

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

2020 年半年度报告

重要提示

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

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、本半年度报告未经审计。

四、公司负责人王忆会、主管会计工作负责人石莹及会计机构负责人（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、经董事会审议的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

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述（包括但不限于预计、预测、目标、估计、规划、计划及展望）涉及各类已知或未知的不确定因素，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、重大风险提示

公司已在本报告内详细描述可能存在的相关风险，敬请查阅“第四节 经营情况的讨论与分析”中“可能面对的风险”相关内容。

十、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.....	4
第三节	公司业务概要	7
第四节	经营情况的讨论与分析.....	9
第五节	重要事项	16
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	25
第七节	优先股相关情况	27
第八节	董事、监事、高级管理人员情况.....	27
第九节	公司债券相关情况	28
第十节	财务报告	29
第十一节	备查文件目录	135

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/万通地产(更名前)/公司/本公司/本集团	指	北京万通新发展集团股份有限公司/北京万通地产股份有限公司(更名前)
报告期、本报告期	指	2020年上半年
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
嘉华控股	指	嘉华东方控股(集团)有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
GLP	指	GLP Capital Investment 4 (HK) Limited
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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	匡娜	杨梦
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	010-59070788	010-59071169
传真	010-59071159	010-59071159
电子信箱	dongban@vantone.com	dongban@vantone.com

三、 基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551
公司注册地址的邮政编码	100084
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	关于公司全称及证券简称的变更情况详见上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的公告，公告编号：2020-053、2020-054、2020-059、2020-064、2020-066、2020-069
--------------	---

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
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	公司董事会秘书办公室

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	561,496,401.65	461,065,069.29	21.78
归属于上市公司股东的净利润	8,843,251.02	218,313,217.09	-95.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	6,672,692.69	-177,557,914.98	103.76
经营活动产生的现金流量净额	137,764,900.84	-728,199,850.64	118.92
	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	7,296,686,991.22	7,711,496,965.23	-5.38
总资产	11,996,894,301.63	12,588,051,408.35	-4.70

(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)	0.0043	0.1063	-95.95
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)	0.0033	-0.0864	103.82
加权平均净资产收益率(%)	0.12	2.99	减少2.87个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	0.09	-2.43	增加2.52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、归属于上市公司股东的净利润比上年同期下降 95.95%，主要原因是上年同期处置合营企业股权产生的投资收益 3.94 亿元人民币，本期未发生此类事项所致；
- 2、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润比上年同期上升 103.76%，主要原因是上年同期处置合营企业股权产生的投资收益 3.94 亿元人民币计入非经常性损益，本期未发生此类事项所致；
- 3、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付工程款和支付土增税等税费比上年同期减少所致；
- 4、基本每股收益本期比上年同期下降 95.95%，主要原因是本期净利润较上年同期净利润下降所致；
- 5、扣除非经常性损益后的基本每股收益比上年同期上升 103.82%，主要原因是本期归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润比上年同期上升所致。

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)
非流动资产处置损益	20,955.60	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	39,273.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-138,657.79	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调		

整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,460,109.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额	-330,137.85	
所得税影响额	-880,984.66	
合计	2,170,558.33	

十、其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司经过多年的持续发展，目前已发展成为集房地产开发与销售、投资性物业运营、房地产金融等多个业务板块的上市公司。报告期内，公司紧扣国家政策，寻求新的发展机遇，建立了以新型房地产经营与运营为主，积极布局为地产业务赋能新发展的优势产业资源。

2020 年初，疫情对我国经济及房地产市场造成较大冲击，宏观政策逆周期调节力度明显加大，各地方政府因城施策更加灵活，疫情缓和后前期积压的购房需求也在逐步释放，整体市场持续恢复。

1、政策：调控力度不减，守住“房住不炒”的底线

上半年，中央多次强调要加大逆周期调节力度，保持流动性合理充裕，“六稳”“六保”背景下，行业资金环境较为宽松。与此同时，为了充分释放国内消费潜能，新型城镇化与区域发展战略推进力度加大，加快老旧小区改造等，释放房地产行业中长期利好。房地产调控方面，中央仍坚持“房住不炒”定位，在流动性合理充裕的宏观背景下，房地产领域金融监管依然从严；地方政府因城施策更加灵活，但是坚守“限购”、“限贷”等主体调控底线，需求端更多的从放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大购房补贴等方面落实。

2、市场：持续恢复，长三角地区复苏明显

2020 年房地产市场量价短期均有所回落，特别是成交量，新房、二手房同比降幅均达近年来最大。3 月以来，随着中央和地方政策的逐渐显效，如多次降息、供给两端的政策扶持、重大规划落地等，购房者置业情绪好转，前期积压的市场需求积极入市，5-6 月新房成交规模已接近过去三年同期的平均水平，但不同区域、不同城市甚至不同项目之间，市场表现更加分化。疫情影响下，人们对居住空间提出更高要求，也在一定程度上推动中高端项目成交热度上升。短期看，常态化的疫情防控以及经济发展的较大压力，给房地产市场带来较多不确定性因素。

疫情后，一线城市市场恢复较快，二线城市市场逐步恢复，部分热点城市恢复较快，房价止跌回稳；三四线代表城市今年上半年累计涨幅收窄，房地产市场恢复相对缓慢，后期或面临调整压力。分城市群来看，长三角区域楼市复苏明显，上半年区域房价累计上涨 2.72%，较去年同期扩大 1.66

个百分点；珠三角累计涨幅处于近五年同期低位；京津冀和山东半岛累计表现均为近五年首跌，市场恢复力度相对较弱。

中指数据统计，2020年上半年50个代表城市新建商品住宅月均成交面积在2240万平方米左右，同比下降15%左右，成交规模为2015年以来同期最低水平。

3、经营性物业市场情况

2020年二季度末，北京市甲级写字楼总存量达到1248万平方米，为历史最高水平；净吸纳量3.69万平方米，环比增长80.9%，同比下降23.9%。写字楼平均租金为360.5元/月/平米，环比下降0.9%，同比下降3.4%。至此，甲级写字楼平均租金已连续6个季度持续下滑。受市场需求走弱、租户承租能力下降等因素影响，业主方不得不继续调整租赁策略并降低租金期待值，大部分商务区出现不同程度的租金下浮，但空置率依然攀升至13.6%，环比、同比分别上升0.4、4.9个百分点。

天津写字楼市场，疫情导致企业的经营不确定性增加，部分企业承租力下降，出现提前退租和缩租，加之净吸纳量降低，整体市场空置率持续增加在39.9%，甲级写字楼市场均价为3.75元/天/平方米（含物业费）。

疫情对上海商业地产的负面影响还在持续。二季度有两个甲级写字楼项目在静安非核心入市，至2024年，全上海仍有超过500万平方米的甲级写字楼新增供应量。随着疫情得到控制，全市净吸纳量扭负为正，空置率小幅下调。供需两侧同步放缓，全市空置率回调至19.9%。业主面对市场竞争压力加剧，下调租金的意愿增长，或人性化调整租赁策略，加快企业抉择周期。

4、房地产金融板块

公司全资子公司中融国富主要从事资产管理业务，业务模式包括三类：一是私募股权投资，管理方式为主动管理；二是房地产顾问咨询，管理方式为协助客户管理；三是房地产资产管理，管理方式为向客户提供物业运营及管理服务。中融国富具备成熟的投资团队、完善的管理体制、专业的投资及管理能力。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

项目	期末	期初	变动金额	变动比率	变动原因说明
应收账款	44,860,783.34	25,788,993.28	19,071,790.06	73.95%	主要原因是本期应收租金及应收购房款增加所致
其他非流动金融资产	179,167,580.00	134,687,580.00	44,480,000.00	33.02%	主要原因是本期增加投资所致
无形资产	2,187,101.74	241,456.62	1,945,645.12	805.79%	主要原因是本期购入专有使用权资产所致
预收账款	-	426,083,805.14	-426,083,805.14	-100.00%	主要原因是应用新收入会计准则科目重分类的影响
合同负债	343,575,376.70	-	343,575,376.70	不适用	主要原因是应用新收入会计准则科目重分类的影响
其他应付款	325,596,307.84	218,734,632.13	106,861,675.71	48.85%	主要原因是本期末应付普通股股利尚未发放所致

其中：境外资产80,005,806.34（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为0.67%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1. 坚持产品的核心价值

把健康作为物业产品价值的核心，为用户打造健康舒适、绿色环保的室内环境。另一方面建筑也是社会和环境的一部分，需要与自然、社会及邻里和谐共处，社会效益和经济效益相辅相成。坚持绿色住宅策略，公司绿色住宅产品的客户与住户，享受物业的持续关怀与增值服务。

2. 创新营销模式

新的消费习惯，带来商业模式的切换。智慧社区、线上趋势、疫情下的健康住宅等，线下的场景化与线上的数据化结合，营销拓展的新思路，补足短板、提升容量，是在变局之中寻求解决之道。

3. 专业运营能力及物业服务

经营性物业多年来坚持培养自有运营团队，不断提升运营能力及服务水平，在对标国际运营标准的同时，贴近本地市场需要，充分挖掘物业价值，从而获得稳定的租金收益。

第四节 经营情况的讨论与分析

一、经营情况的讨论与分析

（一）公司发展战略

报告期内，公司新的管理团队确立了“新万通，新赋能，新发展”的整体发展战略。以原有地产业务为载体，以优质的股东资源和创新内容储备为核心，升级“产城融合”，数字科技赋能“新基建”，积极开拓地产+N的多元化生态模式。在发展以产促城、以城兴产的思路下，以内容创新运营为基础，进行城市更新，达到产业与城市之间的持续向上发展；启动城市运营管理模式，实现各领域的内容、数据、信息的交互融合，形成智慧城市的全新服务体系。万通发展正在以全新的发展战略，提升“新万通”的核心竞争力，对地产业务赋能创新，打造面向未来的“新城市科技生活服务商”，实现万通发展的新格局。

（二）公司经营情况

2020年上半年，新冠疫情肆虐全球，世界经济持续低迷。在董事会的领导下，公司积极应对宏观经济压力和新冠疫情，公司及子公司通过捐款、捐赠物资等形式支持地方抗击疫情，积极履行企业社会责任；管理层着力贯彻落实公司发展战略，强化公司经营管理，紧跟市场动态，激发公司活力，整合新的赋能资源，促进公司持续健康发展。报告期内，公司主要业务集中在房地产开发及销售、投资性物业运营、房地产金融三大板块。各业务板块经营情况如下：

1、房地产开发及销售

2020 年中国经济面临前所未有的挑战，疫情反复影响，政策面上“房住不炒”底线不变，强化房地产市场的整体稳定，全国商品房销售面积和销售额增速均有所放缓。报告期内，公司累计实现合同销售面积近 1.57 万平方米，合同销售额约 34,075.44 万元。

2、投资性物业运营

北京、上海、天津三市写字楼市场租赁业务在 2 月、3 月基本处于停滞状态，空置率明显攀升，北京万通中心写字楼出租率从年初的 94% 下降至 88%，天津万通中心写字楼出租率从年初的 70% 下降至 62%。新冠肺炎疫情造成经济下行，承租企业盈利能力下降，公司响应政府为中小企业减租号召，促进复工复产，更为与租户携手共度难关，我公司因城施策，对部分商业租户进行租金及物业费的减免，对未入驻租户进行延长装修期减免，实实在在解决租户问题。为配合政府的防疫要求，各商业运营项目积极参与，投入大量人力物力确保办公环境的安全，其中北京万通中心防疫工作获得区级领导的认可，并作为优秀案例向商务区写字楼推广。

3、房地产金融

近一年来，房地产及资管行业受政策、市场、疫情等多种因素影响，行业压力不断加大，公司全资子公司中融国富在行业变革中，坚持追求为客户提供更综合、更优质的服务，致力于成为优秀的房地产资产管理平台。未来几年，中融国富既要不断提升顾问、资产管理等各类服务质量，更要适应行业及市场走势，大力拓展各类投资业务，为股东及投资人获取更高的回报。为此，中融国富近一年来，积极储备，不断创新，力求加快发展各类投资管理业务。

（三）房地产业务主要经营数据

1、房地产租赁情况：

出租物业类型	项目名称	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	经营收入 (万元)	租金标准 (元/月/平方米)
写字楼	北京万通中心 D 座	35,349	34,685	88%	5,002.32	270-295
酒店公寓 底商	北京新城国际	15,739	15,117	75%	1,559.75	210-450
写字楼	天津万通中心	93,790	59,344	62%	2,456.65	120-300
写字楼	上海万通中心	79,930	57,349	58%	3,060.89	170-500

备注：上海万通中心因 B1 层市政地下通道分摊，将实测建筑面积 80,903 平方米，调整为产权证面积 79,930 平方米。

2、报告期内销售情况：

单位：万元、万平方米

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	怀柔区迎宾路西侧 HR-0002-54	住宅	竣工	100%	182,637	12.65	11.41	12.65	0	0	0	8.15	0	8.15
天竺新新家园	北京市顺义区	住宅 商业 配套	竣工	100%	320,228	33.05	29.6	33.05	0	0	0.04	29.28	0.12	29.27
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	131,785	16.08	10.05	16.08	0	0	0.81	7.77	1.35	7.22
天津金府国际	天津空港经济区	酒店式 公寓 商业	竣工	100%	88,537	15.7	13.44	15.7	0	0	0.02	11.43	0.01	11.43
杭州未来科技城	杭州市余杭区	综合	竣工	59.36%	207,623	28.07	19.35	28.07	0	0	0.18	13.09	0.16	12.98
杭州万通中心	杭州市拱墅区	酒店式 公寓 写字楼	竣工	100%	159,206	14.12	9.38	14.12	0	0	0.48	6.85	0.35	6.73
金牛新都会	金牛区金府路 88 号	综合	竣工	100%	102,019	17.93	16.24	17.93	0	0	0.04	15.66	0.06	15.6

二、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	561,496,401.65	461,065,069.29	21.78
营业成本	295,621,706.28	235,255,932.25	25.66
销售费用	37,832,631.43	36,669,239.63	3.17
管理费用	73,947,939.77	58,498,186.79	26.41
财务费用	63,882,689.56	78,939,662.04	-19.07
研发费用			
经营活动产生的现金流量净额	137,764,900.84	-728,199,850.64	118.92
投资活动产生的现金流量净额	-62,316,362.96	1,058,617,347.97	-105.89
筹资活动产生的现金流量净额	-394,234,820.18	-54,288,961.62	-626.18

- (1) 经营活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期支付工程款和支付土增税等税费比上年同期减少所致;
- (2) 投资活动产生的现金流量净额变动原因说明:上年同期处置子公司及合营公司股权,本期未发生类似事项所致;
- (3) 筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明:本期取得借款比上年同期减少,且本期进行股票回购所致。

2 其他

(1) 公司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

2019 年同期本集团因处置合营企业股权产生的投资收益为 3.94 亿元,而本期未发生此类事项。

(2) 其他

□适用 √不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1. 资产及负债状况

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上年同期期末数	上年同期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上年同期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	2,145,942,262.15	17.89	2,181,948,705.39	16.84	-1.65	
应收账款	44,860,783.34	0.37	23,690,666.21	0.18	89.36	注(1)
存货	2,713,016,071.93	22.61	4,191,204,398.07	32.34	-35.27	注(2)
其他非流动金	179,167,580.00	1.49	131,000,000.00	1.01	36.77	注(3)

融资产						
长期股权投资	775,097,126.43	6.46	528,554,850.20	4.08	46.64	注(4)
投资性房地产	3,803,737,029.07	31.71	3,938,817,727.07	30.40	-3.43	
应交税费	334,359,353.35	2.79	529,549,606.76	4.09	-36.86	注(5)
其他应付款	325,596,307.84	2.71	481,205,616.11	3.71	-32.34	注(6)
一年内到期的非流动负债	116,436,355.93	0.97	201,141,547.00	1.55	-42.11	注(7)
长期借款	2,253,634,179.02	18.79	2,364,136,284.00	18.24	-4.67	

其他说明：

注（1）：应收账款变动的主要原因是本期应收租金及应收购房款增加所致；

注（2）：存货变动的主要原因是合并范围变化所致；

注（3）：其他非流动金融资产变动的主要原因是本期增加投资所致；

注（4）：长期股权投资变动的主要原因是合并范围变化所致；

注（5）：应交税费变动的主要原因是实际缴纳税金所致；

注（6）：其他应付款变动的主要原因是合并范围变化所致；

注（7）：一年内到期的非流动负债变动的主要原因是偿还借款致借款余额减少所致。

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末金额	受限原因
货币资金	87,158,736.87	详见第十节财务报告附注（七）1
投资性房地产	3,575,413,886.90	用于抵押取得借款
合计	3,662,572,623.77	

注：上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见第十节财务报告附注（七）81。

3. 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 7.75 亿元，详见第十节财务报告附注（七）17。

报告期内，公司交易性金融资产余额为 0.12 亿元，详见第十节财务报告附注（七）2。

报告期内，公司其他非流动金融资产余额为 1.79 亿元，详见第十节财务报告附注（七）19。

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

交易性金融资产：

公司于 2019 年 12 月 20 日召开第七届董事会第二十五次临时会议，审议通过了《关于使用自有资金认购私募证券投资基金的议案》，同意使用公司自有流动资金人民币 1000 万元认购瀚木三号私募证券投资基金。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 23 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站(<http://www.sse.com.cn>)披露的《公司委托理财公告》(公告编号:2019-056)。截止 2020 年 6 月 30 日的基金单位净值为 0.8890 元，公司 2020 年上半年的基金收益为-13.87 万元。

其他非流动金融资产：

公司作为有限合伙人，拟出资 1 亿元人民币认购珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）份额，资金来源为公司自有资金。具体内容详见公司于 2019 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《公司关于认缴股权投资基金份额的公告》（公告编号：2019-061）。

公司于 2019 年 12 月 31 日签署《珠海金镒铭股权投资基金合伙企业（有限合伙）有限合伙合同》，并于 2020 年 1 月 22 日根据提款通知书支付首期实缴资本 4000 万元以及出资溢价 448 万元，认缴出资比例为 3.7936%。

(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

公司名称	业务性质	注册资本(元)	总资产(元)	净资产(元)	营业收入(元)	净利润(元)
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	房地产开发	50,000,000.00	529,665,002.10	182,093,785.70	242,750,644.69	53,465,555.43
中融国富投资管理有限公司	资产管理	100,000,000.00	133,145,324.57	64,301,891.73	35,484,063.06	17,186,957.35
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,153,951,962.44	591,033,118.46	45,934,841.89	8,541,244.44
北京万通时尚置业有限公司	房地产租赁	50,000,000.00	933,530,726.87	92,060,761.81	51,491,578.55	10,610,678.07
杭州万通时尚置业有限公司	房地产开发	350,000,000.00	463,615,026.16	341,071,116.15	81,778,067.99	22,599,645.46
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,966,615,498.86	-98,546,261.71	30,675,496.98	-33,504,925.83
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	1,454,145,068.29	728,117,390.26	24,982,663.49	-32,730,981.30

北京万通正远置业有限公司	房地产开发	200,000,000.00	785,195,222.43	333,236,574.30	-	-4,927,611.18
北京正远慧奇投资管理有限公司	投资管理	5,000,000.00	106,676,061.37	-2,700,611.02	-	-2,538,917.93
天津万华置业有限公司	房地产开发	131,000,000.00	118,417,677.99	83,268,460.90	1,255,676.19	-1,300,702.80
成都万通时尚置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	341,161,589.60	330,746,224.22	318,839.02	-1,326,320.90
北京万通新新文化传媒有限公司	文化传媒	50,000,000.00	28,161,593.43	27,978,695.18	-	-2,014,787.91
北京万通龙山置业有限公司	房地产开发	150,000,000.00	476,115,722.49	290,956,569.82	-	-1,361,608.76
北京广厦富城置业有限公司	房地产开发	90,000,000.00	386,953,678.65	282,426,382.49	21,753,881.49	6,590,376.27
北京万置房地产开发有限公司	房地产开发	99,328,560.00	290,978,450.51	269,113,890.62	17,932,771.22	5,515,594.62

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、其他披露事项

(一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

适用 不适用

(二) 可能面对的风险

适用 不适用

1、市场风险：地区市场分化加剧，刚需客户数量下降

受到因城施策、城市基本面及房地产市场发展阶段差异等因素的影响，房地产市场分化将更加明显。部分一线城市调控趋稳，有助市场信心进一步恢复；二线城市整体市场规模或有震荡，热点城市稳中有增；三四线城市调整下行压力逐步显现。随着国内疫情得到有效控制后，以一线城市为代表的部分热点城市房价在最近几个月出现了比较大的环比增幅，随着刚需客户的消化到位，客户数量有所下降，新增客户数量有限，预计下半年成交量会有一定的下降趋势。

2、政策风险：坚持房住不炒的基本原则，坚定不移推进落实好长效机制

在疫情进入中后期，经济增速压力增大，中央提出构建国内大循环的核心思路下，“房住不炒”依然是房地产市场的基本原则，7月24日中央召开的房地产工作座谈会之后，边际收紧的信号已经相对明确。部分城市已经出台了关于房地产调控的措施。

3、疫情风险：疫情的不确定性和抗疫的长期性

此次疫情，房地产一季度负增长10-20%，全年预估增速在-1%到1%之间，短期来看，国内经济完全复苏仍然较为困难，目前迎来的短暂购房潮，一方面是由于前几个月的刚需压抑后的释放，

另外一方面也受量化宽松购买资产可以保值增值的惯性思维影响。长远来看，全民收入进入下调阶段，大量购房者的购房预算也在发生着变化。当前疫情还存在很大的不确定性，并将在相当长一段时间继续存在。

由于疫情持续对经济活动的影响，写字楼租赁市场经营压力日趋严峻。承租企业经营收益受限，新租与扩租的意向减缓与停滞，在写字楼市场高供应的大环境下，势必空置率攀升，业主为争取更多承租，租金下浮调整，是下半年商用租赁市场的大概率事件。

(三) 其他披露事项

适用 不适用

报告期内，公司启动了名称变更的审议程序，并于 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”正式更名为“北京万通新发展集团股份有限公司”；2020 年 8 月 18 日，公司证券简称变更为“万通发展”。

第五节 重要事项

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 14 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-004	2020 年 1 月 15 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 2 月 3 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-012	2020 年 2 月 4 日
2020 年第三次临时股东大会	2020 年 4 月 1 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-023	2020 年 4 月 2 日
2019 年年度股东大会	2020 年 5 月 28 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-047	2020 年 5 月 29 日
2020 年第四次临时股东大会	2020 年 7 月 8 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-059	2020 年 7 月 9 日
2020 年第五次临时股东大会	2020 年 7 月 30 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn)， 公告编号：2020-065	2020 年 7 月 31 日

股东大会情况说明

适用 不适用

二、利润分配或资本公积金转增预案**(一) 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、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	(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、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发, 并采取对外转让等方式予以处置。(3) 除万通地产外, 本公司(本人)及本公司(本人)全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	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北京万通地产股份有限公司作为嘉华控股(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。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	承诺收购完成后万通地产具有完善的法人治理结构和独立的经营能力: 保证上市公司人员独立; 保证上市公司资产独立完整; 保证上市公司的财务独立; 保证上市公司机构独立; 保证上市公司业务独立。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	本公司(本人)控制的其他企业将尽可能避免与万通地产之间的关联交易。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、规范性文件和万通地产的《公司章	长期有效	否	是	不适用	不适用

			程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害万通地产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，导致万通地产权益受到损害的，本公司（本人）同意向万通地产承担相应的损害赔偿赔偿责任。					
	其他	嘉华控股	收购人没有主动提出对上市公司员工聘用计划作重大变动的计划。	长期有效	否	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决关联交易	富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	截至本《承诺函》出具日，本公司与贵公司之间不存在关联交易和同业竞争。如果获配贵公司本次非公开发行的股票，本公司亦不会促使本公司从事的业务与贵公司的业务发生同业竞争，并遵循贵公司及证券监管部门有关关联交易的规定，尽量减少和规范与贵公司之间的关联交易。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划管理人上海富诚海富通资产管理有限公司	认购富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划的资金来源系委托人自有资金或合法借款，资金来源合法，任何第三方对富诚海富通-福瑞通达1号专项资产管理计划均不享有权益，最终出资不包含任何杠杆融资结构化涉及产品，亦不存在任何分级收益等结构化安排。	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他对公司中小股东所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于同业竞争的承诺：（1）本公司（本人）控制的北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）除万通地产外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	关于关联交易的承诺：（1）本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与万通地产之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件及万通地产的《公司章程》等有关规定履行关联	长期有效	否	是	不适用	不适用

			交易决策程序，保证不通过关联交易损害万通地产及其股东的合法权益。(2)如本公司(本人)控制的其他企业违反上述承诺，导致万通地产权益受到损害的，本公司(本人)同意向万通地产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。					
	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	将万通地产作为嘉华控股/王忆会先生及嘉华控股/王忆会先生全资、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。	长期有效	否	是	不适用	不适用
	其他	嘉华控股	关于经营独立性的承诺：(一)保证上市公司资产独立完整；(二)保证上市公司的人员独立；(三)保证上市公司财务独立；(四)保证上市公司机构独立；(五)保证上市公司业务独立	长期有效	否	是	不适用	不适用
其他承诺	其他	万通控股	万通控股在未来 12 个月内没有增持万通地产股份的计划，也没有在未来 12 个月内继续减持万通地产股份的计划。	2019.2.18 至 2020.2.17	是	是	不适用	不适用
	其他	GLP Capital Investment4 (HK) Limited	GLP Capital Investment4 (HK) Limited 没有在未来 12 个月内减持其通过此次交易所获得的万通地产股份的计划，GLP Capital Investment4 (HK) Limited 也没有在未来 12 个月内继续增持万通地产股份的计划。	2019.2.18 至 2020.2.17	是	是	不适用	不适用

四、聘任、解聘会计师事务所情况

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

公司对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

公司对上年年度报告中的财务报告被注册会计师出具“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

五、破产重整相关事项

适用 不适用

六、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

七、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

八、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

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

报告期内，公司第一期员工持股计划通过信托计划所持公司股票已通过二级市场集中竞价的方式全部出售完毕，公司第一期员工持股计划终止。具体内容详见公司于2020年6月5日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《关于第一期员工持股计划股票出售完毕暨终止的公告》（公告编号：2020-050）。

其他激励措施

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) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

十一、 重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

□适用 √不适用

2 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	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													
报告期末对子公司担保余额合计（B）						625,000,000							
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）						625,000,000							
担保总额占公司净资产的比例（%）						8.57%							
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）						625,000,000							
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													
上述三项担保金额合计（C+D+E）						625,000,000							
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													

3 其他重大合同适用 不适用**十二、 上市公司扶贫工作情况**适用 不适用**十三、 可转换公司债券情况**适用 不适用**十四、 环境信息情况****(一) 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明**适用 不适用**(二) 重点排污单位之外的公司的环保情况说明**适用 不适用**(三) 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明**适用 不适用**(四) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明**适用 不适用**十五、 其他重大事项的说明****(一) 与上一会计期间相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况、原因及其影响**适用 不适用

于 2020 年 1 月 1 日，本集团采用新收入准则的影响详见下表：

人民币元

项目	按原准则列示的账面价值 2019 年 12 月 31 日	按新收入准则列示的账面价值 2020 年 1 月 1 日
预收账款	426,083,805.14	
合同负债		426,083,805.14

新收入准则对本集团其他会计科目无影响。

(二) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况、更正金额、原因及其影响适用 不适用**(三) 其他**适用 不适用**1、以集中竞价交易方式回购公司股份**

公司于 2019 年 12 月 27 日召开第七届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，拟使用自有资金作为回购股份资金来源，以集中竞价交易方式回购公司部分股份，回购价格不超过 6.58 元/股，回购股份资金总额不低于人民币 2.5 亿元且不超过人民币 5 亿元，回购期限为自董事会审议通过之日起 12 个月内。详见公司于 2019 年 12 月 30 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《公司关于以集中竞价交易方式回购公司股份的公告》（公告编号：2019-060）。

公司于 2020 年 4 月 21 日召开第七届董事会第三十次临时会议审议通过了《关于调整回购股份价格上限的议案》，公司回购股份价格上限由原方案的 6.58 元/股，调整为 9.76 元/股，方案的其他内容未调整。详见公司于 2020 年 4 月 22 日在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）披露的《公司关于调整回购股份价格上限的公告》（公告编号：2020-026）。

截至 2020 年 6 月 30 日，公司已累计回购股份 43,398,100 股，占公司总股本的比例为 2.1128%，已支付的总金额为 305,518,506.09 元（不含印花税、佣金等交易费用）。

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、股本变动情况

（一）股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

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

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

（二）限售股份变动情况

适用 不适用

二、股东情况

（一）股东总数：

截止报告期末普通股股东总数(户)	30,051
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	

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

单位：股

前十名股东持股情况							
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	质押或冻结情况		股东性质
					股份 状态	数量	
嘉华东方控股（集团）有限公司	0	732,561,141	35.66	0	质押	732,558,141	境内非国有法人
万通投资控股股份有限公司	0	417,062,289	20.30	0	质押	277,815,769	境内非国有法人
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	0	205,400,931	10.00	0	无		境外法人
上海富诚海富通资产—宁波银行—富诚海富通福瑞通达1号专项资产管理计划	-22,490,700	82,160,461	4.00	0	无		其他
北京万通地产股份有限公司回购专用证券账户	43,398,100	43,398,100	2.11	0	无		其他
西藏博恩资产管理有限公司—博恩添富7号私募证券投资基金	10,101,300	13,641,392	0.66	0	无		其他
曹慧利	0	12,557,479	0.61	0	无		境内自然人
赵晓东	0	12,042,784	0.59	0	无		境内自然人
北京方顺科技有限公司	-500,000	11,771,650	0.57	0	无		境内非国有法人
闪音琨	15,900	9,678,051	0.47	0	无		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件 流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
嘉华东方控股（集团）有限公司	732,561,141	人民币普通股	732,561,141				
万通投资控股股份有限公司	417,062,289	人民币普通股	417,062,289				
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	205,400,931	人民币普通股	205,400,931				
上海富诚海富通资产—宁波银行—富诚海富通福瑞通达1号专项资产管理计划	82,160,461	人民币普通股	82,160,461				
北京万通地产股份有限公司回购专用证券账户	43,398,100	人民币普通股	43,398,100				
西藏博恩资产管理有限公司—博恩添富7号私募证券投资基金	13,641,392	人民币普通股	13,641,392				
曹慧利	12,557,479	人民币普通股	12,557,479				
赵晓东	12,042,784	人民币普通股	12,042,784				
北京方顺科技有限公司	11,771,650	人民币普通股	11,771,650				
闪音琨	9,678,051	人民币普通股	9,678,051				
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。本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。						
参与融资融券业务股东情况说明	万通投资控股股份有限公司持有公司的股份中，通过普通账户持有320,863,376股，通过投资者信用证券账户持有96,198,913股，合计持有417,062,289股。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明							

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、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、持股变动情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
王忆会	董事长	选举
梅志明	董事	选举
张家静	董事	选举
吴丹毛	董事	选举
杨少锋	董事	选举
蒋德嵩	独立董事	选举
张伟	副总裁（副总经理）	聘任
匡娜	副总裁（副总经理）兼董事会秘书	聘任
李虹	副董事长	离任
涂立森	董事	离任
马健	董事	离任
殷雄	独立董事	离任
王炜鹏	董事会秘书	离任
周茜莉	董事会秘书	离任

公司董事、监事、高级管理人员变动的情况说明

适用 不适用

姓名	职务	类型	日期	情况说明
王忆会 吴丹毛	董事	选举	2020 年 1 月 14 日	2020 年第一次临时股东大会审议通过
王忆会	董事长	选举	2020 年 1 月 15 日	第七届董事会第二十七次临时会议审议通过
梅志明 张家静	董事	选举	2020 年 5 月 28 日	2019 年年度股东大会审议通过
杨少锋	董事	选举	2020 年 4 月 1 日	2020 年第三次临时股东大会审议通过
蒋德嵩	独立董事	选举	2020 年 7 月 30 日	2020 年第五次临时股东大会审议通过
张伟	副总裁（副总经理）	聘任	2020 年 7 月 14 日	第七届董事会第三十五次临时会议审议通过
匡娜	副总裁（副总经理） 兼董事会秘书	聘任	2020 年 6 月 22 日	第七届董事会第三十四次临时会议审议通过
李虹	副董事长	离任	2020 年 5 月 9 日	因工作原因辞去相关职务
涂立森	董事	离任	2020 年 3 月 13 日	因工作原因辞去相关职务
马健	董事	离任	2020 年 5 月 9 日	因工作原因辞去相关职务
殷雄	独立董事	离任	2020 年 7 月 14 日	因独立董事任期满六年，辞去公司独立董事职务，不再担任公司其他职务
王炜鹏	董事会秘书	离任	2020 年 1 月 13 日	因工作原因辞去相关职务
周茜莉	董事会秘书	聘任	2020 年 1 月 15 日	第七届董事会第二十七次临时会议审议通过
		离任	2020 年 5 月 13 日	因个人原因辞去相关职务

三、其他说明

适用 不适用

第九节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

□适用 √不适用

二、财务报表

合并资产负债表

2020 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	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	2,145,942,262.15	2,404,528,420.03
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七) 2	12,361,342.21	10,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 5	44,860,783.34	25,788,993.28
应收款项融资			
预付款项	(七) 7	390,324,867.83	390,179,540.43
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	(七) 8	1,166,162,073.42	1,237,147,966.22
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七) 9	2,713,016,071.93	2,965,758,534.87
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	270,819,004.38	285,198,289.66
流动资产合计		6,743,486,405.26	7,318,601,744.49
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	(七) 16	23,416,960.20	23,416,960.20
长期股权投资	(七) 17	775,097,126.43	772,044,268.61
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七) 19	179,167,580.00	134,687,580.00
投资性房地产	(七) 20	3,803,737,029.07	3,864,690,009.67
固定资产	(七) 21	115,124,851.00	116,231,745.26
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产			
无形资产	(七) 26	2,187,101.74	241,456.62
开发支出			
商誉	(七) 28	252,455,809.30	252,455,809.30
长期待摊费用	(七) 29	4,466,235.86	5,182,223.53
递延所得税资产	(七) 30	92,755,202.77	100,499,610.67
其他非流动资产	(七) 31	5,000,000.00	-
非流动资产合计		5,253,407,896.37	5,269,449,663.86
资产总计		11,996,894,301.63	12,588,051,408.35
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 36	663,634,627.28	779,600,980.52
预收款项		-	426,083,805.14
合同负债	(七) 38	343,575,376.70	-
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	94,905,925.75	120,114,601.71
应交税费	(七) 40	334,359,353.35	375,267,722.68
其他应付款	(七) 41	325,596,307.84	218,734,632.13
其中：应付利息			
应付股利		120,129,309.72	-
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	116,436,355.93	114,804,185.69
其他流动负债			
流动负债合计		1,878,507,946.85	2,034,605,927.87
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七) 45	2,253,634,179.02	2,278,136,284.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	(七) 30	73,198,393.55	74,454,630.89
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,326,832,572.57	2,352,590,914.89

负债合计		4,205,340,519.42	4,387,196,842.76
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（七）53	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	（七）55	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60
减：库存股	（七）56	305,518,506.09	-
其他综合收益	（七）57	10,253,029.33	8,258,438.55
专项储备			
盈余公积	（七）59	291,482,947.85	291,482,947.85
一般风险准备			
未分配利润	（七）60	1,721,331,428.53	1,832,617,487.23
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		7,296,686,991.22	7,711,496,965.23
少数股东权益		494,866,790.99	489,357,600.36
所有者权益（或股东权益）合计		7,791,553,782.21	8,200,854,565.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,996,894,301.63	12,588,051,408.35

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司资产负债表

2020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	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：			
货币资金	（十七）6.（1）	990,117,011.43	1,318,138,258.88
交易性金融资产		9,861,342.21	10,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	（十七）2	3,108,730,798.44	3,603,274,155.96
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		6,101,555.90	5,678,078.21
流动资产合计		4,114,810,707.98	4,937,090,493.05
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			

长期应收款			
长期股权投资	(十七) 3	4,088,101,449.21	4,055,048,591.39
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十七)6.(2)	173,167,580.00	128,687,580.00
投资性房地产			
固定资产		2,755,938.48	1,311,430.43
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		103,718.12	207,795.02
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		5,000,000.00	-
非流动资产合计		4,269,128,685.81	4,185,255,396.84
资产总计		8,383,939,393.79	9,122,345,889.89
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		10,421,224.58	20,521,416.19
应交税费		895,257.68	2,107,133.33
其他应付款		1,694,585,582.19	2,068,408,262.78
其中：应付利息			
应付股利		120,129,309.72	-
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		1,707,125,287.01	2,092,260,034.86
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			

负债合计		1,707,125,287.01	2,092,260,034.86
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股		305,518,506.09	-
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		290,914,359.75	290,914,359.75
未分配利润		928,815,219.57	976,568,461.73
所有者权益（或股东权益）合计		6,676,814,106.78	7,030,085,855.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,383,939,393.79	9,122,345,889.89

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并利润表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	(七) 61	561,496,401.65	461,065,069.29
其中：营业收入	(七) 61	561,496,401.65	461,065,069.29
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		516,623,726.68	591,598,220.84
其中：营业成本	(七) 61	295,621,706.28	235,255,932.25
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	45,338,759.64	182,235,200.13
销售费用	(七) 63	37,832,631.43	36,669,239.63
管理费用	(七) 64	73,947,939.77	58,498,186.79
研发费用			
财务费用	(七) 66	63,882,689.56	78,939,662.04
其中：利息费用		65,803,060.35	84,949,738.16
利息收入		8,001,112.21	6,102,337.86
加：其他收益	(七) 67	25,610.58	1,481,379.00
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 68	-1,990,461.19	397,165,985.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,947,142.18	2,872,682.72
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	-138,657.79	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	（七）71	118,027.11	131,532.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	（七）73	20,955.60	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		42,908,149.28	268,245,746.11
加：营业外收入	（七）74	4,618,333.91	2,007,683.59
减：营业外支出	（七）75	1,144,561.46	992,597.82
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		46,381,921.73	269,260,831.88
减：所得税费用	（七）76	32,029,480.08	29,891,376.79
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		14,352,441.65	239,369,455.09
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		14,352,441.65	239,369,455.09
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）		8,843,251.02	218,313,217.09
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		5,509,190.63	21,056,238.00
六、其他综合收益的税后净额		1,994,590.78	218,701.28
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,994,590.78	218,701.28
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		1,994,590.78	218,701.28
（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		1,994,590.78	218,701.28
（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		16,347,032.43	239,588,156.37
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		10,837,841.80	218,531,918.37
（二）归属于少数股东的综合收益总额		5,509,190.63	21,056,238.00
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)	（十八）2	0.0043	0.1063
（二）稀释每股收益(元/股)	（十八）2	不适用	不适用

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司利润表

2020年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019年半年度
----	----	----------	----------

一、营业收入		3,878,164.11	-
减：营业成本		-	1,005,835.51
税金及附加		388,088.80	714,653.10
销售费用			
管理费用		36,563,930.48	20,517,141.59
研发费用			
财务费用		-8,573,366.15	-4,421,562.16
其中：利息费用		-	-
利息收入		6,083,194.76	3,180,601.22
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十七) 5	98,009,538.81	473,159,763.85
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,947,142.18	2,866,460.71
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）		-138,657.79	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		5,675.56	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		73,376,067.56	455,343,695.81
加：营业外收入		-	-
减：营业外支出		1,000,000.00	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		72,376,067.56	455,343,695.81
减：所得税费用		-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		72,376,067.56	455,343,695.81
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		72,376,067.56	455,343,695.81
（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		72,376,067.56	455,343,695.81
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019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		494,060,962.14	570,060,618.72
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		25,610.58	1,481,379.00
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 78. (1)	88,459,137.87	90,005,398.04
经营活动现金流入小计		582,545,710.59	661,547,395.76
购买商品、接受劳务支付的现金		78,036,120.36	311,494,980.54
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		91,797,346.40	79,798,770.89
支付的各项税费		127,083,334.41	885,615,270.97
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 78. (2)	147,864,008.58	112,838,224.00
经营活动现金流出小计		444,780,809.75	1,389,747,246.40
经营活动产生的现金流量净额	(七) 79. (1). 1	137,764,900.84	-728,199,850.64
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	656,840,091.28
取得投资收益收到的现金		-	4,910,287.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	400,000,000.00
投资活动现金流入小计		54,000.00	1,061,750,378.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		5,390,362.96	3,133,030.55
投资支付的现金		56,980,000.00	-
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		62,370,362.96	3,133,030.55
投资活动产生的现金流量净额		-62,316,362.96	1,058,617,347.97

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		26,497,895.02	55,136,284.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		26,497,895.02	55,136,284.00
偿还债务支付的现金		48,809,446.50	22,858,453.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		66,361,443.61	86,566,792.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 78. (6)	305,561,825.09	-
筹资活动现金流出小计		420,732,715.20	109,425,245.62
筹资活动产生的现金流量净额		-394,234,820.18	-54,288,961.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		1,167,845.40	105,596.88
五、现金及现金等价物净增加额	(七) 79. (1)	-317,618,436.90	276,234,132.59
加：期初现金及现金等价物余额		2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
六、期末现金及现金等价物余额	(七) 79. (1)	2,058,783,525.28	2,003,283,861.88

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司现金流量表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020年半年度	2019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		4,110,853.93	-
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		423,133,538.88	1,702,717,640.28
经营活动现金流入小计		427,244,392.81	1,702,717,640.28
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		36,254,133.34	24,937,216.27
支付的各项税费		486,978.79	714,653.10
支付其他与经营活动有关的现金		426,203,763.06	2,472,062,467.30
经营活动现金流出小计		462,944,875.19	2,497,714,336.67
经营活动产生的现金流量净额		-35,700,482.38	-794,996,696.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	656,840,091.28
取得投资收益收到的现金		100,000,000.00	80,910,287.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,000.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		-	400,000,000.00
投资活动现金流入小计		100,023,000.00	1,137,750,378.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,301,939.98	-

投资支付的现金		54,480,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		86,781,939.98	-
投资活动产生的现金流量净额		13,241,060.02	1,137,750,378.52
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金		305,561,825.09	-
筹资活动现金流出小计		305,561,825.09	-
筹资活动产生的现金流量净额		-305,561,825.09	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-328,021,247.45	342,753,682.13
加：期初现金及现金等价物余额		1,318,138,258.88	668,508,016.96
六、期末现金及现金等价物余额		990,117,011.43	1,011,261,699.09

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位:元 币种:人民币

项目	2020 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											小计			
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	-	8,258,438.55		291,482,947.85		1,832,617,487.23	7,711,496,965.23	489,357,600.36	8,200,854,565.59	
加: 会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	-	8,258,438.55		291,482,947.85		1,832,617,487.23	7,711,496,965.23	489,357,600.36	8,200,854,565.59	
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)						305,518,506.09	1,994,590.78				-111,286,058.70	-414,809,974.01	5,509,190.63	-409,300,783.38	
(一) 综合收益总额							1,994,590.78				8,843,251.02	10,837,841.80	5,509,190.63	16,347,032.43	
(二) 所有者投入和减少资本						305,518,506.09						-305,518,506.09		-305,518,506.09	
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						305,518,506.09						-305,518,506.09		-305,518,506.09	
(三) 利润分配											-120,129,309.72	-120,129,309.72		-120,129,309.72	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															

2020 年半年度报告

3. 对所有者（或股东）的分配										-120,129,309.72		-120,129,309.72		-120,129,309.72	
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、本期末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	305,518,506.09	10,253,029.33		291,482,947.85		1,721,331,428.53		7,296,686,991.22	494,866,790.99	7,791,553,782.21

项目	2019 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	一 般 风 险 准 备	未分配利润	其 他	小计			
优 先 股		永 续 债	其 他													
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60		6,074,897.82		244,577,834.66		1,373,334,764.80		7,203,125,588.88	476,997,622.44	7,680,123,211.32	
加：会计政策变更																
前期差错更正																
同一控制下企业合并																

其他																	
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60		6,074,897.82		244,577,834.66		1,373,334,764.80		7,203,125,588.88	476,997,622.44	7,680,123,211.32		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							218,701.28				119,720,770.59		119,939,471.87	21,056,238.00	140,995,709.87		
（一）综合收益总额							218,701.28				218,313,217.09		218,531,918.37	21,056,238.00	239,588,156.37		
（二）所有者投入和减少资本																	
1.所有者投入的普通股																	
2.其他权益工具持有者投入资本																	
3.股份支付计入所有者权益的金额																	
4.其他																	
（三）利润分配											-98,592,446.50		-98,592,446.50		-98,592,446.50		
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											-98,592,446.50		-98,592,446.50		-98,592,446.50		
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	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60		6,293,599.10		244,577,834.66		1,493,055,535.39		7,323,065,060.75	498,053,860.44	7,821,118,921.19

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表

2020 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年半年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	-			290,914,359.75	976,568,461.73	7,030,085,855.03
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	-			290,914,359.75	976,568,461.73	7,030,085,855.03
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						305,518,506.09				-47,753,242.16	-353,271,748.25
（一）综合收益总额										72,376,067.56	72,376,067.56
（二）所有者投入和减少资本						305,518,506.09					-305,518,506.09
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						305,518,506.09					-305,518,506.09
（三）利润分配										-120,129,309.72	-120,129,309.72
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-120,129,309.72	-120,129,309.72
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	305,518,506.09		290,914,359.75	928,815,219.57	6,676,814,106.78

项目	2019 年半年度										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										356,751,249.31	356,751,249.31
(一) 综合收益总额										455,343,695.81	455,343,695.81
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配										-98,592,446.50	-98,592,446.50
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配										-98,592,446.50	-98,592,446.50
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											

1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55				244,009,246.56	1,009,766,138.81	7,016,378,418.92

法定代表人：王忆会

主管会计工作负责人：石莹

会计机构负责人：杜轶名

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京万通新发展集团股份有限公司(原名为北京万通地产股份有限公司,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,截止2018年12月31日,嘉华控股直接和间接持有万通控股85.39%(2017年12月31日:51.27%)股权,嘉华控股仍为万通控股的控股股东,嘉华控股直接及间接持有本公司65.96%的股权,为本公司的控股股东。

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

2020年7月29日,本公司名称变更为“北京万通新发展集团股份有限公司”,并完成工商登记变更。

于2020年6月30日,公司的总股本为人民币2,054,009,302元,每股面值为人民币1元。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发与销售、自有商品房的租赁以及资产管理服务等。

本公司的合并及公司财务报表于2020年8月27日已经本公司董事会批准。

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注(九)“在其他主体中的权益”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

√适用 □不适用

2020年6月30日本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

√适用 □不适用

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

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注(五)。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

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

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

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

6. 合并财务报表的编制方法

适用 不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

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

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

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

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

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

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

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

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注（五）“21.3.2. 按权益法核算的长期股权投资”。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金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。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为人民币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本外，均计入当期损益。

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

9.2 外币财务报表折算

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

10. 金融工具

√适用 □不适用

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

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

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

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

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

10.1 金融资产的分类、确认和计量

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

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本集团的此类金融资产主要包括银行存款、应收账款、其他应收款和长期应收款等。

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

10.2 金融资产减值

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

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金

融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

10.2.1 信用风险显著增加

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

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团除对部分金额重大或金额虽不重大但已发生信用减值的应收账款及其他应收款在单项资产的基础上确定其信用损失，对其他应收账款及其他应收款在组合基础上采用减值矩阵确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

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

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

10.2.4 减记金融资产

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

10.3 金融资产的转移

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

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

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

10.4 金融负债和权益工具的分类

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

10.4.1 金融负债的分类、确认及计量

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

10.4.1.1 其他金融负债

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

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

10.4.1.1.1 财务担保合同

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

10.4.2 金融负债的终止确认

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

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

10.4.3 权益工具

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

10.5 金融资产和金融负债的抵销

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

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

13. 应收款项融资

适用 不适用

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

15. 存货

适用 不适用

15.1 存货的分类

本集团的存货主要包括开发成本和开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

15.2 发出存货的计价方法

存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

15.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

15.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

15.5 低值易耗品和包装物的摊销方法

包装物和低值易耗品采用一次转销法进行摊销。

16. 合同资产

(1). 合同资产的确认方法及标准

适用 不适用

合同资产的确认方法及标准合同资产，是指本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。如本公司向客户销售两项可明确区分的商品，因已交付其中一项商品而有权收取款项，但收取该款项还取决于交付另一项商品的，本公司将该收款权利作为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

详见附注（五）重要会计政策及会计估计 10 金融工具的减值相关会计政策。

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

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

适用 不适用

20. 长期应收款**长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法**

适用 不适用

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

21. 长期股权投资

适用 不适用

21.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

21.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

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

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

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

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

21.3.2 按权益法核算的长期股权投资

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

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

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

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

21.4 处置长期股权投资

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，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。

22. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的建筑物等。

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

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

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

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

23. 固定资产**(1). 确认条件**

√适用 □不适用

固定资产的分类：房屋建筑物、专用设备、运输设备及其他设备等。

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5%-10%	2.25%-4.75%
运输工具	年限平均法	4-5	5%-10%	18%-23.75%
其他设备	年限平均法	3-5	5%-10%	18%-31.67%

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

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

(4) 其他说明

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

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

24. 在建工程

□适用 √不适用

25. 借款费用

√适用 □不适用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，

暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产包括计算机软件、商标使用权、专有使用权等。

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

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

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

30. 长期资产减值

适用 不适用

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

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

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

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

31. 长期待摊费用

适用 不适用

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

32. 合同负债

合同负债的确认方法

适用 不适用

合同负债反映本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。在向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或已经取得了无条件收取合同对价权利的，在客户实际支付款项与到期应支付款项孰早时点，按照已收或应收的金额确认合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

33. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

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

(2)、离职后福利的会计处理方法

适用 不适用

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

(3)、辞退福利的会计处理方法

适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

34. 租赁负债

适用 不适用

35. 预计负债

适用 不适用

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入**(1). 收入确认和计量所采用的会计政策**

适用 不适用

本集团的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 房屋销售业务；
- (2) 房屋租赁业务；
- (3) 资产管理业务。

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

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

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

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

本集团拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。

38.1 房地产开发产品销售收入

对于房地产开发产品销售收入，同时满足以下条件时确认收入：

- (1) 开发产品完工并验收合格；
- (2) 签订具有法律约束力的销售合同，履行了销售合同规定的主要义务；
- (3) 价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；
- (4) 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，按合同约定视同已将商品房所有权上的主要风险和报酬转移给购买方。

38.2 房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注五、“42. 租赁”。

38.3 资产管理收入

资产管理收入包括财务顾问收入及基金管理费收入等。

财务顾问收入，主要系提供融资顾问服务，在合同约定的融资服务完成且价款全部取得时确认收入。基金管理费收入系公司按照合伙协议约定的比例以基金认缴份额或者基金实际完成的投资额收取的管理费，按合同约定的方式在服务期内确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用 不适用

39. 合同成本

适用 不适用

取得合同的成本

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

履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本,不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的,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;(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。上述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推销,计入当期损益。

40. 政府补助

适用 不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

41.1 当期所得税

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

41.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

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

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

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

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

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

41.3 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期

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

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

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为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

42.1 经营租赁的会计处理方法

本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

43. 其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

44. 重要会计政策和会计估计的变更

(1). 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)									
根据财政部发布的新收入准则规定，公司于2020年1月1日起执行新收入准则。根据新收入准则的衔接规定，公司无需重溯前期可比数，比较财务报表列报的信息与新收入准则要求不一致的，无须调整。	公司董事会第七届董事会第三十一次临时会议暨2019年度会议审议通过	<p>于2020年1月1日，本集团采用新收入准则的影响详见下表： 人民币元</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>按原准则列示的 账面价值 2019年12月31日</th> <th>按新收入准则列示的 账面价值 2020年1月1日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>预收账款</td> <td>426,083,805.14</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>合同负债</td> <td>-</td> <td>426,083,805.14</td> </tr> </tbody> </table>	项目	按原准则列示的 账面价值 2019年12月31日	按新收入准则列示的 账面价值 2020年1月1日	预收账款	426,083,805.14	-	合同负债	-	426,083,805.14
项目	按原准则列示的 账面价值 2019年12月31日	按新收入准则列示的 账面价值 2020年1月1日									
预收账款	426,083,805.14	-									
合同负债	-	426,083,805.14									

其他说明：

新收入准则取代了财政部于 2006 年颁布的《企业会计准则第 14 号—收入》及《企业会计准则第 15 号—建造合同》（统称“原收入准则”）。

在原收入准则下，本集团以风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准。本集团销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认，即：商品所有权上的主要风险和报酬已转移给购货方，收入的金额及相关成本能够可靠计量，相关的经济利益很可能流入本集团，本集团既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制。提供劳务收入和建造合同收入按照资产负债表日的完工百分比法进行确认。

在新收入准则下，本集团以控制权转移作为收入确认时点的判断标准：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。在满足一定条件时，本集团属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务。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。交易价格是本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本集团确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

本集团依据新收入准则有关特定事项或交易的具体规定调整了相关会计政策。例如：合同成本、质保金、预收款等。

本集团依据新收入准则的规定，根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。同时，本集团依据新收入准则对与收入相关的信息披露要求提供更多披露，例如相关会计政策、有重大影响的判断、与客户合同相关的信息、与合同成本有关的资产的信息等。

本集团根据首次执行新收入准则的累积影响数，调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，未对比较财务报表数据进行调整。本集团仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数调整本集团 2020 年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,404,528,420.03	2,404,528,420.03	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	25,788,993.28	25,788,993.28	
应收款项融资			

预付款项	390,179,540.43	390,179,540.43	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	1,237,147,966.22	1,237,147,966.22	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,965,758,534.87	2,965,758,534.87	
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	285,198,289.66	285,198,289.66	
流动资产合计	7,318,601,744.49	7,318,601,744.49	
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	23,416,960.20	23,416,960.20	
长期股权投资	772,044,268.61	772,044,268.61	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	134,687,580.00	134,687,580.00	
投资性房地产	3,864,690,009.67	3,864,690,009.67	
固定资产	116,231,745.26	116,231,745.26	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	241,456.62	241,456.62	
开发支出			
商誉	252,455,809.30	252,455,809.30	
长期待摊费用	5,182,223.53	5,182,223.53	
递延所得税资产	100,499,610.67	100,499,610.67	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,269,449,663.86	5,269,449,663.86	
资产总计	12,588,051,408.35	12,588,051,408.35	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	779,600,980.52	779,600,980.52	
预收款项	426,083,805.14		-426,083,805.14
合同负债		426,083,805.14	426,083,805.14
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	120,114,601.71	120,114,601.71	
应交税费	375,267,722.68	375,267,722.68	
其他应付款	218,734,632.13	218,734,632.13	
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	114,804,185.69	114,804,185.69	
其他流动负债			
流动负债合计	2,034,605,927.87	2,034,605,927.87	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,278,136,284.00	2,278,136,284.00	
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	74,454,630.89	74,454,630.89	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,352,590,914.89	2,352,590,914.89	
负债合计	4,387,196,842.76	4,387,196,842.76	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60	
减：库存股			
其他综合收益	8,258,438.55	8,258,438.55	
专项储备			
盈余公积	291,482,947.85	291,482,947.85	
一般风险准备			
未分配利润	1,832,617,487.23	1,832,617,487.23	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,711,496,965.23	7,711,496,965.23	
少数股东权益	489,357,600.36	489,357,600.36	
所有者权益（或股东权益）合计	8,200,854,565.59	8,200,854,565.59	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	12,588,051,408.35	12,588,051,408.35	

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本集团自 2020 年 1 月 1 日执行新收入会计准则，将预收账款重分类至合同负债；本集团尚未执行新租赁准则，不适用会计科目调整。

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	1,318,138,258.88	1,318,138,258.88	
交易性金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	3,603,274,155.96	3,603,274,155.96	
其中: 应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	5,678,078.21	5,678,078.21	
流动资产合计	4,937,090,493.05	4,937,090,493.05	
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	4,055,048,591.39	4,055,048,591.39	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	128,687,580.00	128,687,580.00	
投资性房地产			
固定资产	1,311,430.43	1,311,430.43	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	207,795.02	207,795.02	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,185,255,396.84	4,185,255,396.84	
资产总计	9,122,345,889.89	9,122,345,889.89	
流动负债:			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			

应付账款	1,223,222.56	1,223,222.56	
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬	20,521,416.19	20,521,416.19	
应交税费	2,107,133.33	2,107,133.33	
其他应付款	2,068,408,262.78	2,068,408,262.78	
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	2,092,260,034.86	2,092,260,034.86	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计	2,092,260,034.86	2,092,260,034.86	
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	3,708,593,731.55	3,708,593,731.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	290,914,359.75	290,914,359.75	
未分配利润	976,568,461.73	976,568,461.73	
所有者权益（或股东权益）合计	7,030,085,855.03	7,030,085,855.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	9,122,345,889.89	9,122,345,889.89	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

45. 其他

□适用 √不适用

六、税项**1. 主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	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)	3%, 5%, 6%, 9%, 13%
消费税		
营业税		
城市维护建设税	应交流转税	5%, 7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交流转税	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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2. 税收优惠

□适用 √不适用

3. 其他

□适用 √不适用

七、合并财务报表项目注释**1、货币资金**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	267,904.38	269,285.84
银行存款	2,144,837,086.21	2,403,424,678.69
其他货币资金	837,271.56	834,455.50
合计	2,145,942,262.15	2,404,528,420.03
其中：存放在境外的款项总额	80,005,806.34	78,886,266.02

其他说明：

于2020年6月30日，受到限制的货币资金共计人民币87,158,736.87元，其中包括：

(1) 计入其他货币资金的因房屋所有权证未办妥抵押登记而暂时无法提用的按揭贷款保证金人民币837,271.56元。

(2) 根据北京、天津等地区相关监管机构颁布的预售资金监管办法的规定，商品房预售资金应当全部存入商品房预售资金监管专用账户，并对其中用于项目工程建设的资金实行重点监管，保证预售

资金优先用于工程建设。用款计划应按照基础完工、主体结构封顶、竣工验收、完成初始登记等四个环节设置资金使用节点，并合理确定每个节点的用款额度。于 2020 年 6 月 30 日，本集团账面共有人民币 86,321,465.31 元的银行存款根据上述规定预计无法于近期内申请使用，于现金流量表中将其作为受限资金列示。

(3) 本期末无计入其他货币资金的农民工保证金。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	12,361,342.21	10,000,000.00
其中：		
私募基金投资(附注(八))	9,861,342.21	10,000,000.00
其他	2,500,000.00	-
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	12,361,342.21	10,000,000.00

其他说明：

√适用 □不适用

详见附注（十一）公允价值的披露。

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

□适用 √不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

□适用 √不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

□适用 √不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

□适用 √不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	25,199,815.25
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	25,199,815.25
1 至 2 年	21,951,929.11
2 至 3 年	1,804,372.79
3 年以上	590,838.05
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	49,546,955.20

(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	4,348,377.24	8.78	4,348,377.24	100.00	-	4,348,377.24	14.28	4,348,377.24	100.00	-
其中:										
自然人	3,080,750.14	6.22	3,080,750.14	100.00	-	3,080,750.14	10.12	3,080,750.14	100.00	-
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	2.56	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	4.16	1,267,627.10	100.00	-
按组合计提坏账准备	45,198,577.96	91.22	337,794.62	0.75	44,860,783.34	26,107,512.11	85.72	318,518.83	1.22	25,788,993.28
其中:										
房地产租赁组合	43,991,014.22	88.79	221,086.29	0.50	43,769,927.93	25,718,077.37	84.44	201,403.31	0.78	25,516,674.06
房地产销售组合	1,207,563.74	2.43	116,708.33	9.66	1,090,855.41	389,434.74	1.28	117,115.52	30.07	272,319.22
合计	49,546,955.20	/	4,686,171.86	/	44,860,783.34	30,455,889.35	/	4,666,896.07	/	25,788,993.28

按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
自然人	3,080,750.14	3,080,750.14	100.00	注 1
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	注 2
合计	4,348,377.24	4,348,377.24	100.00	/

按单项计提坏账准备的说明:

√适用 □不适用

注 1: 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团应收自然人房屋租金总额人民币 3,080,750.14 元, 因承租人个人债务纠纷, 本集团预计该应收款项难以收回, 因此已于以前年度全额计提减值准备。

注 2: 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团应收成都欧城酒店管理有限公司房屋租金总额人民币 1,267,627.10 元, 因承租方经营不善, 本集团预计该应收款项难以收回, 因此已于以前年度全额计提减值准备。

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目: 房地产销售组合

单位: 元 币种: 人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
房地产租赁组合	43,991,014.22	221,086.29	0.50
房地产销售组合	1,207,563.74	116,708.33	9.66
合计	45,198,577.96	337,794.62	0.75

按组合计提坏账的确认标准及说明:

√适用 □不适用

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

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备, 请参照其他应收款披露:

√适用 □不适用

应收账款信用损失准备变动情况:

人民币元

信用损失准备	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2020 年 1 月 1 日余额	116,708.32	4,550,187.75	4,666,896.07
2020 年 1 月 1 日应收账款账面余额在本期			
—转入已发生信用减值	-	-	-
本期计提	19,275.79	-	19,275.79
本期转回	-	-	-
2020 年 6 月 30 日余额	135,984.11	4,550,187.75	4,686,171.86

(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	
应收账款	4,666,896.07	19,275.79	-	-	-	4,686,171.86

合计	4,666,896.07	19,275.79	-	-	-	4,686,171.86
----	--------------	-----------	---	---	---	--------------

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位名称	金额	计提的信用损失准备 期末余额	占应收账款余额总额 比例(%)
余额前五名的应收账款总额	33,930,093.75	3,080,750.14	68.48

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

6、 应收款项融资

适用 不适用

7、 预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,919,444.19	0.49	1,299,543.47	0.33
1至2年	5,283,785.19	1.35	5,585,153.00	1.43
2至3年	382,000.00	0.10	649,000.00	0.17
3年以上	382,739,638.45	98.06	382,645,843.96	98.07
合计	390,324,867.83	100.00	390,179,540.43	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

账龄超过一年的预付款项主要为预付征地补偿款、拆迁款，由于相关项目进度尚未达到结转节点，该款项尚未结转。

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

单位名称	金额	占预付款项总额的
------	----	----------

		比例 (%)
余额前五名的预付款项总额	289,831,620.79	74.25

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,166,162,073.42	1,237,147,966.22
合计	1,166,162,073.42	1,237,147,966.22

其他说明：

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(4). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,097,726,677.49
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,097,726,677.49
1 至 2 年	23,469,846.42
2 至 3 年	5,102,632.10
3 年以上	110,686,199.83
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	1,236,985,355.84

按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

种类	期末金额					期初金额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	1,230,941,123.62	99.51	69,454,159.83	5.64	1,161,486,963.79	1,299,200,071.67	99.32	69,471,401.97	5.35	1,229,728,669.70
按组合计提信用损失准备的其他应收款	6,044,232.22	0.49	1,369,122.59	22.65	4,675,109.63	8,908,479.87	0.68	1,489,183.35	16.72	7,419,296.52
合计	1,236,985,355.84	100.00	70,823,282.42	5.73	1,166,162,073.42	1,308,108,551.54	100	70,960,585.32	5.42	1,237,147,966.22

(5). 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
押金保证金	12,051,205.99	12,152,248.54
应收其他公司往来款	192,015,550.26	226,548,105.84
应收关联公司往来款	1,017,022,613.81	1,056,925,852.41
代扣代缴项目	12,934,672.89	11,618,304.75
备用金	2,961,312.89	864,040.00
合计	1,236,985,355.84	1,308,108,551.54

信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2020 年 6 月 30 日			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)	
按单项计提信用损失准备的其他应收款	1,143,047,995.05	-	87,893,128.57	1,230,941,123.62
按组合计提信用损失准	6,044,232.22	-	-	6,044,232.22

备的其他应收款(注)				
账面总额	1,149,092,227.27	-	87,893,128.57	1,236,985,355.84
信用损失准备	1,369,122.59	-	69,454,159.83	70,823,282.42
账面价值	1,147,723,104.68	-	18,438,968.74	1,166,162,073.42

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

(6). 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)	
2020年1月1日余额	4,777,912.01	-	66,182,673.31	70,960,585.32
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	11,202.26	-	50,000.00	61,202.26
本期转回	131,263.02	-	67,242.14	198,505.16
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年6月30日余额	4,657,851.25	-	66,165,431.17	70,823,282.42

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

(7). 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	69,471,401.97	50,000.00	67,242.14	-	-	69,454,159.83
按组合计提信用损失准备	1,489,183.35	11,202.26	131,263.02	-	-	1,369,122.59
合计	70,960,585.32	61,202.26	198,505.16	-	-	70,823,282.42

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：

人民币元

其他应收款(按单位)	期末金额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例	计提理由

			(%)	
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	10,009,187.00	100.00	注 1
Vantone Capital Pte. Ltd. (以下简称“Vantone Capital”)	56,658,160.53	38,219,191.79	67.46	注 2
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注 3
合计	73,138,894.04	54,699,925.30	74.79	

注 1: 于 2020 年 6 月 30 日, 应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司人民币 10,009,187.00 元, 因该公司经营业务长期处于停滞状态, 本集团认为该项其他应收款难以收回, 因此已于以前年度全额计提减值准备。

注 2: 于 2020 年 6 月 30 日, 应收关联方 Vantone Capital 余额为人民币 56,658,160.53 元, 本集团根据预计未来款项收回情况, 截至本期末已累计计提减值准备人民币 38,219,191.79 元。

注 3: 于 2020 年 6 月 30 日, 因自然人客户银行按揭贷款还款违约, 本集团为其垫付银行贷款余额人民币 6,471,546.51 元。该自然人涉及多笔债务违约诉讼, 本集团认为该项其他应收款难以收回, 因此已于以前年度全额计提减值准备人民币 6,471,546.51 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(8). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(9). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
单位一	关联方	958,593,322.06	1 年以内	77.49	-
单位二	第三方	136,170,000.00	1 年以内	11.01	-
单位三	关联方	56,658,160.53	3 年以上	4.58	38,219,191.79
单位四	第三方	10,009,187.00	3 年以上	0.81	10,009,187.00
单位五	第三方	10,000,000.00	3 年以上	0.81	-
合计	/	1,171,430,669.59	/	94.70	48,228,378.79

(10). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(11). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(12). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

9、 存货

(1). 存货分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减值 准备	账面价值
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发成本	-	-	-	-	-	-
房地产开发产品	2,983,358,805.33	270,342,733.40	2,713,016,071.93	3,258,952,679.55	293,194,144.68	2,965,758,534.87
合计	2,983,358,805.33	270,342,733.40	2,713,016,071.93	3,258,952,679.55	293,194,144.68	2,965,758,534.87

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
房地产开发产品	293,194,144.68			22,851,411.28		270,342,733.40
合计	293,194,144.68			22,851,411.28		270,342,733.40

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

适用 不适用

(4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

房地产开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
杭州万通中心	2014年9月	606,118,948.42	-	71,889,088.76	534,229,859.66
北京天竺新新家园	2015年12月	137,147,126.04	-	10,970,013.60	126,177,112.44
天津万通新新逸墅	2015年11月	530,606,026.60	-	162,360,066.29	368,245,960.31
天津万通金府国际	2014年11月	189,713,134.67	-	983,496.28	188,729,638.39
天津万通华府	2015年11月	19,344,928.69	-	-	19,344,928.69
成都金牛新都会	2013年9月	29,796,611.49	-	963,564.84	28,833,046.65
天津新城·国际	2010年9月	39,633,827.22	-	865,377.31	38,768,449.91
天津上游国际	2011年10月	29,244,911.94	-	4,625,300.76	24,619,611.18
北京新城·国际	2008年3月	151,924,062.60	-	981,676.08	150,942,386.52
怀柔万通新新家园	2017年12月	576,408,396.82	-	-	576,408,396.82
成都红墙国际	2012年10月	10,929,487.15	-	-	10,929,487.15
新新小镇	2008年8月	13,810,879.00	-	-	13,810,879.00
新新小镇·逸墅	2013年12月	5,328,726.35	-	-	5,328,726.35
杭州万通时尚公馆	2017年12月	918,945,612.56	-	21,955,290.30	896,990,322.26
合计		3,258,952,679.55	-	275,593,874.22	2,983,358,805.33

注：2020 年上半年度，本集团开发产品本期减少为随收入确认而结转至主营业务成本的房地产开发成本和随着项目工程结算而调整的成本。

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

11、持有待售资产

适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

适用 不适用

13、其他流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本		
应收退货成本		

预缴税金	270,819,004.38	285,198,289.66
合计	270,819,004.38	285,198,289.66

14、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

15、 其他债权投资

(1). 其他债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

16、 长期应收款

(1) 长期应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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

(2) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(3) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

适用 不适用

(4) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,230,508.93	-	-	-	-	-	-	-	-	4,230,508.93	-
小计	4,230,508.93	-	-	-	-	-	-	-	-	4,230,508.93	-
二、联营企业											
北京金通港房地产开发有限公司(以下简称“金通港”)	17,915,333.10	-	-	-351,720.31	-	-	-	-	-	17,563,612.79	-
北京金万置管理咨询有限公司(以下简称“金万置”)	369,408.64	-	-	919.71	-	-	-	-	-	370,328.35	-
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)	505,263,723.57	-	-	93,580.68	-	-	-	-	-	505,357,304.25	-
Vantone Capital(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香河万通房地产开发有限公司(以下简称“香河万通”)	244,265,294.37	-	-	-1,689,922.26	-	-	-	-	-	242,575,372.11	-
北京太极通工电子技术有限责任公司	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
小计	767,813,759.68	5,000,000.00	-	-1,947,142.18	-	-	-	-	-	770,866,617.50	-
合计	772,044,268.61	5,000,000.00	-	-1,947,142.18	-	-	-	-	-	775,097,126.43	-

其他说明

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注(九)3。

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

注 2: Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负, 本集团对其不负有承担额外损失义务, 因此在以前年度确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时, 仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本集团本期应分担而未确认的 Vantone Capital 的综合收益总额为人民币 213,830.48 元, 并相应记入累计未确认的投资损失。于 2020 年 6 月 30 日, 累计未确认的投资损失额为人民币 7,402,970.03 元。

18、其他权益工具投资**(1). 其他权益工具投资情况**

□适用 √不适用

(2). 非交易性权益工具投资的情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	134,687,580.00	134,687,580.00
私募基金投资	44,480,000.00	-
合计	179,167,580.00	134,687,580.00

其他说明：

权益工具投资、私募基金投资详见附注（十一）公允价值的披露

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	4,272,476,055.50			4,272,476,055.50
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,272,476,055.50			4,272,476,055.50
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	407,786,045.83			407,786,045.83
2. 本期增加金额	60,952,980.60			60,952,980.60
(1) 计提或摊销	60,952,980.60			60,952,980.60
3. 本期减少金额				
(1) 处置				

(2) 其他转出			
4. 期末余额	468,739,026.43		468,739,026.43
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	3,803,737,029.07		3,803,737,029.07
2. 期初账面价值	3,864,690,009.67		3,864,690,009.67

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况:

□适用 √不适用

其他说明

√适用 □不适用

(1) 于 2020 年 6 月 30 日, 已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注(七)81。

(2) 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团无未办妥产权证书的投资性房地产。

(3) 于 2020 年 6 月 30 日, 本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值, 故未对其计提减值准备。

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	115,124,851.00	116,231,745.26
固定资产清理		
合计	115,124,851.00	116,231,745.26

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	127,625,461.05		13,993,564.71	15,109,674.99	156,728,700.75
2. 本期增加金额	-		1,081,621.24	526,336.79	1,607,958.03
(1) 购置	-		1,081,621.24	526,336.79	1,607,958.03
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					

3. 本期减少金额	-	628,494.00	-	628,494.00
(1) 处置或报废	-	628,494.00	-	628,494.00
4. 期末余额	127,625,461.05	14,446,691.95	15,636,011.78	157,708,164.78
二、累计折旧				
1. 期初余额	14,563,981.33	11,616,544.37	14,316,429.79	40,496,955.49
2. 本期增加金额	2,379,349.89	148,287.11	155,790.59	2,683,427.59
(1) 计提	2,379,349.89	148,287.11	155,790.59	2,683,427.59
3. 本期减少金额	-	597,069.30	-	597,069.30
(1) 处置或报废	-	597,069.30	-	597,069.30
4. 期末余额	16,943,331.22	11,167,762.18	14,472,220.38	42,583,313.78
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	110,682,129.83	3,278,929.77	1,163,791.40	115,124,851.00
2. 期初账面价值	113,061,479.72	2,377,020.34	793,245.20	116,231,745.26

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产清理

适用 不适用

22、在建工程**项目列示**

□适用 √不适用

在建工程**(1). 在建工程情况**

□适用 √不适用

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

□适用 √不适用

(3). 本期计提在建工程减值准备情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

工程物资

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、使用权资产

□适用 √不适用

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	专有使用权	办公软件	商标 使用 权	合计
一、账面原值							
1. 期初余额				-	3,035,808.67	1.00	3,035,809.67

2. 本期增加金额				2,370,000.00	-	-	2,370,000.00
(1) 购置				2,370,000.00	-	-	2,370,000.00
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				2,370,000.00	3,035,808.67	1.00	5,405,809.67
二、累计摊销							
1. 期初余额				-	2,794,353.05		2,794,353.05
2. 本期增加金额				296,250.00	128,104.88		424,354.88
(1) 计提				296,250.00	128,104.88		424,354.88
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				296,250.00	2,922,457.93	-	3,218,707.93
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				2,073,750.00	113,350.74	1.00	2,187,101.74
2. 期初账面价值				-	241,455.62	1.00	241,455.62

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----------------	------	------	------	------

		企业合并形成的		处置	
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79	-		-	35,144,127.79
中融国富	482,085,475.81	-		-	482,085,475.81
合计	517,229,603.60	-		-	517,229,603.60

(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		
北京万置房地产开发有限公司(注1)	35,144,127.79	-		-		35,144,127.79
中融国富(注2)	229,629,666.51	-		-		229,629,666.51
合计	264,773,794.30	-		-		264,773,794.30

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

√适用 □不适用

关于中融国富商誉相关资产组(CGU)的各项资产,包括流动资产、其他非流动金融资产、固定资产、商誉、递延所得税资产和流动负债。

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

√适用 □不适用

注1:本集团在2001年度因非同一控制下企业合并形成的对子公司北京万置房地产开发有限公司投资相关的股权投资借方差额于2006年12月31日余额为人民币35,144,127.79元,在企业会计准则的首次执行日,依企业会计准则的相关规定,在编制合并资产负债表时将其列为商誉。2008年度,本集团对北京万置房地产开发有限公司的资产组进行减值测试后,因预期资产组的可收回金额低于其账面价值,故对该商誉全额计提减值准备。

注2:中融国富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2019年12月31日减值测试结果,本集团对中融国富资产组计提商誉减值准备人民币229,629,666.51元。中融国富的可回收金额按照该资产组预计未来现金流量现值确定。

(5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

29. 长期待摊费用

□适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
办公室装修	422,748.81	-	52,843.68	-	369,905.13
人防设施	750,000.00	-	75,000.00	-	675,000.00

住宅维修基金	3,010,232.52	-	430,033.20	-	2,580,199.32
其他	999,242.20	12,620.00	170,730.79	-	841,131.41
合计	5,182,223.53	12,620.00	728,607.67	-	4,466,235.86

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	109,178,179.28	27,294,544.82	122,655,485.25	30,663,871.31
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	289,949,820.76	72,487,455.19	299,198,728.48	74,799,682.12
预收房款	8,468,270.80	2,117,067.70	27,239,120.50	6,809,780.12
应付职工薪酬	63,605,960.96	15,901,490.24	64,378,937.93	16,094,734.48
其他	-	-	2,015,660.38	503,915.10
合计	471,202,231.80	117,800,557.95	515,487,932.54	128,871,983.13

(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	363,967,630.56	90,991,907.64	382,300,649.04	95,575,162.26
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
资本化利息	29,007,364.36	7,251,841.09	29,007,364.36	7,251,841.09
合计	392,974,994.92	98,243,748.73	411,308,013.40	102,827,003.35

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	25,045,355.18	92,755,202.77	28,372,372.46	100,499,610.67
递延所得税负债	25,045,355.18	73,198,393.55	28,372,372.46	74,454,630.89

(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

31、其他非流动资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
意向金	5,000,000.00		5,000,000.00			
合计	5,000,000.00		5,000,000.00			

32、短期借款

(1). 短期借款分类

适用 不适用

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

33、交易性金融负债

适用 不适用

34、衍生金融负债

适用 不适用

35、应付票据

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	640,793,715.21	758,760,627.91
其他	22,840,912.07	20,840,352.61
合计	663,634,627.28	779,600,980.52

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目工程款	578,551,240.03	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	578,551,240.03	/

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

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债

(1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
天津万通金府国际	538,000.00	518,000.00
天津万通华府	4,106,140.86	4,106,140.86
北京天竺新新家园	1,751,487.55	21,751,083.30
成都金牛新都会	2,545,682.00	1,525,682.00
天津万通新新逸墅	37,697,213.02	117,450,915.97
杭州万通中心	24,452,471.73	-
杭州万通时尚公馆	39,516,351.00	41,875,514.00
怀柔万通新新家园	211,627,775.72	212,156,449.72
其他	21,340,254.82	26,700,019.29
合计	343,575,376.70	426,083,805.14

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

(1) 账龄超过 1 年的重要合同负债情况：

账龄超过 1 年的合同负债金额为 280,798,026.36 元人民币,主要为房款尚未收齐或尚未达到交付或视同交付条件,进而未达到结转时点。

(2) 合同负债主要涉及本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款。该预收款在合同签订时收取,金额为合同对价的 20% ~ 100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。该预收款在 2019 年 12 月 31 日的资产负债表中计入预收款项科目,本集团自 2020 年 1 月 1 日起开始采用新收入准则(附注(五)38),根据新收入准则,本集团客户的房地产销售合同中收取的预收款计入合同负债科目。

(3) 本集团的合同负债余额本期的重大变动如下:

项 目	金 额
期初金额	426,083,805.14
因收到现金而增加的金额(不包含本年已确认为收入的金额)	62,777,350.34
包含在合同负债年初账面价值中的金额所确认的收入	-145,285,778.78
期末金额	343,575,376.70

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	116,783,079.19	51,962,729.11	75,437,475.15	93,308,333.15
二、离职后福利-设定提存计划	482,133.77	861,856.55	1,252,670.39	91,319.93
三、辞退福利	2,849,388.75	11,548,078.76	12,891,194.84	1,506,272.67
四、一年内到期的其他福利				
合计	120,114,601.71	64,372,664.42	89,581,340.38	94,905,925.75

(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	103,253,184.15	43,783,358.12	69,487,578.75	77,548,963.52
二、职工福利费	-	311,239.46	309,229.96	2,009.50
三、社会保险费	312,162.37	2,339,754.36	2,500,448.27	151,468.46
其中:医疗保险费	276,448.32	2,274,450.36	2,408,689.43	142,209.25
工伤保险费	11,794.76	22,115.43	29,259.35	4,650.84
生育保险费	23,919.29	43,188.57	62,499.49	4,608.37
四、住房公积金	348,283.06	2,876,602.44	3,058,457.44	166,428.06
五、工会经费和职工教育经费	12,844,423.79	2,645,135.42	75,121.42	15,414,437.79
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	25,025.82	6,639.31	6,639.31	25,025.82
合计	116,783,079.19	51,962,729.11	75,437,475.15	93,308,333.15

(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	455,443.37	826,103.24	1,199,155.02	82,391.59
2、失业保险费	26,690.40	35,753.31	53,515.37	8,928.34
3、企业年金缴费				
合计	482,133.77	861,856.55	1,252,670.39	91,319.93

其他说明：

√适用 □不适用

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、工伤保险、医疗保险，根据该等计划，本集团分别按员工上年度平均工资的16%、0.8%缴纳养老保险，按员工上年度平均工资0.8%缴纳失业保险，按员工上年度平均工资0.5%缴纳工伤保险，按员工上年度平均工资10.8%，2%缴纳医疗保险。2020年3月8日国家出台了“关于阶段性减免三项社会保险费和办理缓缴有关事项的通知”，根据此通知，本集团减免了2月至6月的社会保险单位缴费部分。2020年3月6日北京市人社局颁布了《关于本市阶段性减半征收职工基本医疗保险费及延长缴费等有关问题的通告》，所有企业（无论大、中、小、微类型划分）都按照减半征收的方式减免基本医疗保险，减免期为2至6月。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入2020当期损益或相关资产的成本。

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	8,594,418.33	4,879,548.12
消费税		
营业税		
企业所得税	20,909,111.99	50,264,093.42
个人所得税		
城市维护建设税	921,963.22	766,568.94
教育费附加	531,745.39	267,055.74
土地增值税	300,930,549.97	304,434,176.92
其他	2,471,564.45	14,656,279.54
合计	334,359,353.35	375,267,722.68

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	120,129,309.72	-
其他应付款	205,466,998.12	218,734,632.13
合计	325,596,307.84	218,734,632.13

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	120,129,309.72	-
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	120,129,309.72	-

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
收取的定金、押金、保证金	87,345,619.83	85,187,648.55
代扣、代收款项	4,715,433.87	15,696,593.76
应付关联方往来款	72,626,655.04	72,626,655.04
应付非关联方往来款	34,653,238.13	37,685,758.02
其他	6,126,051.25	7,537,976.76
合计	205,466,998.12	218,734,632.13

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
履约保证金、租赁产生房屋押金等	170,462,195.54	由于尚未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。
合计	170,462,195.54	/

其他说明：

√适用 □不适用

期末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十二)6、(2)。

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	116,436,355.93	114,804,185.69
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
1 年内到期的租赁负债		
合计	116,436,355.93	114,804,185.69

其他说明：

1 年内到期的长期借款详见附注（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	2,370,070,534.95	2,392,940,469.69
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	-116,436,355.93	-114,804,185.69
合计	2,253,634,179.02	2,278,136,284.00

长期借款分类的说明：

于 2020 年 6 月 30 日，抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款，抵押资产情况详见附注(七)81。除该抵押资产外，另以万通中心 D 座租赁业务未来产生的应收账款质押。此外，期末抵押借款余额中人民币 6.25 亿元由本公司提供连带责任担保。

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

于 2020 年 6 月 30 日，长期借款的执行利率区间 4.9%至 6.9%。

46、应付债券

(1). 应付债券

适用 不适用

(2). 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

适用 不适用

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、租赁负债

适用 不适用

48、长期应付款

项目列示

适用 不适用

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

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

52、其他非流动负债

适用 不适用

53、股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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

其他说明：

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司注册资本为人民币 2,054,009,302.00 元，实收股本为人民币 2,054,009,302.00 元，每股面值人民币 1.00 元。

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

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,518,771,121.44	-	-	3,518,771,121.44
其他资本公积	6,357,668.16	-	-	6,357,668.16
合计	3,525,128,789.60	-	-	3,525,128,789.60

56、库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
人民币普通股(注)	-	305,518,506.09	-	305,518,506.09
合计		305,518,506.09		305,518,506.09

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本集团于 2019 年 12 月 27 日召开第七届董事会第二十六次临时会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金不低于人民币 2.5 亿元且不超过人民币 5 亿元回购公司股份。截至 2020 年 6 月 30 日本集团已累计回购股份 43,398,100 股，占公司总股本的比例为 2.1128%，已支付的总金额 305,518,506.09 元（不含印花税、佣金等交易费用）。

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					税后归属于少数股东	期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	8,258,438.55	1,994,590.78	-	-	-	1,994,590.78		10,253,029.33
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	8,258,438.55	1,994,590.78	-	-	-	1,994,590.78		10,253,029.33
其他综合收益合计	8,258,438.55	1,994,590.78	-	-	-	1,994,590.78		10,253,029.33

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	291,482,947.85	-	-	291,482,947.85
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	291,482,947.85	-	-	291,482,947.85

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	1,832,617,487.23	1,373,334,764.80
调整期初未分配利润合计数(调增+,调减-)		
调整后期初未分配利润	1,832,617,487.23	1,373,334,764.80
加:本期归属于母公司所有者的净利润	8,843,251.02	604,780,282.12
减:提取法定盈余公积		46,905,113.19
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	120,129,309.72	98,592,446.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	1,721,331,428.53	1,832,617,487.23

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	557,102,997.57	295,389,913.42	456,105,398.03	231,122,858.50
其他业务	4,393,404.08	231,792.86	4,959,671.26	4,133,073.75
合计	561,496,401.65	295,621,706.28	461,065,069.29	235,255,932.25

(2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

其他说明:

(1) 主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	395,916,358.11	225,091,304.78	282,837,167.00	156,704,935.41
房屋租赁	125,771,949.80	65,839,618.25	123,921,565.66	66,967,731.86
资产管理	35,414,689.66	4,458,990.39	49,346,665.37	7,450,191.23
合计	557,102,997.57	295,389,913.42	456,105,398.03	231,122,858.50

(2) 主营业务(分地区)

人民币元

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京区域	126,592,920.92	22,893,038.37	165,743,777.21	41,434,329.30
天津区域	271,869,407.61	173,624,777.16	37,930,132.58	44,370,116.68

川渝地区	318,839.02	154,136.07	16,180,580.92	15,231,992.54
华东区域	158,321,830.02	98,717,961.82	236,250,907.32	130,086,419.98
合计	557,102,997.57	295,389,913.42	456,105,398.03	231,122,858.50

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	1,456.97	7,778.74
城市维护建设税	1,662,277.09	1,405,951.35
教育费附加	1,238,026.59	1,015,570.95
资源税		
房产税	23,326,122.18	25,447,975.24
土地使用税		
车船使用税		
印花税		
土地增值税	18,165,113.37	151,405,430.33
其他	945,763.44	2,952,493.52
合计	45,338,759.64	182,235,200.13

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	8,225,353.25	8,842,445.23
物业管理及租赁费	8,120,431.51	8,102,033.39
市场营销费用	169,708.23	2,366,724.77
中介服务费	17,840,565.30	14,972,625.57
办公费用	1,423,271.31	2,208,681.58
折旧与摊销	38,746.58	138,477.46
其他	2,014,555.25	38,251.63
合计	37,832,631.43	36,669,239.63

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	52,573,860.23	40,070,078.65
办公费用	8,674,107.84	5,772,166.09
中介服务费	4,530,031.80	4,324,113.02
物业租赁费	2,254,714.23	1,228,752.87
折旧与摊销	3,321,692.64	4,469,419.45
基金管理费	2,537,778.63	2,565,976.16
其他	55,754.40	67,680.55
合计	73,947,939.77	58,498,186.79

65、研发费用

□适用 √不适用

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	65,803,060.35	84,949,738.16
减：已资本化的利息费用	-	-
减：利息收入	-8,001,112.21	-6,102,337.86
汇兑损益及其他	6,080,741.42	92,261.74
合计	63,882,689.56	78,939,662.04

67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
计入当期损益的政府补助	25,610.58	1,481,379.00
合计	25,610.58	1,481,379.00

68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,947,142.18	2,872,682.72
处置长期股权投资产生的投资收益	-	394,293,303.14
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		
其他	-43,319.01	-
合计	-1,990,461.19	397,165,985.86

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	-138,657.79	-
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		
合计	-138,657.79	-

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
其他应收款坏账损失	137,302.90	54,211.45
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
应收账款坏账失	-19,275.79	77,321.35
合计	118,027.11	131,532.80

其他说明：

资产减值准备：

人民币元

项目	期初金额	本期增加	本期减少		期末金额
			转回	转销	
一、信用损失准备	75,627,481.39	80,478.05	198,505.16	-	75,509,454.28
其中：应收账款	4,666,896.07	19,275.79		-	4,686,171.86
其他应收款	70,960,585.32	61,202.26	198,505.16		70,823,282.42
二、存货跌价准备	293,194,144.68	-	-	22,851,411.28	270,342,733.40
三、商誉减值准备	264,773,794.30	-	-	-	264,773,794.30
合计	633,595,420.37	80,478.05	198,505.16	22,851,411.28	610,625,981.98

72、资产减值损失

□适用 √不适用

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	20,955.60	-
合计	20,955.60	-

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	13,662.84	-	13,662.84
违约金收入	1,793,584.00	1,769,414.32	1,793,584.00
其他	2,811,087.07	238,269.27	2,811,087.07
合计	4,618,333.91	2,007,683.59	4,618,333.91

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

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			
其中：固定资产处置损失			
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	1,000,000.00	-	1,000,000.00
违约金及赔偿金	32,961.00	5,000.00	32,961.00
滞纳金	-	792,537.50	-
其他	111,600.46	195,060.32	111,600.46
合计	1,144,561.46	992,597.82	1,144,561.46

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	25,541,309.52	79,066,531.98
递延所得税费用	6,488,170.56	-49,175,155.19
合计	32,029,480.08	29,891,376.79

(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). 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	75,814,081.17	75,630,023.79
收回受限资金	-	4,783,973.80
银行存款利息收入	8,001,112.21	6,102,337.86
其他	4,643,944.49	3,489,062.59
合计	88,459,137.87	90,005,398.04

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付公司往来款	6,810,515.57	35,242,769.42
销售推广和相关经营费用	29,417,155.43	39,152,852.79
行政办公和相关管理费用	22,981,582.74	17,830,127.13
代扣代缴款及押金保证金	21,018,070.97	17,324,428.69
增加受限资金	59,032,279.02	-
其他	8,604,404.85	3,288,045.97
合计	147,864,008.58	112,838,224.00

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付回购公司股票款	305,561,825.09	-
合计	305,561,825.09	-

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	14,352,441.65	239,369,455.09
加：资产减值准备		
信用减值损失	-118,027.11	-131,532.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	63,636,408.19	65,078,633.20
使用权资产摊销		
无形资产摊销	424,354.88	109,646.88
长期待摊费用摊销	728,607.67	1,015,573.38
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）	-20,955.60	-
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	138,657.79	-
财务费用（收益以“-”号填列）	65,803,060.35	84,949,738.16
投资损失（收益以“-”号填列）	1,990,461.19	-397,165,985.86
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,744,407.90	-43,567,303.34
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,256,237.34	-5,607,851.85
存货的减少（增加以“-”号填列）	252,742,462.94	84,856,234.72
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	66,864,048.29	-10,340,330.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-276,232,510.94	-751,550,101.52
其他	-59,032,279.02	4,783,973.80
经营活动产生的现金流量净额	137,764,900.84	-728,199,850.64
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	2,058,783,525.28	2,003,283,861.88
减：现金的期初余额	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
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	-317,618,436.90	276,234,132.59

(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	2,058,783,525.28	2,376,401,962.18
其中：库存现金	267,904.38	269,285.84
可随时用于支付的银行存款	2,058,515,620.90	2,376,132,676.34
可随时用于支付的其他货币资金		
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	2,058,783,525.28	2,376,401,962.18
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	87,158,736.87	附注(七)1
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	3,575,413,886.90	用于抵押取得借款
合计	3,662,572,623.77	/

其他说明：

上述所有权受限制的资产用作抵押取得的借款情况详见附注(七)45。

82、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	11,301,053.23	7.0795	80,005,806.34
其中：美元	11,301,053.23	7.0795	80,005,806.34
欧元			
港币			
应收账款	-	-	
其中：美元			

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

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

适用 不适用

83、套期

适用 不适用

84、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
税费返还	25,610.58	其他收益	25,610.58
政府补助	13,662.84	营业外收入	13,662.84

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

85、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

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

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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

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

万通数字（北京）科技有限公司为 2020 年 6 月 8 日本集团新设立的子公司，纳入合并范围。详见附注(九) 1。

6、 其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京万通龙山置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	天津	房地产开发	82.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	65.00	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万置房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	60.00	-	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	北京	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京睿通宁远投资中心(有限合伙)	北京	北京	投资管理	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
天津生态城万拓置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
Vantone Investment (注 1)	新加坡	新加坡	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
杭州万慧时尚投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通商业运营管理有限公司	山东	山东	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
山东万通中融房地产开发有限公司	山东	山东	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
昆山英睿股权投资管理有限公司	昆山	昆山	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得

成都万通时尚置业有限公司	成都	成都	房地产开发	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
成都万新创投投资管理有限公司	成都	成都	投资管理	60.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	北京	文化传媒	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新教育科技有限公司	北京	北京	技术开发与咨询	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京绿品雅筑装饰工程有限公司	北京	北京	建筑装饰	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	深圳	投资管理	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
中融国晟(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京盈石正奇投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
昆山博远万智投资中心(有限合伙)	昆山	昆山	投资管理	-	100.00	设立、投资或其他方式取得
杭州邦信	杭州	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
云南万智投资有限公司	云南	云南	项目投资	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字(北京)科技有限公司(注2)	北京	北京	通讯科技	100.00		设立、投资或其他方式取得

其他说明:

注 1: 本集团设立在新加坡的子公司需要遵循当地外汇管理政策, 根据该等政策, 在新加坡的子公司必须经过当地外汇管理局的批准才能向本公司及其他投资方支付现金股利。在新加坡的各子公司 2020 年 6 月 30 日现金余额合计折合人民币 80,005,806.34 元。

注 2: 万通数字(北京)科技有限公司为 2020 年 6 月 8 日本集团新设立的子公司。

(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
北京万置房地产开发有限公司	40.00	2,206,237.85		107,645,556.25
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	41,221.68		72,219,596.08
天津泰达万通房地产开发有限公司	35.00	-203,370.78		72,322,775.48
杭州邦信	40.65	3,472,073.83		240,258,973.58

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
北京万置房地产开发有限公司	275,565,754.55	15,412,695.96	290,978,450.51	21,864,559.89	-	21,864,559.89	270,508,120.88	16,216,162.68	286,724,283.56	23,125,987.56	-	23,125,987.56
天津万通时尚置业有限责任公司	436,018,643.20	1,350,134.33	437,368,777.53	36,148,799.27	-	36,148,799.27	458,551,732.67	1,348,401.77	459,900,134.44	58,909,165.54	-	58,909,165.54
天津泰达万通房地产开发有限公司	211,041,832.21	27,343.58	211,069,175.79	4,432,674.44	-	4,432,674.44	211,539,725.68	42,944.12	211,582,669.80	4,365,109.07	-	4,365,109.07
杭州邦信	1,099,517,033.81	54,434,928.63	1,153,951,962.44	504,869,745.86	58,049,098.12	562,918,843.98	1,090,571,220.97	83,430,196.65	1,174,001,417.62	532,204,208.14	59,305,335.46	591,509,543.60

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
北京万置房地产开发有限公司	17,932,771.22	5,515,594.62	5,515,594.62	5,819,443.69	22,956,051.55	8,947,250.36	8,947,250.36	8,629,537.72
天津万通时尚置业有限责任公司	640,380.96	229,009.36	229,009.36	-13,997,451.24	1,031,942.85	-2,249,988.35	-2,249,988.35	-3,320,176.74
天津泰达万通房地产开发有限公司	2,230,971.65	-581,059.38	-581,059.38	2,342,520.00	8,825,352.33	-3,779,584.43	-3,779,584.43	-5,110,176.29
杭州邦信	45,934,841.89	8,541,244.44	8,541,244.44	-1,517,045.20	145,058,510.43	47,265,763.76	47,265,763.76	-54,737,693.32

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

□适用 √不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

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

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:
本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%,但本集团有权派驻董事,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 2020 年 6 月 30 日,本集团通过联营企业中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)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	2,884,883,297.99	1,391,899,947.44	2,889,596,718.89	1,197,751,116.85
非流动资产	154,473.18	40,354,750.75	172,093.93	41,424,178.26
资产合计	2,885,037,771.17	1,432,254,698.19	2,889,768,812.82	1,239,175,295.11
流动负债	176,093,107.06	1,349,514,051.83	177,072,145.20	1,150,801,574.55
非流动负债				
负债合计	176,093,107.06	1,349,514,051.83	177,072,145.20	1,150,801,574.55
少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司股东权益	2,708,944,664.11	82,740,646.36	2,712,696,667.62	88,373,720.56

按持股比例计算的净资产份额	27,089,446.64	24,822,193.91	27,126,966.68	26,512,116.17
调整事项	-9,525,833.85	217,753,178.20	-9,211,633.58	217,753,178.20
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他	-9,525,833.85	217,753,178.20	-9,211,633.58	217,753,178.20
对联营企业权益投资的账面价值	17,563,612.79	242,575,372.11	17,915,333.10	244,265,294.37
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用	不适用	不适用
营业收入	-	1,212,105.53	-	不适用
净利润	-3,752,003.51	-5,633,074.20	-5,155,501.29	不适用
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,752,003.51	-5,633,074.20	-5,155,501.29	不适用
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

其他说明

按持股比例计算的净资产份额：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。

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。

存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值：于2020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。

注：香河万通原为本集团子公司，本集团于2019年11月27日处置了70%股权，处置完成后本集团仅持有香河万通30%股权，成为本集团联营公司，故无上期发生额。

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,230,508.93	4,230,508.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-	3,403,418.22
—其他综合收益	-	-
—综合收益总额	-	3,403,418.22
联营企业：		
投资账面价值合计	510,727,632.60	505,633,132.21
下列各项按持股比例计算的合计数		

一净利润	308,330.87	455,679.79
一其他综合收益	-	-
一综合收益总额	308,330.87	455,679.79

其他说明

注 1: 净利润/(亏损)已考虑顺流交易的影响, 净利润/(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: 不重要的合营企业主要包括金万置、中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)和 Vantone Capital 等, 其中, 中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)于本期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
Vantone Capital	7,616,800.51	-213,830.48	7,402,970.03

其他说明:

Vantone Capital 因连续亏损导致净资产为负, 本集团对其不负有承担额外损失义务, 因此在以前年度确认其发生的净亏损应由本集团承担的份额时, 仅将长期股权投资的账面价值减记为零。本集团本期应分担而未确认的 Vantone Capital 的综合收益总额为人民币 213,830.48 元, 并相应记入累计未确认的投资损失。于 2020 年 6 月 30 日, 累计未确认的投资损失额为人民币 7,402,970.03 元。

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		9,861,342.21	2,500,000.00	12,361,342.21
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		-	179,167,580.00	179,167,580.00
持续以公允价值计量的资产总额		9,861,342.21	181,667,580.00	191,528,922.21
(六) 交易性金融负债				
1. 以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中: 发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2. 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

□适用 √不适用

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

估值技术：现金流折现法，重要参数：预期收益率

人民币元

	期初余额	当期公允价值变动计入损益金额	期末余额
交易性金融资产	10,000,000.00	-138,657.79	9,861,342.21

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

估值技术：市场比较法，重要参数：可比交易价格

人民币元

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	期末余额		
交易性金融资产	2,500,000.00	市场比较法	可比交易价格
其他非流动金融资产	179,167,580.00	市场比较法	可比交易价格

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

人民币元

金融资产	期初余额	转入第三层次	当年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			期末余额
			计入其他综合收益	当期转入损益	购买	出售	结算	
交易性金融资产	-	-	-	-	2,500,000.00	-	-	2,500,000.00
其他非流动金融资产	134,687,580.00	-	-	-	44,480,000.00	-	-	179,167,580.00

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

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

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
嘉华控股	北京	项目投资、投资管理及企业	19,257.49	55.97	55.97

本企业的母公司情况的说明

截至 2020 年 6 月 30 日，嘉华控股直接持有本公司 35.664% 的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司 20.304% 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

本公司的子公司情况详见附注(九)1。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注(七)16 及附注(九)3。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	合营企业
万通成长合伙	合营企业
东方天津合伙	合营企业
金通港	联营企业
北京金万置管理咨询有限公司	联营企业
Vantone Capital	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
北京太极通工电子技术有限责任公司	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
万通国际开发股份有限公司	本公司联营公司之全资子公司
北京合力万盛国际体育发展有限公司	嘉华控股之子公司
万泉花园物业开发有限公司	万通控股之子公司
GH Investment 1 Limited	其他
GLP	对本公司具有重大影响的股东

其他说明

注：GH Investment 1 Limited 与持有本公司 5%以上股份的股东受同一最终控制方控制。

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
金通港	办公用房	1,093,758.84	1,154,326.80
北京合力万盛国际体育发展有限公司	办公用房	611,154.00	611,154.00
合计		1,704,912.84	1,765,480.80

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用**(5). 关联方资金拆借**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				
金通港	24,820,000.00	26/06/2019	26/03/2020	6.60%
	730,000.00		25/06/2020	
	780,000.00	28/08/2019	27/08/2020	6.60%

注 1：此笔拆借于 2019 年 6 月 26 日由本集团借出至金通港金额为 25,550,000.00 元人民币，于 2020 年 3 月 26 日收回 24,820,000.00 元人民币。

注 2：上述拆出资金利率以双方协商确定，执行年利率 6.60%。

(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、关联方应收应付款项****(1). 应收项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京合力万盛国际体育发展有限公司	611,154.00	-	-	-
小计		611,154.00	-	-	-
其他应收款	Vantone Capital	56,658,160.53	38,219,191.79	55,831,437.19	38,219,191.79
	金通港	1,771,131.22	-	29,313,449.61	-
	香河万通	958,593,322.06	-	971,780,965.61	-
小计		1,017,022,613.81	38,219,191.79	1,056,925,852.41	38,219,191.79
预付款项	万通控股	32,840,373.84	-	32,840,373.84	-
合计		32,840,373.84	-	32,840,373.84	-

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	万通控股	266,380.26	266,380.26
	北京合力万盛国际体育发展有限公司	427,388.64	427,388.64
	万泉花园物业开发有限公司	66,213.18	66,213.18
	金通港	706,672.96	706,672.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
合计		72,626,655.04	72,626,655.04
应付股利	嘉华控股	43,953,668.46	-
	万通控股	25,023,737.34	-
	GLP	12,324,055.86	-
合计		81,301,461.66	-

7、关联方承诺

□适用 √不适用

8、其他

□适用 √不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

□适用 √不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

□适用 √不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

□适用 √不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

□适用 √不适用

5、 其他

□适用 √不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

□适用 √不适用

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2020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 2020 年 6 月 30 日,本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下:

人民币元	
项目名称	按揭款担保余额
怀柔新新小镇	45,543,942.00
怀柔龙山逸墅	4,066,717.00
怀柔万通新新家园	109,942,593.00
北京新城·国际	2,331,785.00
杭州万通中心	44,065,496.06
合计	205,950,533.06

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

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

□适用 √不适用

3、 资产置换**(1). 非货币性资产交换**

□适用 √不适用

(2). 其他资产置换

□适用 √不适用

4、 年金计划

□适用 √不适用

5、 终止经营

□适用 √不适用

6、 分部信息**(1). 报告分部的确定依据与会计政策**

√适用 □不适用

本集团主要在中国大陆经营房地产开发及销售业务，其主要资产位于中国境内。本集团管理层根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度来划分经营分部，本集团管理层定期评价这些分部的经营成果以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了两个报告分部，分别为：房地产业务分部、资产管理业务分部。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产业务	资产管理业务	分部间抵销	合计
2020 年半年度				
分部营业收入	526,260,658.61	35,484,063.06	248,320.02	561,496,401.65
分部营业成本	291,162,715.89	4,458,990.39	-	295,621,706.28
分部利润	23,465,978.60	22,915,943.13	-	46,381,921.73
其中：投资收益	-1,990,461.19	-	-	-1,990,461.19
所得税费用	26,300,494.30	5,728,985.78	-	32,029,480.08
净利润	-2,834,515.70	17,186,957.35	-	14,352,441.65
分部资产总(注)	11,786,895,264.53	117,243,834.33	-	11,904,139,098.86
分部负债总(注)	4,063,298,693.03	68,843,432.84	-	4,132,142,125.87
补充信息：				
折旧和摊销费用	63,614,617.37	21,790.82	-	63,636,408.19
利息收入	7,242,777.16	758,335.05	-	8,001,112.21
利息费用	65,803,060.35	-	-	65,803,060.35

当期确认的减值损失	-118,027.11	-	-	-118,027.11
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-1,947,142.18	-	-	-1,947,142.18
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	775,097,126.43	-	-	775,097,126.43
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	4,379,491,783.56	6,063,783.61	-	4,385,555,567.17

于2020年6月30日，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入。

注：分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。

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

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

资本管理

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

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

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

于2020年6月30日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2020年6月30日	2019年12月31日
资产负债比率	35%	35%

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

(2). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(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

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

□适用 √不适用

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

□适用 √不适用

(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

2、其他应收款**项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	3,108,730,798.44	3,603,274,155.96
合计	3,108,730,798.44	3,603,274,155.96

其他说明：

□适用 √不适用

应收利息**(1). 应收利息分类**

□适用 √不适用

(2). 重要逾期利息

□适用 √不适用

(3). 坏账准备计提情况

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

应收股利

(4). 应收股利

适用 不适用

(5). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

(6). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(7). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	1,212,070,434.08
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,212,070,434.08
1 至 2 年	771,786,435.89
2 至 3 年	327,835,445.02
3 年以上	879,668,925.60
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	3,191,361,240.59

按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	3,189,262,358.87	99.93	82,542,507.56	2.59	3,106,719,851.31	3,683,938,244.59	99.95	82,542,507.56	2.24	3,601,395,737.03
按组合计提信用损失准备的其他应收款	2,098,881.72	0.07	87,934.59	4.19	2,010,947.13	1,966,353.52	0.05	87,934.59	4.47	1,878,418.93
合计	3,191,361,240.59	100.00	82,630,442.15	2.59	3,108,730,798.44	3,685,904,598.11	100.00	82,630,442.15	2.24	3,603,274,155.96

(8). 按款项性质分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	3,052,580,375.86	3,539,199,686.17
应收其他公司往来款	136,527,752.72	146,404,411.94

备用金	2,253,112.01	300,500.00
合计	3,191,361,240.59	3,685,904,598.11

(9). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	87,934.59	-	82,542,507.56	82,630,442.15
2020年1月1日余额在本期	87,934.59	-	82,542,507.56	82,630,442.15
--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				
2020年6月30日余额	87,934.59	-	82,542,507.56	82,630,442.15

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

(10). 坏账准备的情况

□适用 √不适用

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(11). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

其他应收款核销说明：

□适用 √不适用

(12). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

□适用 √不适用

(13). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(14). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(15). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

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	3,625,773,321.00	264,773,794.30	3,360,999,526.70	3,595,773,321.00	264,773,794.30	3,330,999,526.70
对联营、合营企业投资	727,101,922.51	-	727,101,922.51	724,049,064.69	-	724,049,064.69
合计	4,352,875,243.51	264,773,794.30	4,088,101,449.21	4,319,822,385.69	264,773,794.30	4,055,048,591.39

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京万置房地产开发有限公司	89,249,229.00	-	-	89,249,229.00	-	35,144,127.79
北京万通龙山置业有限公司	145,125,682.00	-	-	145,125,682.00	-	-
天津万通时尚置业有限责任公司	166,985,673.00	-	-	166,985,673.00	-	-
天津泰达万通房地产开发有限公司	117,492,703.00	-	-	117,492,703.00	-	-
北京万通时尚置业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
天津生态城万拓置业有限公司	154,271,900.00	-	-	154,271,900.00	-	-
天津和信发展有限公司	848,100,000.00	-	-	848,100,000.00	-	-
北京万通龙山天地置业有限公司	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
北京万通英睿投资管理有限公司	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
成都万新新创投资管理有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	-	-
Vantone Investment	5.00	-	-	5.00	-	-
昆山英睿股权投资管理有限公司	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	-	-
北京正远慧奇投资管理有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-
北京万通正远置业有限公司	602,000,000.00	-	-	602,000,000.00	-	-
杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

天津万通宁远置业有限公司	30,000,000.00	-	-	30,000,000.00	-	-
杭州万通时尚置业有限公司	366,731,531.00	-	-	366,731,531.00	-	-
山东万通中融房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-
山东万通商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-
北京绿品雅筑装饰工程有限公司	1,000,698.00	-	-	1,000,698.00	-	-
北京万通新新文化传媒有限公司	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
北京万通新新教育科技有限公司	-	-	-	-	-	-
北京盈石正奇投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-
云南万智投资有限公司	-	-	-	-	-	-
中融国富	518,615,900.00	-	-	518,615,900.00	-	229,629,666.51
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	124,200,000.00	-	-
万通数字(北京)科技有限公司(注)	-	-	-	-	-	-
合计	3,595,773,321.00	30,000,000.00	-	3,625,773,321.00	-	264,773,794.30

注：万通数字(北京)科技有限公司为2020年6月8日本集团新设立的子公司，详见附注(九)1。

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
东方万通(天津)股权投资基金管理有限公司	4,324,030.64	-	-	-	-	-	-	-	-	4,324,030.64	-
万通成长合伙	159,348,749.53	-	-	-	-	-	-	-	-	159,348,749.53	-
东方天津合伙	10,315,703.61	-	-	-	-	-	-	-	-	10,315,703.61	-
小计	173,988,483.78	-	-	-	-	-	-	-	-	173,988,483.78	-
二、联营企业											

金通港	17,915,333.10	-	-	-351,720.31	-	-	-	-	-	17,563,612.79	-
金万置	369,408.64	-	-	919.71	-	-	-	-	-	370,328.35	-
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)	505,263,723.57	-	-	93,580.68	-	-	-	-	-	505,357,304.25	-
香河万通	26,512,115.60	-	-	-1,689,922.26	-	-	-	-	-	24,822,193.34	-
北京太极通工电子技术有限责任公司	-	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-
小计	550,060,580.91	5,000,000.00	-	-1,947,142.18	-	-	-	-	-	553,113,438.73	-
合计	724,049,064.69	5,000,000.00	-	-1,947,142.18	-	-	-	-	-	727,101,922.51	-

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

(2). 合同产生的收入情况

□适用 √不适用

(3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

(4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	100,000,000.00	76,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-1,947,142.18	2,866,460.71
处置长期股权投资产生的投资收益	-	394,293,303.14
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		
其他	-43,319.01	-
合计	98,009,538.81	473,159,763.85

6、其他

√适用 □不适用

(1)、货币资金

人民币元

项目	期末余额	期初余额
库存现金：		
人民币	774.50	16,674.50
银行存款：		
人民币	990,116,236.93	1,318,121,584.38
其他货币资金：		
人民币		
合计	990,117,011.43	1,318,138,258.88

(2)、其他非流动金融资产

人民币元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	128,687,580.00	128,687,580.00
私募基金投资	44,480,000.00	-
合计	173,167,580.00	128,687,580.00

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	20,955.60	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	39,273.42	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-138,657.79	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,460,109.61	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-880,984.66	
少数股东权益影响额	-330,137.85	
合计	2,170,558.33	

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.12	0.0043	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	0.09	0.0033	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

第十一节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。 报告期内公司在《中国证券报》、《上海证券报》公开披露过的所有文件的正本和公告稿。
--------	--

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2020 年 8 月 29 日

修订信息

适用 不适用