.90	218,754,343.65

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十四)6(2)。

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、一年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	146,114,195.59	146,250,026.84

一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
一年内到期的租赁负债	9,931,318.89	6,088,401.05
合计	156,045,514.48	152,338,427.89

其他说明：

1 年内到期的长期借款明细详见附注(七)45。

44、 其他流动负债

☐适用 ☒不适用

45、 长期借款

(1) 长期借款分类

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,578,814,078.69	1,633,049,907.80
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	146,114,195.59	146,250,026.84
合计	1,432,699,883.10	1,486,799,880.96

其他说明

☒适用 ☐不适用

(1)长期借款明细如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押并保证借款	187,975,833.32	225,428,249.99
抵押并质押借款	1,390,838,245.37	1,407,621,657.81
抵押借款合计	1,578,814,078.69	1,633,049,907.80
减：一年内到期的抵押并保证长期借款	75,475,833.32	75,428,249.99
一年内到期的抵押并质押长期借款	70,638,362.27	70,821,776.85
一年内到期的长期借款合计	146,114,195.59	146,250,026.84
合计	1,432,699,883.10	1,486,799,880.96

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

(3)子公司北京万通时尚置业有限公司（以下简称“北京时尚”）、上海万通新地置业有限公司（以下简称“上海万通”）分别以其所持投资性房地产及借款期间应收账款收款权提供抵押及质押担保取得长期借款。

(4)注：于 2026 年 6 月 30 日，长期借款的执行利率区间 3.60%到 5.71%。

46、 应付债券

(1) 应付债券

☐适用 ☒不适用

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

□适用 √不适用

(3) 可转换公司债券的说明

□适用 √不适用

转股权会计处理及判断依据

□适用 √不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

47、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	32,247,630.05	15,563,742.16
减：未确认融资费用	2,015,461.61	649,580.14
减：一年内到期的租赁负债	9,931,318.89	6,088,401.05
合计	20,300,849.55	8,825,760.97

48、 长期应付款

项目列示

□适用 √不适用

长期应付款

□适用 √不适用

专项应付款

□适用 √不适用

49、 长期应付职工薪酬

□适用 √不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,890,412,476.00	52,575,000.00				52,575,000.00	1,942,987,476.00

其他说明：

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

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）	2,322,663,436.24	276,018,750.00	-	2,598,682,186.24
其他资本公积	17,299,180.13	88,424,578.15	-	105,723,758.28
合计	2,339,962,616.37	364,443,328.15	-	2,704,405,944.52

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于 2026 年 1 月 30 日，本公司已完成 52,575,000 股限制性股票发行，增加资本公积 276,018,750.00 元；其他资本公积增加 88,424,578.15 元是因为限制性股票发行对应确认股权激励费用所致。

56、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人民币普通股	-	328,593,750.00	-	328,593,750.00
合计	-	328,593,750.00	-	328,593,750.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

于 2026 年 1 月 30 日，本公司已完成 52,575,000 股限制性股票发行，同时增加库存股 328,593,750.00 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						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	3,880,247.64	-3,880,247.64	-	-		-3,880,247.64	-	-
其中：权益法下可转损益的其他综合收益								
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	3,880,247.64	-3,880,247.64	-	-		-3,880,247.64	-	-
其他综合收益合计	3,880,247.64	-3,880,247.64	-	-		-3,880,247.64	-	-

58、 专项储备

□适用 √不适用

59、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据《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	上年度
调整前上期末未分配利润	40,876,562.47	695,692,081.07
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	40,876,562.47	695,692,081.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-214,297,593.88	-654,815,518.60
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-173,421,031.41	40,876,562.47

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	228,743,660.29	185,396,802.70	186,749,349.79	121,623,264.54
其他业务	245,366.60	-	189,180.19	-
合计	228,989,026.89	185,396,802.70	186,938,529.98	121,623,264.54

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产销售		租赁		数字科技		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品类型								
房屋销售	94,594,173.20	88,599,646.88	-	-	-	-	94,594,173.20	88,599,646.88
房屋租赁	-	-	75,134,139.50	68,797,699.19	-	-	75,134,139.50	68,797,699.19
数字科技	-	-	-	-	59,015,347.59	27,999,456.63	59,015,347.59	27,999,456.63
其他业务	245,366.60	-	-	-	-	-	245,366.60	-
按经营地区分类								
京津地区	94,053,087.85	88,599,646.88	47,882,992.12	36,920,072.20	59,015,347.59	27,999,456.63	200,951,427.56	153,519,175.71
华东地区	786,451.95	-	27,251,147.38	31,877,626.99	-	-	28,037,599.33	31,877,626.99
按商品转让的时间分类								
在某一时点转让	94,839,539.80	88,599,646.88	-	-	59,015,347.59	27,999,456.63	153,854,887.39	116,599,103.51
在某一时段转让	-	-	75,134,139.50	68,797,699.19	-	-	75,134,139.50	68,797,699.19
合计	94,839,539.80	88,599,646.88	75,134,139.50	68,797,699.19	59,015,347.59	27,999,456.63	228,989,026.89	185,396,802.70

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

62、 税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税		
城市维护建设税	594,552.52	585,269.27
教育费附加	299,284.76	284,324.14
资源税		
房产税	18,177,466.44	18,551,746.07
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	241,078.86	207,101.96
其他	809,713.75	327,081.56
合计	20,122,096.33	19,955,523.00

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	11,333,507.61	4,548,870.98
股份支付费用	9,098,943.75	-
中介服务费	3,839,115.70	13,988,222.01
物业及租赁费	3,562,592.99	4,119,979.90
市场营销费	1,806,807.83	1,290,019.58
办公费用	502,096.57	1,609,503.16
折旧与摊销	393,214.70	312.09
其他	6,034,167.11	3,792,880.07
合计	36,570,446.26	29,349,787.79

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	39,684,975.79	31,845,733.56
股份支付费用	32,687,240.65	-

办公费用	3,553,317.01	2,675,361.82
中介服务费	4,826,677.51	5,490,304.86
物业及租赁费	3,090,952.04	683,713.09
折旧与摊销	12,216,519.95	2,380,081.24
基金管理费	3,543,658.21	3,543,658.21
其他	146,707.55	100,085.57
合计	99,750,048.71	46,718,938.35

65、 研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	52,865,753.46	171,759.94
股份支付费用	46,638,393.75	
知识产权授权许可费	7,188,387.18	-
办公场所费用	3,807,497.83	
资产采购	3,125,477.90	-
折旧	2,946,081.67	-
材料费	1,801,587.44	-
技术服务	1,488,302.83	
其他	1,023,328.28	
合计	120,884,810.34	171,759.94

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	34,988,290.82	37,470,741.33
减：利息收入	4,230,144.84	4,638,535.78
汇兑损益及其他	-61,517.87	38,808.95
合计	30,696,628.11	32,871,014.50

67、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
税费返还	1,010,157.75	138,803.57
科技奖励	354,000.00	-
合计	1,364,157.75	138,803.57

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	-3,436,139.59	-3,900,615.17
处置长期股权投资产生的投资收益	3,880,252.82	-16,684,725.57
交易性金融资产在持有期间的投资收益		

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
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	1,014,002.84	10,925,327.61
其他	-	449,586.90
合计	1,458,116.07	-9,210,426.23

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		
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	-18,252,529.80	40,061,885.26
合计	-18,252,529.80	40,061,885.26

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	-6,956,100.24	5,100.00
其他应收款坏账损失	-159,262.00	250,880.99
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
财务担保相关减值损失		
合计	-7,115,362.24	255,980.99

72、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-	-6,375.74

三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失		
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失		
十二、其他		
合计	-	-6,375.74

73、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置固定资产收益	-22,283.09	-
合计	-22,283.09	-

其他说明：

□适用 √不适用

74、 营业外收入

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
违约金收入	8,978,175.32	826,105.54	8,978,175.32
无法支付款项	1,629,360.95	1,687,917.39	1,629,360.95
其他	188,110.68	143,220.97	188,110.68
合计	10,795,646.95	2,657,243.90	10,795,646.95

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	7,732.60	41,710.12	7,732.60
其中：固定资产处置损失	7,732.60	41,710.12	7,732.60
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠			
其他	1,325,517.95	99,651.00	1,325,517.95
合计	1,333,250.55	141,361.12	1,333,250.55

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	-8,514,140.21	-1,983,601.80
递延所得税费用	8,720,263.60	-989,943.77
合计	206,123.39	-2,973,545.57

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

77、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七(57)。

78、 现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到公司往来款项	5,466,455.79	2,018,898.00
收到所得税退税	13,226,681.10	-
收回受限资金	1,026,336.39	35,040,288.88
银行存款利息收入	4,230,144.84	4,638,535.78
其他	3,663,797.27	10,739,063.61
合计	27,613,415.39	52,436,786.27

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	28,981,663.76	13,626,340.96

销售推广和相关经营费用	69,342,538.21	25,838,255.03
行政办公和相关管理费用	11,489,221.68	12,222,013.98
代扣代缴款及押金保证金	39,516.40	708,596.35
其他	1,683,041.74	3,033,385.64
合计	111,535,981.79	55,428,591.96

(2) 与投资活动有关的现金

收到的重要的投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用

支付的重要的投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付投资款定金	49,999,999.33	150,000,000.00
支付投资款	2,000,000.00	-
合计	51,999,999.33	150,000,000.00

收到的其他与投资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到索尔思部分投资款	-	77,485,827.50
合计	-	77,485,827.50

支付的其他与投资活动有关的现金

☐适用 ☒不适用**(3) 与筹资活动有关的现金**

收到的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到借款	18,000,000.00	-
销售回购股票收到的现金	-	116,047,286.53
合计	18,000,000.00	116,047,286.53

支付的其他与筹资活动有关的现金

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还借款	18,000,000.00	-
支付租赁租金	3,564,891.60	-
合计	21,564,891.60	-

筹资活动产生的各项负债变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	

短期借款	44,538,263.19	24,173,935.47	360,727.84	44,867,626.50	-	24,205,300.00
长期借款	1,633,049,907.80	-	32,904,537.17	87,140,366.28	-	1,578,814,078.69
租赁负债	14,914,162.02	-	18,882,898.02	3,564,891.60	-	30,232,168.44
合计	1,692,502,333.01	24,173,935.47	52,148,163.03	135,572,884.38	-	1,633,251,547.13

(4) 以净额列报现金流量的说明

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

79、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-277,743,433.86	-27,022,461.94
加：资产减值准备		6,375.74
信用减值损失	7,115,362.24	-255,980.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	95,779,339.26	71,963,957.14
使用权资产摊销	4,201,169.75	-
无形资产摊销	14,124,810.91	85,003.42
长期待摊费用摊销	988,483.33	800,396.94
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）	22,283.09	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,732.60	41,710.12
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	18,252,529.80	-40,061,885.26
财务费用（收益以“-”号填列）	34,988,290.82	37,470,741.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-1,458,116.07	9,210,426.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	5,951,128.49	-266,435.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,769,135.11	-723,508.16
存货的减少（增加以“-”号填列）	102,316,404.20	79,926,368.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	39,147,300.96	-12,466,313.31
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-264,708,786.41	-84,964,917.72
其他	1,026,336.39	35,040,288.88
经营活动产生的现金流量净额	-217,220,029.39	68,783,765.24
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	787,667,386.55	1,148,796,476.11
减：现金的期初余额	908,538,574.50	1,175,260,738.25
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	-120,871,187.95	-26,464,262.14

(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	787,667,386.55	908,538,574.50
其中：库存现金	44,800.00	3,599.99
可随时用于支付的银行存款	787,622,541.35	908,534,929.31
可随时用于支付的其他货币资金	45.20	45.20
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	787,667,386.55	908,538,574.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物		

(5) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

□适用 √不适用

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	理由
银行存款	173,663.61	1,200,000.00	司法冻结资金
合计	173,663.61	1,200,000.00	/

其他说明：

□适用 √不适用

80、 所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

81、 外币货币性项目**(1) 外币货币性项目**

□适用 √不适用

(2) 货币缺乏可兑换性的性质及其财务影响、所采用的即期汇率及其估计过程，以及企业因货币缺乏可兑换性而面临的风险

□适用 √不适用

(3) 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

(4) 境外经营的记账本位币与企业的列报货币之间缺乏可兑换性的情况

□适用 √不适用

82、 租赁**(1) 作为承租人**

□适用 √不适用

(2) 作为出租人

作为出租人的经营租赁

□适用 √不适用

作为出租人的融资租赁

□适用 √不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

□适用 √不适用

未来五年未折现租赁收款额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	179,480,888.35	171,978,054.10
第二年	114,861,001.59	123,307,496.89
第三年	75,667,556.86	71,355,994.78
第四年	43,456,193.16	58,059,249.91
第五年	31,598,533.83	31,889,192.63
五年后未折现租赁收款额总额	18,110,941.44	23,780,903.34
未折现租赁收款额合计	463,175,115.23	480,370,891.65

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 √不适用

83、 数据资源

□适用 √不适用

84、 其他

□适用 √不适用

八、研发支出

1、按费用性质列示

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	52,865,753.46	171,759.94
股份支付费用	46,638,393.75	
知识产权授权许可费	7,188,387.18	-
办公场所费用	3,807,497.83	
资产采购	3,125,477.90	-
折旧及摊销	2,946,081.67	-
材料费	1,801,587.44	-
技术服务	1,488,302.83	
其他	1,023,328.28	
合计	120,884,810.34	171,759.94
其中：费用化研发支出	120,884,810.34	171,759.94
资本化研发支出	-	-

2、符合资本化条件的研发项目开发支出

☐ 适用 ☒ 不适用

重要的资本化研发项目

☐ 适用 ☒ 不适用

开发支出减值准备

☐ 适用 ☒ 不适用

3、重要的外购在研项目

☐ 适用 ☒ 不适用

九、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

2、同一控制下企业合并

☐ 适用 ☒ 不适用

3、反向购买

☐ 适用 ☒ 不适用

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☐ 适用 ☒ 不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形
☐适用 ☒不适用

其他说明：
☐适用 ☒不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：
☒适用 ☐不适用
(1)本集团于 2026 上半年度注销子公司：Vantone Investment，天津中新生态城万通正奇实业有限公司，万通创新文化产业发展(北京)有限公司。

(2)本集团于 2026 年上半年度新设立子公司：北京万通数云科技有限公司。

6、 其他

☐适用 ☒不适用

十、在其他主体中的权益

1、 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
万通龙山	北京	55,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	5,000,000.00	北京	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	50,000,000.00	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	124,800,000.00	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	50,000,000.00	杭州	房地产开发	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司	上海	56,500,000.00	上海	商业运营管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	50,000,000.00	北京	商业运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	5,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	100,000,000.00	北京	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	5,000,000.00	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	200,000,000.00	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司	天津	455,100,000.00	天津	商业运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	30,000,000.00	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	10,000,000.00	成都	房地产开发	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	50,000,000.00	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000.00	深圳	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州邦信	杭州	300,000,000.00	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
万通盛安	北京	70,000,000.00	北京	技术开发	51.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通信研院	北京	30,000.00	北京	技术开发	99.00	-	设立、投资或其他方式取得
数渡科技	北京	17,496,490.00	北京	技术开发	52.28	10.70	非同一控制下的企业合并取得
北京万通数新企业管理有限公司	北京	1,000,000.00	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京缘数科技中心（有限合伙）	北京	650,000.00	北京	技术开发	99.98	0.02	非同一控制下的企业合并取得
北京缘火科技中心（有限合伙）	北京	1,221,595.00	北京	技术开发	99.98	0.02	非同一控制下的企业合并取得
北京万通数云科技有限公司	北京	10,000,000.00	北京	技术开发	60.00	40.00	设立、投资或其他方式取得

(2) 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
杭州邦信	40.64	-1,617,313.20	-	190,220,446.57
数渡科技	37.02	-61,795,713.33	-	8,666,967.46

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
杭州邦信	257,860,081.65	464,483,429.38	722,343,511.03	227,692,536.03	27,545,685.73	255,238,221.76	252,394,146.69	471,678,116.56	724,072,263.25	225,182,962.98	27,969,109.11	253,152,072.09
数渡科技	311,611,017.60	320,591,317.69	632,202,335.29	479,840,566.11	40,525,546.33	520,366,112.44	140,603,672.95	289,873,102.58	430,476,775.53	242,835,700.35	27,292,973.65	270,128,674.00

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
杭州邦信	7,253,498.16	-3,978,563.85	-3,978,563.85	5,321,836.96	11,159,082.28	1,670,918.51	1,670,918.51	-6,204,351.94
数渡科技	62,107,063.51	-166,925,662.51	-166,925,662.51	-208,828,047.32	不适用	不适用	不适用	不适用

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1) 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

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

注: 本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%, 但本集团有权提名董事, 从而本集团能够对金通港施加重大影响, 故将其作为联营企业核算。于 2026 年 6 月 30 日, 本集团通过联营企业中金佳业间接持有金通港 8.37% 的投资。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3) 重要联营企业的主要财务信息

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	86,638,707.95	2,316,366,436.67	99,293,680.36	2,315,404,520.15
非流动资产	4,013,506,319.96	23,316,144.30	3,987,149,827.44	24,278,060.82
资产合计	4,100,145,027.91	2,339,682,580.97	4,086,443,507.80	2,339,682,580.97
流动负债	33,531,953.74	2,029,507,508.34	236,491,397.01	2,029,507,508.34
非流动负债	1,413,679,728.51	310,175,072.63	1,195,409,817.21	310,175,072.63
负债合计	1,447,211,682.25	2,339,682,580.97	1,431,901,214.22	2,339,682,580.97
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,652,933,345.66	-	2,654,542,293.58	-

按持股比例计算的净资产份额	26,529,333.45	-	26,545,422.94	-
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-13,210,072.39	-	-13,075,335.88	-
对联营企业权益投资的账面价值	13,319,261.06	-	13,470,087.06	-
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入	-	-	-	1,440,622.86
净利润	-1,608,947.92	-2,661,078.12	-3,426,953.52	-6,256,144.13
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-1,608,947.92	-2,661,078.12	-3,426,953.52	-6,256,144.13
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

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

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

注 3： 于 2026 年 6 月 30 日，本集团持有的上述联营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	14,174,987.38	14,182,097.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,109.83	-15,750.00
--其他综合收益		
--综合收益总额	-7,109.83	-15,750.00
联营企业：		
投资账面价值合计	634,069,465.79	635,347,669.55
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-3,278,203.76	-1,686,772.45

--其他综合收益		
--综合收益总额	-3,278,203.76	-1,686,772.45

其他说明

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

注 2：不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业、大唐永盛、湖北芯映、蓝天使、成都知融、西安梧桐酒店物业管理有限公司、万通铭富等，其中中金佳业于 2026 上半年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

☐适用 ☒不适用

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
香河万通	-	-798,323.44	-798,323.44
太极通工	-	-1,845,186.01	-1,845,186.01

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

☐适用 ☒不适用

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

☐适用 ☒不适用

4、重要的共同经营

☐适用 ☒不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

☐适用 ☒不适用

6、其他

☐适用 ☒不适用

十一、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、 涉及政府补助的负债项目☐适用 ☒不适用**3、 计入当期损益的政府补助**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与收益相关	354,000.00	-
合计	354,000.00	-

十二、与金融工具相关的风险**1、 金融工具的风险**☐适用 ☒不适用**2、 套期****(1) 公司开展套期业务进行风险管理**☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用**(2) 公司开展符合条件套期业务并应用套期会计**☐适用 ☒不适用

其他说明

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

其他说明

☐适用 ☒不适用**3、 金融资产转移****(1) 转移方式分类**☐适用 ☒不适用**(2) 因转移而终止确认的金融资产**☐适用 ☒不适用**(3) 继续涉入的转移金融资产**☐适用 ☒不适用

其他说明

□适用 √不适用

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（二）其他债权投资				
（三）其他权益工具投资				
（四）投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
（五）生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
（六）其他非流动金融资产	49,089,928.40		307,076,487.66	356,166,416.06
持续以公允价值计量的资产总额	49,089,928.40		307,076,487.66	356,166,416.06
（七）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			96,322,670.92	96,322,670.92
持续以公允价值计量的负债总额			96,322,670.92	96,322,670.92
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				

非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
其他非流动金融资产	49,089,928.40	收盘价	收盘价/汇率

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

□适用 √不适用

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
交易性金融负债	96,322,670.92	现金流量折现法	业绩承诺完成情况
其他非流动金融资产	307,076,487.66	市场比较法/现金流量折现法/净资产价值	市盈率或市销率或市净率/收入增长率

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

金融资产	期初余额	转入第二层次	当年利得或损失总额		购买、出售、结算与其他				期末余额
			计入其他综合收益	当期转入损益	购买	出售	结算	其他	
其他非流动金融资产	291,405,447.33			15,671,040.33					307,076,487.66
交易性金融负债	168,564,671.92							-72,242,001.00	96,322,670.92
合计	459,970,119.25	-	-	15,671,040.33	-	-	-	-72,242,001.00	403,399,158.58

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

□适用 √不适用

7、 本期内发生的估值技术变更及变更原因☐适用 ☒不适用**8、 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**☐适用 ☒不适用**9、 其他**☐适用 ☒不适用**十四、关联方及关联交易****1、 本企业的母公司情况**☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
嘉华控股	北京	项目投资、投资管理及企业	19,257.49	17.16	17.16

本企业的母公司情况的说明

注：截至 2026 年 6 月 30 日，嘉华控股直接持有本公司 6.9782%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司 10.1829%股权。

本企业最终控制方是王忆会

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

☒适用 ☐不适用

本集团的子公司情况详见附注（十）1。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

☒适用 ☐不适用

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注（七）17 及附注（十）3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本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
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业

大唐永盛	联营企业
万通铭富	合营企业
蓝天使	联营企业
湖北芯映	联营企业
成都知融	联营企业
太极通工	联营企业

其他说明

☐适用 ☒不适用

4、其他关联方情况

☒适用 ☐不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万通控股	对本公司具有重大影响的股东
合力万盛	嘉华控股之子公司

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
万通控股	商标推广咨询服务	61,320.75			-
合计		61,320.75			-

出售商品/提供劳务情况表

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
金通港	办公用房	-	333,689.14
合计		-	333,689.14

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

☐适用 ☒不适用

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联托管/承包情况说明

☐适用 ☒不适用

本公司委托管理/出包情况表：

☐适用 ☒不适用

关联管理/出包情况说明

☐适用 ☒不适用

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

☐适用 ☒不适用

本公司作为承租方：

☐适用 ☒不适用

关联租赁情况说明

☐适用 ☒不适用**(4) 关联担保情况**

本公司作为担保方

☐适用 ☒不适用

本公司作为被担保方

☐适用 ☒不适用

关联担保情况说明

☐适用 ☒不适用**(5) 关联方资金拆借**☐适用 ☒不适用**(6) 关联方资产转让、债务重组情况**☐适用 ☒不适用**(7) 关键管理人员报酬**☐适用 ☒不适用**(8) 其他关联交易**☐适用 ☒不适用**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(1) 应收项目**☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香河万通	9,815,409.63	7,261,440.04	9,815,409.63	7,261,440.04
	合力万盛	1,598,209.57	1,170,820.93	1,598,209.57	1,170,820.93
合计		11,413,619.20	8,432,260.97	11,413,619.20	8,432,260.97
其他应收款	东方天津合伙	235,304.27	-	235,304.27	-
	香河万通	623,949,530.38	461,597,862.59	623,949,530.38	461,597,862.59
合计		624,184,834.65	461,597,862.59	624,184,834.65	461,597,862.59

(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	合力万盛	427,388.64	427,388.64
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
合计		71,587,388.64	71,587,388.64

(3) 其他项目

□适用 √不适用

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十五、股份支付

1、各项权益工具

(1) 明细情况

√适用 □不适用

数量单位：股 金额单位：元 币种：人民币

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
数渡科技核心管理人员	29,562,000.00	184,762,500.00	-	-	-	-	-	-
董事会认为需要激励的数渡科技技术/业务骨干人员	23,013,000.00	143,831,250.00	-	-	-	-	-	-
合计	52,575,000.00	328,593,750.00	-	-	-	-	-	-

(2) 期末发行在外的股票期权或其他权益工具

□适用 √不适用

2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

以权益结算的股份支付对象	数渡科技核心管理人员及董事会认为需要激励的数渡科技技术/业务骨干人员
授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日二级市场价格减去授予认购价格
授予日权益工具公允价值的重要参数	股票收盘价、无风险利率
可行权权益工具数量的确定依据	根据服务期限条件考核、激励对象的考核结果确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	88,424,578.15
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	88,424,578.15

3、以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、本期股份支付费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
销售人员	9,098,943.75	-
管理人员	32,687,240.65	-
研发人员	46,638,393.75	-
合计	88,424,578.15	-

5、股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

6、其他

□适用 √不适用

十六、承诺及或有事项**1、重要承诺事项**

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1)对外投资承诺

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 2026 年 6 月 30 日，本公司尚未支付认缴出资额为人民币 81,000,000.00 元。

(2)截至 2026 年 6 月 30 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项**(1) 资产负债表日存在的重要或有事项**

√适用 □不适用

于 2026 年 6 月 30 日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于 2026 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	1,797,278.00

合计	1,797,278.00
----	--------------

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

☐适用 ☒不适用

3、其他

☐适用 ☒不适用

十七、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

☐适用 ☒不适用

2、利润分配情况

☐适用 ☒不适用

3、销售退回

☐适用 ☒不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

☐适用 ☒不适用

十八、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

☐适用 ☒不适用

(2) 未来适用法

☐适用 ☒不适用

2、重要债务重组

☐适用 ☒不适用

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

☐适用 ☒不适用

(2) 其他资产置换

☐适用 ☒不适用

4、年金计划

□适用 √不适用

5、终止经营

□适用 √不适用

6、分部信息**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

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

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

分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。

(2) 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产销售	租赁	数字科技	分部间抵销	合计
分部营业收入	94,776,894.05	75,915,164.25	59,015,347.59	-718,379.00	228,989,026.89
分部营业成本	82,263,206.57	75,134,139.50	27,999,456.63	-	185,396,802.70
分部利润	-57,420,422.16	-53,210,177.87	-166,906,710.44	-	-277,537,310.47
其中：投资收益	1,458,116.07	-	-	-	1,458,116.07
资产减值(损失)	-	-	-	-	-
所得税费用	15,104.30	-742,401.97	933,421.06	-	206,123.39
净利润	-57,435,526.46	-52,467,775.90	-167,840,131.50	-	-277,743,433.86
分部资产总额	4,268,032,386.27	4,288,176,642.23	580,728,989.13	-1,980,574,278.15	7,156,363,739.48
分部负债总额	190,440,911.48	3,785,517,035.93	538,064,861.02	-1,980,574,278.15	2,533,448,530.28
补充信息：					
折旧和摊销费用	3,080,773.45	69,686,437.07	42,326,592.74	-	115,093,803.26
利息收入	8,380,200.71	1,217,230.02	82,269.66	-5,449,555.55	4,230,144.84
利息费用	-	32,904,537.17	7,533,309.20	-5,449,555.55	34,988,290.82
当期确认的减值损失	-295,207.84	-6,713,088.24	-107,066.16	-	-7,115,362.24
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-3,436,139.59	-	-	-	-3,436,139.59
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	661,563,714.23	-	-	-	661,563,714.23
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,777,378,711.68	2,995,940,017.00	113,538,084.57	-	4,886,856,813.25

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

□适用 √不适用

(4) 其他说明

√适用 □不适用

对主要客户的依赖程度：

本期，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

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)控股股东股权质押**

截至2026年8月27日,本公司控股股东嘉华控股及其一致行动人万通控股持有本公司330,326,959股无限售流通股股份,占公司总股本的17.00%,累计质押公司股份310,110,560股,占其持股总数的93.88%,占公司总股本的15.96%。

(2)资本管理

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

为了维持或调整资本结构,本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

于2026年6月30日,本集团的资产负债比率列示如下:

	2026年6月30日	2025年12月31日
资产负债比率	35.54%	33.62%

十九、母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 按账龄披露**☐适用 ☒不适用**(2) 按坏账计提方法分类披露**☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备:

☐适用 ☒不适用

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明:

☐适用 ☒不适用**(3) 坏账准备的情况**☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

☐适用 ☒不适用

(4) 本期实际核销的应收账款情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收账款核销情况

☐适用 ☒不适用

应收账款核销说明：

☐适用 ☒不适用

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

2、其他应收款

项目列示

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,150,578,394.37	1,756,907,574.94
合计	2,150,578,394.37	1,756,907,574.94

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收利息

(1) 应收利息分类

☐适用 ☒不适用

(2) 重要逾期利息

☐适用 ☒不适用

(3) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(5) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(6) 本期实际核销的应收利息情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收利息核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

应收股利

(7) 应收股利

☐适用 ☒不适用

(8) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

☐适用 ☒不适用

(9) 按坏账计提方法分类披露

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

按单项计提坏账准备的说明：

☐适用 ☒不适用

按组合计提坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(10) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(11) 坏账准备的情况

☐适用 ☒不适用

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

☐适用 ☒不适用

(12) 本期实际核销的应收股利情况

☐适用 ☒不适用

其中重要的应收股利核销情况

☐适用 ☒不适用

核销说明：

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

其他应收款

(13) 按账龄披露

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	573,106,781.41	169,503,961.81
1 年以内	573,106,781.41	169,503,961.81
1 至 2 年	45,072,000.00	46,872,455.21
2 至 3 年	401,364,656.50	397,724,116.64
3 至 4 年	118,570,000.00	131,363,170.00
4 至 5 年	382,037,255.73	382,037,255.75
5 年以上	1,101,888,429.94	1,189,433,545.85
合计	2,622,039,123.58	2,316,934,505.26

(14) 按款项性质分类情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	2,621,684,729.76	2,316,433,370.19
应收其他公司往来款	354,393.82	501,135.07
合计	2,622,039,123.58	2,316,934,505.26

(15) 坏账准备计提情况

☒适用 ☐不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损 失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2026年1月1日余额	-	-	560,026,930.32	560,026,930.32
2026年1月1日余额在本期	-	-	560,026,930.32	560,026,930.32
--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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动			-88,566,201.11	-88,566,201.11
2026年6月30日余额	-	-	471,460,729.21	471,460,729.21

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

本期其他变动为子公司注销所致。

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

☐ 适用 ☒ 不适用

(16) 坏账准备的情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	560,026,930.32	-	-	-	-88,566,201.11	471,460,729.21
合计	560,026,930.32	-	-	-	-88,566,201.11	471,460,729.21

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

☐ 适用 ☒ 不适用

(17) 本期实际核销的其他应收款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

☐ 适用 ☒ 不适用

其他应收款核销说明：

☐ 适用 ☒ 不适用

(18) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
北京万通英睿投资管理有限公司	703,329,000.00	26.82	关联方	5 年以上	-
香河万通	623,949,530.38	23.80	关联方	4 至 5 年, 5 年以上	461,597,862.59
天津和信	510,179,616.65	19.46	关联方	1 年以内, 1 至 2 年, 2 至 3 年, 3 至 4 年, 4 至 5 年	-
数渡科技	369,456,583.32	14.09	关联方	1 年以内	-

上海万通	279,327,533.50	10.65	关联方	1 年以内，1 至 2 年，2 至 3 年	-
合计	2,486,242,263.85	94.82			461,597,862.59

(19) 因资金集中管理而列报于其他应收款

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,885,051,206.15	24,707,713.59	2,860,343,492.56	2,846,166,633.00	29,707,713.59	2,816,458,919.41
对联营、合营企业投资	961,236,161.91	165,556,476.14	795,679,685.77	964,500,792.94	165,556,476.14	798,944,316.80
合计	3,846,287,368.06	190,264,189.73	3,656,023,178.33	3,810,667,425.94	195,264,189.73	3,615,403,236.21

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

万通盛安	25,000,000.00	-	-	-			25,000,000.00	-
万通数新	50,000.00	-	-	-			50,000.00	-
北京数渡	854,419,415.00	-	88,424,578.15	-			942,843,993.15	-
北京数云	-	-	6,000,000.00	-			6,000,000.00	-
合计	2,816,458,919.41	29,707,713.59	94,424,578.15	50,540,005.00			2,860,343,492.56	24,707,713.59

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额（账 面价值）	减值准备期末余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	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	4,304,103.88	-			-						4,304,103.88	-
万通成长合伙	121,953,899.26	-			-						121,953,899.26	-
东方天津合伙	9,160,573.90	-			-						9,160,573.90	-
北京万通铭富企业管 理有限公司	9,976,112.01				-7,109.83						9,969,002.18	-
小计	145,394,689.05	-			-7,109.83						145,387,579.22	-

投资单位	期初 余额（账面价 值）	减值准备期初 余额	本期增减变动								期末余额（账 面价值）	减值准备期末余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	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		
二、联营企业												
金通港	13,470,087.06	-			-150,826.00						13,319,261.06	-
金万置	373,371.51	-			-1,251.40						372,120.11	-
中金佳业	489,986,105.78	-			-219.39						489,985,886.39	-
香河万通	-	-			-						-	-
大唐永盛	2,689,145.77	38,092,314.83			-315,725.59						2,373,420.18	38,092,314.83
蓝天使	1,851,630.42	21,988,557.65			-489,955.58						1,361,674.84	21,988,557.65
湖北芯映	117,960,000.00	79,685,391.97			-1,170,803.77						116,789,196.23	79,685,391.97
成都知融	27,219,287.21	-			-1,128,739.47						26,090,547.74	-
太极通工	-	25,790,211.69			-						-	25,790,211.69
小计	653,549,627.75	165,556,476.14			-3,257,521.20						650,292,106.55	165,556,476.14
合计	798,944,316.80	165,556,476.14			-3,264,631.03						795,679,685.77	165,556,476.14

(3) 长期股权投资的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

☐适用 ☒不适用

4、营业收入和营业成本**(1) 营业收入和营业成本情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	53,097.35	-	-	-
合计	53,097.35	-	-	-

(2) 营业收入、营业成本的分解信息

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(3) 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

(5) 重大合同变更或重大交易价格调整

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	6,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-3,264,631.03	-2,019,174.96
处置长期股权投资产生的投资收益	-8,727,710.83	113,274,073.25
交易性金融资产在持有期间的投资收益	-	-
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	-	-
债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	-	-
处置交易性金融资产取得的投资收益	-	-
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	1,014,002.84	10,925,327.61
合计	-10,978,339.02	128,180,225.90

6、其他

□适用 √不适用

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	3,850,237.13	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	354,000.00	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-18,252,529.80	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益		
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,793,809.91	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,010,157.75	
减：所得税影响额	514,578.19	
少数股东权益影响额（税后）	225,141.72	
合计	-8,984,044.92	

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

☐适用 ☒不适用

其他说明

☐适用 ☒不适用

2、 净资产收益率及每股收益

☒适用 ☐不适用

报告期利润	加权平均净资产 收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-4.68	-0.1108	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	-4.49	-0.1061	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

法定代表人：王薇

董事会批准报送日期：2026 年 8 月 27 日

修订信息

☐适用 ☒不适用