

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

2021 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、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露半年度报告的真实性和完整性

否

十、重大风险提示

具体内容详见本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“五、（一）可能面对的风险”相关内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	8
第四节	公司治理.....	19
第五节	环境与社会责任的.....	21
第六节	重要事项.....	22
第七节	股份变动及股东情况.....	29
第八节	优先股相关情况.....	32
第九节	债券相关情况.....	32
第十节	财务报告.....	33

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

第一节 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
万通发展/公司/本公司/上市公司	指	北京万通新发展集团股份有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
嘉华控股	指	嘉华东方控股(集团)有限公司
万通控股	指	万通投资控股股份有限公司
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)
北京万置	指	北京万置房地产开发有限公司
普牧投资	指	普牧投资(珠海)有限公司
米贝科技	指	米贝科技创新(杭州)有限公司
北京茂新	指	北京茂新企业管理有限公司(现更名为“北京茂新房地产开发有限公司”)
天津瑞通智芯基金	指	天津瑞通智芯新兴创业投资合伙企业(有限合伙)
金镒铭基金	指	珠海金镒铭股权投资基金合伙企业(有限合伙)
报告期、本报告期	指	2021年1月1日至2021年6月30日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况变更简介

公司注册地址	北京市海淀区农大南路1号院9号楼5层501-551
公司办公地址	北京市朝阳区朝外大街甲6号万通中心写字楼D座4层
公司办公地址的邮政编码	100020
公司网址	www.vantone.com
电子信箱	dongban@vantone.com

四、信息披露及备置地点变更情况简介

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

五、公司股票简况

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

六、其他有关资料

适用 不适用

七、公司主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	本报告期 (1-6月)	上年同期	本报告期比上年 同期增减(%)
营业收入	458,906,048.65	561,496,401.65	-18.27
归属于上市公司股东的净利润	435,321,710.09	8,843,251.02	4,822.64

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	381,753,368.23	6,672,692.69	5,621.13
经营活动产生的现金流量净额	-112,422,238.96	137,764,900.84	-181.60
	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	7,292,048,986.18	7,134,322,192.61	2.21
总资产	11,327,263,532.32	11,582,215,557.35	-2.20

(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)	0.2216	0.0043	5,053.49
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)	0.1943	0.0033	5,787.88
加权平均净资产收益率(%)	6.04	0.12	增加 5.92 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	5.29	0.09	增加 5.20 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增长 4,822.64%，主要原因是本期处置子公司北京万置 60% 股权产生投资收益 5.34 亿元，上年同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 5,621.13%，主要原因是 2021 年上半年归属于上市公司股东的净利润比上年同期增长所致；
- 3、经营活动产生的现金流量净额比上年同期下降 181.60%，主要原因是本期支付杭州万通中心项目土增税导致本期税费支出较上年同期有所增加；
- 4、基本每股收益本期比上年同期增加 5,053.49%，主要原因是本期净利润较上年同期净利润上升所致；
- 5、扣除非经常性损益后的基本每股收益比上年同期上升 5,787.88%，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	41,209,753.29	
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	1,173,296.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,249,852.55	
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	20,092,781.77	
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	1,362,103.79	
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	-260,594.48	
所得税影响额	-11,258,851.53	
合计	53,568,341.86	

十、其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所属行业及主营业务情况说明

公司始终秉持创新发展理念，经过近年来的转型发展布局，以原有地产开发与运营业务为载体，依托各股东方资源支持，形成了较为独特的资源及能力禀赋。公司积极响应国家“十四五”规划提出的“实施城市更新行动”指导方针，从缔造幸福城市美学生活典范角度出发，以城市为主体、以数字科技为动力、以可持续发展为目标，致力于成为面向未来的创新型城市更新运营专家。

公司当前业务主要包括房地产开发与销售、城市更新与运营、资产管理三大板块。

（一）房地产开发与销售

1. 业务情况

公司房地产项目主要位于北京、天津、杭州、成都等地，物业类型包括住宅、写字楼、酒店式公寓、商铺等。公司的专业管理团队拥有丰富的房地产开发与运营经验，致力于房地产项目的专业化开发及品牌化销售。

2. 行业情况

2021年上半年，全国房地产行业整体发展平稳，商品房销售规模大幅增加，重点城市房地产市场仍保持发展热度。据中指数据统计，2021年上半年百城新建住宅价格累计涨幅较去年同期扩大0.43%至1.70%。2021年上半年，50个代表城市商品住宅月均成交面积约3,580万平方米，在去年同期低基数影响下，同比增长40.8%，与2019年同期相比，增幅在两成以上。中央及地方持续出台调控政策以稳定市场，明确要求增加租赁住房供应、增加重点城市土地供应等，重点城市实施供地“两集中”新政，确保实现稳地价、稳房价、稳预期的目标。同时，房地产金融监管持续强化，地方政府加快建立和完善房地联动机制，部分城市调控效果已显现。

（二）城市更新与运营

1. 业务情况

公司经过数十年的积累，在运营甲级写字楼、配套商业及酒店式公寓等经营性物业产品上拥有较高的品牌知名度和影响力。公司运营物业产品主要集中在北京、上海、天津、杭州等城市的核心商务区。与此同时，公司在原有运营能力及品牌影响力的驱动下，正围绕旅文、娱商、商办等方向构建城市更新与运营模式，对传统业态进行赋能升级改造，为城市可持续发展提供多层次综合运营服务。

2. 行业情况

“十四五”规划纲要提出了“加快转变城市发展方式、统筹城市规划建设管理、实施城市更新行动、推动城市空间结构优化和品质提升”的发展任务，开启了全面提升城市品质的新篇章。目前，我国部分城市房地产行业已步入存量时代，而城市更新作为当前城市存量发展的重要路径，对于激活存量土地、推动产业升级、促进社会持续健康发展具有重要而深远的意义。

2021 年上半年，写字楼租赁市场随着宏观经济环境的影响已逐步恢复平稳，写字楼市场需求继续有序释放。随着居家、在线、远程办公等新型办公模式的迅速兴起，办公市场的租赁模式出现了新的变化，未来经营性物业需要更精细化的运营与管理，精准服务客户，以提升客户体验。

（三）资产管理

1. 业务情况

公司借鉴国内外领先的资本管理模型和运营经验，构建了产业投资基金平台，以支撑业务的快速发展。为顺应国内消费升级的趋势，公司将依循既定的战略方向，依托自身品牌资源和优势，重点关注新科技、新消费和新文化等领域，在严控风险的前提下，与合作方共同成立产业基金，以股权投资等方式加快相关产业布局规划与配套落地，打造强力的产融结合闭环生态。

2. 行业情况

近年来，我国资产管理行业蓬勃发展，市场化程度不断提高。据中国基金业协会统计，截至 2021 年半年度，国内资产管理业务规模已超 600,000 亿元。尤其是 REITs 基金的发展得到了发改委、证监会及沪深证券交易所等部门的支持，有关部门相继出台了配套性文件以推动 REITs 基金的健康发展。上述趋势为公司盘活存量资产、形成投资良性循环提供了新思路。长期来看，资产管理行业正经历从规模增长到结构调优的阶段，未来将持续吸引新的资金配置，保持良好增长。

二、报告期内核心竞争力分析

适用 不适用

1. 立足核心区域的优质资产

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

2. 拥有较强的品牌影响力

公司多年的发展形成了以“万通中心”、“新新家园”为代表的知名商用物业运营和高品质住宅开发品牌，通过长期的市场美誉度获得用户忠诚度，搭建起了公司与客户间的信任桥梁，为未来持续向客户提供优质的产品与服务打下了坚实的基础。

3. 具备专业的运营能力

公司的专业团队拥有近 20 年的商用物业运营经验。多项高品质“万通中心”商业项目均具备突出的区位优势和良好的运营业绩，获得了国际通行的绿色建筑最高评价标准美国 LEED 金级及以上认证或预认证。公司完善的商用物业管控体系得到业内外的高度认可。公司不断探索行业相关科技的发展与应用，期望具备为未来城市发展的各个场景提供全流程数字化和智慧化运营服务的核心能力。

4. 完善的股东产业资源布局

公司依托股东及合作伙伴在文化、娱乐、体育、科技等领域的布局积累，充分借鉴普洛斯集团全球领先的资产及运营管理模式，联合上海商汤智能科技有限公司在全球人工智能生态领域的

领先优势，聚合优秀的人才队伍以开发创新体验内容与代表性 IP，构筑公司在新城市运营管理、新科技、新消费和新文化等方面的资源及能力禀赋矩阵。

三、经营情况的讨论与分析

（一）公司发展战略

公司秉承“新万通，新赋能，新发展”理念，聚焦“新城市”发展策略，以实现城市高质量可持续发展为目标，以“城市研究+顶层设计”为核心，以“城市更新+产业消费升级”为载体，努力成为面向未来的创新型城市更新运营专家。

（二）公司主要业务发展情况

2021 年上半年，公司继续秉持对传统房地产业务的战略性收缩，积极布局城市更新运营及资产管理业务，既定的转型战略正稳步推进。报告期内，公司实现营业收入 45,890.60 万元，较上年同期下降 18.27%。实现归属于上市公司股东的净利润 43,532.17 万元，较上年同期增长 4,822.64%，主要原因系本期处置子公司北京万置 60% 股权产生的投资收益所致。

1. 房地产开发与销售

报告期内，公司房地产项目合同销售面积 1.57 万平方米、合同销售金额 3.01 亿元，报告期末存货面积 13.42 万平方米。公司房地产销售项目主要是杭州万通中心写字楼产品、天津万通新新逸墅住宅产品、杭州未来科技城综合产品、北京天竺新新家园住宅产品、天津金府国际公寓产品等项目。

2021 年 6 月，公司与湖州融汇嘉恒融资租赁有限公司签署了关于转让控股子公司北京万置 60% 股权的相关协议，北京万置名下主要资产为北京新城国际项目自持物业。本次股权转让符合公司经营发展规划，有利于公司调整资产结构、盘活存量资产、提高资金使用率。

2. 城市更新与运营

公司紧跟城市更新市场发展方向，积极推动传统业态拥抱新科技、新消费、新文化，期望为城市更新与运营注入创新元素、激发商业活力，力争从业务、产品、模式等方面挖掘价值。报告期内，公司结合城市更新与运营业务发展需求，成立如下子公司：

全资子公司万通数字城市科技发展（北京）有限公司，致力于推动智慧城市产业集群、城市科技发展与应用场景、科技孵化器等数字城市科技细分领域的联动发展。

全资子公司万通文化产业发展（北京）有限公司，着力推动文化及旅游产业投资、开发和运营的专业化发展，拟通过文化赋能城市更新，促进产业升级、消费升级和产城融合。

公司全资子公司万通文化与米贝科技合资成立万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司，双方将发挥各自优势，有效整合互补资源，共同运营“万通 V01”杭州商业项目，导入新的产业资源、强化产业运营管理能力，推动政府政策配套落地，共同推进数字产业及产业空间运营业务发展。

3. 资产管理

报告期内，公司依托股东方资源支持，加快产融结合规划布局。公司全资子公司中融国富与普洛斯旗下的普牧投资合资成立了万普私募基金管理（北京）有限公司，拟重点在产城融合、科技产业孵化、文化及旅游产业开发运营以及产业资本合作等领域进行私募基金投资及管理。

未来公司将继续依托自身品牌和资源优势，通过资本赋能，推进以地产业务为基础的多元化转型布局。

（三）房地产业务主要经营数据

1. 报告期内房地产租赁情况

项目名称	出租物业类型	总建筑面积 (平方米)	可供出租面积 (平方米)	出租率	经营收入 (万元)	租金标准 (元/月/平方米)
北京万通中心 D座	写字楼 商业	35,349.11	34,685.33	86%	4,165.22	270-400
北京新城国际 (注1)	酒店式公寓 底商	15,739.10	14,865.68	-	1,004.26	210-450
天津万通中心	写字楼 商业	93,789.99	58,394.69	61%	2,268.06	110-425
上海万通中心	写字楼 商业	79,929.63	57,349.18	56%	3,012.30	195-520
杭州未来科技城 A座(注2)	写字楼	38,520.77	38,520.77	23%	65.77	75-90

注1：北京新城国际项目合同租约于2021年5月陆续到期，项目出租率为报告期末的时点出租率。公司所持有的北京万置60%股权已转让，北京万置名下主要资产为北京新城国际项目自持物业。

注2：根据公司经营计划，杭州未来科技城A座写字楼于2021年5月变更为公司自持出租项目。

2. 报告期内房地产销售情况

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	-	-	0.02	8.16	0.02	8.16
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	-	-	0.04	29.51	0.04	29.41
天津万通新新逸墅	天津中新生态城	住宅	竣工	100%	131,785	16.08	10.28	16.08	-	-	0.42	9.20	0.69	8.89
天津万通金府国际	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	-	-	0.20	12.13	0.19	12.04
杭州未来科技城 (注1)	杭州市余杭区	综合	竣工	59.36%	207,623	28.07	15.50	28.07	-	-	0.27	14.05	0.36	14.04
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	-	-	0.52	8.18	0.52	8.18
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	-	-	0.07	16.04	0.07	16.04
其他(注2)	其他	综合	竣工	/	999,635	169.64	139.82	169.64	-	-	0.03	139.42	0.01	139.38

注 1：根据公司经营计划，杭州未来科技城 A 座写字楼原可售面积 38,520.77 平方米于 2021 年 5 月变更为公司自持出租项目。

注 2：其他项目主要是天津尾盘和成都尾盘项目销售产生的签约情况。

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

适用 不适用

四、报告期内主要经营情况

(一) 主营业务分析

1 财务报表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	458,906,048.65	561,496,401.65	-18.27
营业成本	306,061,307.54	295,621,706.28	3.53
销售费用	56,480,869.18	37,832,631.43	49.29
管理费用	73,940,091.22	73,947,939.77	-0.01
财务费用	44,040,238.20	63,882,689.56	-31.06
其他收益	827,425.02	25,610.58	3,130.79
投资（损失）损失/收益	530,077,489.33	-1,990,461.19	26,730.89
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	20,092,781.77	-138,657.79	14,590.91
信用减值损失（损失以“-”填列）	-4,405,396.73	118,027.11	-3,832.53
经营活动产生的现金流量净额	-112,422,238.96	137,764,900.84	-181.60
投资活动产生的现金流量净额	350,145,387.96	-62,316,362.96	661.88
筹资活动产生的现金流量净额	-390,696,358.50	-394,234,820.18	0.90

1、销售费用变动原因说明：销售代理费及物业费较上年同期上升较多，本期销售签约客户达到结算代理费的比例高，相应各项目支付和计提的代理费金额较上年同期上升；同时，因多个项目已近售罄，与物业公司就未决事项达成一致，一次性结清空置房屋物业费，导致物业费较上年同期上升所致；

2、财务费用变动原因说明：协定存款额较上年同期增加导致利息收入较上年同期增加所致；

3、其他收益变动原因说明：本期税费返还较上年同期增加所致；

4、投资收益变动原因说明：本期处置北京万置 60%股权产生投资收益，上年同期未发生此类事项所致；

5、公允价值变动收益变动原因说明：本期金融资产公允价值上升金额较上年同期增加所致；

6、信用减值损失变动原因说明：本期对应收租金计提信用减值准备的金额较上年同期增加所致；

7、经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期支付杭州万通中心项目土增税导致本期税费支出较上年同期有所增加所致；

8、投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期收到处置子公司北京万置 60%股权转让款，上年同期无此类事项发生所致；

9、筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：本期股票回购较上年同期增加所致。

2 本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2021 年上半年，公司因处置北京万置 60%股权产生的投资收益为 5.34 亿元，上年同期未发生此类事项。

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数 占总资产的 比例（%）	上年期末数	上年期 末数占 总资产 的比例 （%）	本期期 末金额 较上年 期末变 动比例 （%）	情 况 说 明
货币资金	2,383,143,945.26	21.04	2,544,232,134.61	21.97	-6.33	
交易性金融资产	13,898,779.82	0.12	33,660,218.51	0.29	-58.71	注1
应收款项	43,987,798.02	0.39	45,219,200.13	0.39	-2.72	
存货	1,416,209,485.41	12.50	2,316,988,221.63	20.00	-38.88	注2
其他流动资产	145,020,206.40	1.28	77,019,779.20	0.66	88.29	注3
投资性房地产	4,182,130,264.45	36.92	3,742,577,724.55	32.31	11.74	
长期股权投资	823,109,426.10	7.27	810,735,280.23	7.00	1.53	
固定资产	102,007,815.39	0.90	114,611,329.88	0.99	-11.00	
使用权资产	3,337,730.74	0.03	不适用	不适用	100.00	注4
长期待摊费用	2,476,999.67	0.02	3,985,115.84	0.03	-37.84	注5
合同负债	282,409,716.03	2.49	333,155,887.88	2.88	-15.23	
应付职工薪酬	54,309,450.53	0.48	105,436,339.99	0.91	-48.49	注6
长期借款	2,154,608,490.37	19.02	2,192,548,238.51	18.93	-1.73	
租赁负债	869,276.58	0.01	不适用	不适用	100.00	注7

其他说明

注1：变化原因系本期收回投资本金及收益所致；

注2：变化原因系本期将部分存货转入投资性房地产科目核算及本期处置子公司致合并范围变更所致；

注3：变化原因系本期预缴税金较上年同期增加以及本期预付股权转让款而上年同期未发生此类事项所致

注4：变化原因系本期实行新租赁准则所致；

注5：变化原因系本期处置子公司致合并范围变更所致；

注6：变化原因系发放薪酬所致；

注7：变化原因系本期实行新租赁准则所致。

2. 境外资产情况

√适用 □不适用

(1) 资产规模

其中：境外资产 75,013,821.43（单位：元 币种：人民币），占总资产的比例为 0.66%。

(2) 境外资产相关说明

□适用 √不适用

3. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

详见附注(七) 81

4. 其他说明

□适用 √不适用

(四) 投资状况分析**1. 对外股权投资总体分析**

√适用 □不适用

报告期内，公司长期股权投资余额为 8.23 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 0.14 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 4.04 亿元，详见第十节财务报告附注（七）19。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：万元

序号	项目	类型	初始投资成本	资金来源	出资情况	公允价值 2021年6月30日
1	天津瑞通智芯基金	私募股权投资基金	3,000.00	自有资金	报告期内出资 3,000 万元，累计出资 3,000 万元。	3,000.00
2	金镒铭基金	私募股权投资基金	9,448.00	自有资金	报告期内出资 3,000 万元，累计出资 9,448 万元。	11,603.57
3	瀚木三号私募证券投资基金	私募证券投资基金	1,000.00	自有资金	报告期内无新增出资，累计出资 1,000 万元。	1,139.88

(五) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1. 北京万置股权转让

公司于 2021 年 6 月 14 日召开第八届董事会第九次临时会议及第八届监事会第六次临时会议，审议通过了《关于公司与湖州融汇嘉恒融资租赁有限公司签署转让北京万置房地产开发有限公司 60% 股权相关协议的议案》，同意公司将持有的北京万置 60% 股权转让给湖州融汇嘉恒融资租赁有限公司，该事项已获得上交所同意豁免提交股东大会审议。截至本报告期末，本次交易各方根据签署的相关协议按时履约，公司将根据相关法律法规及时披露该事项的进展情况。

2. 香河万通股权转让

公司于 2019 年 3 月 28 日与北京茂新及香河万通签署了《香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议》（以下简称《股权转让协议》），将持有的香河万通 70% 股权转让给北京茂新。后经各方友好协商，公司与北京茂新、香河万通、牡丹江世茂新城房地产开发有限公司（以

下简称“牡丹江世茂”)于2019年9月27日共同签署了《关于<香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议>权利与义务概括转移之协议书》(以下简称《权利与义务概括转移之协议书》),约定北京茂新将其在《股权转让协议》中享有的权利、义务全部转让给牡丹江世茂。

2021年2月,北京茂新、牡丹江世茂共同书面致函万通发展,提出因项目架构调整及资源与优势整合事由需要解除《权利与义务概括转移之协议书》,由北京茂新继续履行《股权转让协议》之相关事项。为此,公司于2021年2月8日召开第八届董事会第一次临时会议及第八届监事会第一次临时会议,审议通过了“关于解除《关于<香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议>权利与义务概括转移之协议书》的议案”,该事项已经公司2021年第二次临时股东大会审议通过。

按照上述协议约定,公司已完成将香河万通70%股权转让给北京茂新。截至本报告期末,公司已按照相关协议约定累计收到全部股权转让款7.6857亿元,收到部分债权转让款1.8143亿元。公司将根据相关法律法规及时披露该事项的进展情况。

(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	380,807,917.25	239,560,393.19	120,647,226.65	17,538,676.00
杭州万通邦信置业有限公司	房地产开发	300,000,000.00	1,132,704,213.07	632,648,542.14	70,998,348.21	2,712,107.74
杭州万通时尚置业有限公司	房地产开发	350,000,000.00	216,118,733.94	361,322,354.11	119,264,798.24	3,350,499.90
上海万通新地置地有限公司	房地产租赁	56,500,000.00	1,965,097,030.29	-123,119,406.53	30,123,000.27	-32,719,633.79
天津和信发展有限公司	房地产租赁	455,100,000.00	1,395,474,220.75	693,190,983.24	50,911,788.34	-67,657,388.32

(七) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

五、其他披露事项

(一) 可能面对的风险

适用 不适用

1. 宏观经济风险

受新冠疫情影响,全球经济和贸易增速放缓,复苏前景尚不明朗,经济结构和市场供求关系不平衡等因素,导致宏观经济增长依旧存在较大压力。房地产行业景气周期与经济周期息息相关,宏观经济的波动可能对公司业绩产生影响。

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

2. 行业政策风险

国内经济稳步复苏，但整体内循环面临较大压力，产业升级、人口结构变化等问题仍较严峻。国家通过行政、金融等手段对房地产行业实行宏观调控，先后出台限购、限贷、限售等调控措施，导致房地产行业近年来集中度不断提升，未来市场环境、调控政策、行业集中度及疫情防控方面存在的不确定性，可能给公司的发展造成一定影响。

应对措施：公司将加强对政策和市场的敏锐度，顺应政策导向和市场需求，提前预判形势、及时调整策略，积极开拓多元化城市运营生态模式，实现多层次、可持续发展，增强防范政策风险和市场风险的能力。

3. 转型不及预期的风险

近年来，受到政策调控、产业升级等因素影响，传统地产行业发展速度放缓。地产公司跨界发展的动作频出，主要目的是为公司开辟新的利润增长点，同时也是为了降低对单一地产业务过于依赖所带来的风险。而转型不可能一帆风顺，过程中不可避免地会存在诸多风险。能在谨慎有效的对外探索和尽力避免跨界并购等转型手段可能带来的高估值、高商誉等问题间取得平衡，是当下地产行业转型能否达到预期的关键。

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

(二) 其他披露事项

√适用 □不适用

1. 回购股份事项

公司于2021年1月7日召开第七届董事会第四十五次临时会议，审议通过了《关于第二次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司使用自有资金不低于人民币1.5亿元且不超过人民币3亿元回购公司股份，回购价格不超过人民币10.93元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起12个月内。

截至2021年6月30日，公司第二次以集中竞价交易方式累计回购股份41,455,686股，占公司总股本的2.0183%，已支付的总金额为276,326,244.45元（不含印花税、佣金等交易费用）。

2. 变更经营范围暨修订《公司章程》事项

公司于2021年3月22日召开第八届董事会第三次临时会议，审议通过了《关于拟变更公司经营范围暨修订相应条款的议案》，该议案已经公司2021年第三次临时股东大会审议通过。

公司已于2021年7月16日完成工商变更、章程备案等程序，并取得了营业执照，具体内容详见公司于2021年7月17日披露的《关于变更经营范围完成工商登记并换发营业执照的公告》（公告编号：2021-053）。

3. 对外投资暨关联交易事项

公司于 2021 年 4 月 2 日召开第八届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司与关联方普洛斯投资（上海）有限公司共同投资设立万普（北京）企业发展管理有限公司，注册资本 1,000 万元，其中公司与关联方普洛斯投资（上海）有限公司各认缴出资 500 万元，持股比例均为 50%。

截至本报告期末，万普（北京）企业发展管理有限公司暂未取得营业执照。

第四节 公司治理

一、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股东大会	2021 年 2 月 3 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) : 《2021 年第一次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-014)	2021 年 2 月 4 日	审议通过了如下议案: 1、关于选举第八届董事会非独立董事的议案; 2、关于选举第八届董事会独立董事的议案; 3、关于选举第八届监事会非职工代表监事的议案。
2021 年第二次临时股东大会	2021 年 2 月 24 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) : 《2021 年第二次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-019)	2021 年 2 月 25 日	审议通过了关于解除《关于<香河万通房地产开发有限公司股权转让暨合作开发协议>权利与义务概括转移之协议书》的议案。
2021 年第三次临时股东大会	2021 年 4 月 7 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) : 《2021 年第三次临时股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-030)	2021 年 4 月 8 日	审议通过了关于拟变更公司经营范围暨修订《公司章程》相应条款的议案。
2020 年年度股东大会	2021 年 4 月 30 日	上海证券交易所网站 (www.sse.com.cn) : 《2020 年年度股东大会决议公告》 (公告编号: 2021-041)	2021 年 5 月 6 日	审议通过了如下议案: 1、关于 2020 年度董事会工作报告的议案; 2、关于 2020 年度监事会工作报告的议案; 3、关于 2020 年年度报告全文及摘要的议案; 4、关于 2020 年度财务决算报告的议案; 5、关于 2020 年年度利润分配方案的议案; 6、关于续聘德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙) 为公司 2021 年度财务报告及内部控制审计机构的议案。

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	变动情形
杨东平	董事	选举
熊澄宇	独立董事	选举
张建平	独立董事	选举
吴狄杰	执行副总裁、董事会秘书	聘任
高锦仪	首席运营官	聘任

杜新悦	首席创意官	聘任
杨少锋	董事	离任
荣健	独立董事	离任
李路路	独立董事	离任
张子超	副总裁	离任
张伟	副总裁	离任
匡娜	副总裁、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

报告期内，公司第七届董事会及第七届监事会成员任职期满，公司履行程序换届选举了第八届董事会、监事会成员，并选举了董事长、副董事长、董事会专门委员会成员和监事会主席，聘任了第八届董事会高级管理人员，具体情况详见公司分别于 2021 年 1 月 19 日披露的《关于董事会、监事会换届选举的公告》（公告编号：2021-009）、2021 年 3 月 9 日披露的《第八届董事会第二次临时会议决议公告》（公告编号：2021-021）及 2021 年 5 月 15 日披露的《关于聘任第八届董事会高级管理人员的公告》（公告编号：2021-043）。

三、利润分配或资本公积金转增预案

半年度拟定的利润分配预案、公积金转增股本预案

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

四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

（一）相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

（二）临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

第五节 环境与社会责任

一、环境信息情况

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

适用 不适用

(二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

(三) 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

(五) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	解决同业竞争	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	<p>1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。</p> <p>2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。</p> <p>3、除上市公司外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。</p> <p>4、本次收购完成后，嘉华控股及其实际控制人王忆会先生承诺将上市公司作为嘉华控股（王忆会）及嘉华控股（王忆会）全资、控股或其他具有实际控制权的企业所属房地产开发业务的相关资产的最终整合的唯一平台。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

	解决关联交易	嘉华控股及其实际控制人王忆会先生	<p>1、本公司（本人）控制的其他企业将尽可能的避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其股东的合法权益。</p> <p>2、如本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。如违反上述承诺与上市公司及其关联方进行交易，而给上市公司及其关联方造成损失，由本公司承担赔偿责任。</p>	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	关于保证上市公司独立性的承诺：1、保证上市公司资产独立完整；2、保证上市公司的人员独立；3、保证上市公司财务独立；4、保证上市公司机构独立；5、保证上市公司业务独立。	长期有效	否	是	不适用	不适用
与再融资相关的承诺	解决同业竞争	嘉华控股及实际控制人王忆会先生	<p>1、本公司（本人）控制的北京京伯房地产开发有限公司开发完成的亚运新新家园已进入尾盘销售期，尾盘销售完成后不再开展房地产开发业务。</p> <p>2、本公司（本人）承诺停止对北京市瑞景园房地产开发有限公司、北京联星房地产开发有限责任公司尚在执行的房地产项目的继续开发，并采取对外转让等方式予以处置。</p> <p>3、除上市公司外，本公司（本人）及本公司（本人）全资、控股或其他具有实际控制权的企业均不再从事房地产开发业务。</p>	长期有效	否	是	不适用	不适用

	解决关联交易	嘉华控股及实际控制人王忆会先生	本公司（本人）控制的其他企业将尽可能避免与上市公司之间的关联交易。对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本公司（本人）承诺将遵循市场化原则，按照有关法律法规、规范性文件和上市公司的《公司章程》等有关规定履行关联交易决策程序，保证不通过关联交易损害上市公司及其他股东的合法权益。如因本公司（本人）控制的其他企业违反上述承诺，导致上市公司权益受到损害的，本公司（本人）同意向上市公司承担相应的损害赔偿责任。	长期有效	否	是	不适用	不适用
--	--------	-----------------	--	------	---	---	-----	-----

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、半年报审计情况

适用 不适用

五、上年年度报告非标准审计意见涉及事项的变化及处理情况

适用 不适用

六、破产重整相关事项

适用 不适用

七、重大诉讼、仲裁事项

本报告期公司有重大诉讼、仲裁事项 本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项

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

适用 不适用

九、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

十、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产收购或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

√适用 □不适用

事项概述	查询索引
公司于 2021 年 4 月 2 日召开第八届董事会第四次临时会议，审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司与关联方普洛斯投资(上海)有限公司共同投资设立万普(北京)企业发展管理有限公司，注册资本 1,000 万元，其中公司与关联方普洛斯投资(上海)有限公司各认缴出资 500 万元，持股比例均为 50%。截至本报告期末，万普(北京)企业发展管理有限公司暂未取得营业执照。	具体内容详见公司于 2021 年 4 月 6 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《关于对外投资暨关联交易的公告》(公告编号：2021-029)。

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(四) 关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

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

□适用 √不适用

(六) 其他重大关联交易

□适用 √不适用

(七) 其他

□适用 √不适用

十一、重大合同及其履行情况**1 托管、承包、租赁事项**

□适用 √不适用

2 报告期内履行的及尚未履行完毕的重大担保情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）															
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	主债务情况	担保物（如有）	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）															
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）															
公司对子公司的担保情况															
报告期内对子公司担保发生额合计															
报告期末对子公司担保余额合计（B）							575,000,000								
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）															
担保总额（A+B）							575,000,000								
担保总额占公司净资产的比例(%)							7.89								
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）							575,000,000								
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）							575,000,000								
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、其他重大事项的说明

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、股份变动情况说明

适用 不适用

3、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)	25,402
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(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、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状 态	数量	
嘉华东方控 股（集团） 有限公司	0	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（注）	15,500,000	417,062,289	20.30	0	质押	247,353,099	境内非国 有法人
GLP Capital Investment 4 (HK) Limited	0	205,400,931	10.00	0	无	0	境外法人

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	-1,499,953	14,500,096	0.71	0	无	0	其他
曹慧利	1,324	12,558,803	0.61	0	无	0	境内自然人
宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）	0	10,800,000	0.53	0	无	0	境内非国有法人
北京方顺科技有限公司	-200,000	10,227,730	0.50	0	无	0	境内非国有法人
何宇晖	-2,847,557	9,854,300	0.48	0	无	0	境内自然人
闪音琨	0	8,186,400	0.40	0	无	0	境内自然人
谢向东	-297,460	8,082,340	0.39	0	无	0	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		
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	14,500,096			人民币普通股	14,500,096		
曹慧利	12,558,803			人民币普通股	12,558,803		
宁波阡誓企业管理合伙企业（有限合伙）	10,800,000			人民币普通股	10,800,000		
北京方顺科技有限公司	10,227,730			人民币普通股	10,227,730		
何宇晖	9,854,300			人民币普通股	9,854,300		
闪音琨	8,186,400			人民币普通股	8,186,400		
谢向东	8,082,340			人民币普通股	8,082,340		
前十名股东中回购专户情况说明	报告期末，北京万通新发展集团股份有限公司回购专用证券账户持有无限售条件流通股 108,083,026 股，占公司总股本的 5.26%。						
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用						
上述股东关联关系或一致行动的说明	嘉华东方控股（集团）有限公司与万通投资控股股份有限公司为同一实际控制人控制的企业。公司未知悉上述其他股东之间是否存在关联关系或属于一致行动人关系。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

注：报告期内，万通投资控股股份有限公司增加的 15,500,000 股为转融通出借业务收回所致，转融通业务所涉及的股份所有权未发生转移，始终为万通投资控股股份有限公司所有。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前十名股东

适用 不适用

三、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

适用 不适用

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

(三) 其他说明

适用 不适用

四、控股股东或实际控制人变更情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

第九节 债券相关情况

一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、 审计报告

□适用 √不适用

二、 财务报表

合并资产负债表

2021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	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	2,383,143,945.26	2,544,232,134.61
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	(七) 2	13,898,779.82	33,660,218.51
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 5	43,987,798.02	45,219,200.13
应收款项融资			
预付款项	(七) 7	391,269,423.20	384,718,807.13
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	1,090,988,577.66	855,696,982.06
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	(七) 9	1,416,209,485.41	2,316,988,221.63
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	145,020,206.40	77,019,779.20
流动资产合计		5,484,518,215.77	6,257,535,343.27
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	823,109,426.10	810,735,280.23
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(七) 19	404,134,209.75	327,961,367.15
投资性房地产	(七) 20	4,182,130,264.45	3,742,577,724.55
固定资产	(七) 21	102,007,815.39	114,611,329.88
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	(七) 25	3,337,730.74	不适用
无形资产	(七) 26	1,043,108.66	1,489,183.64
开发支出			
商誉	(七) 28	212,467,914.96	212,467,914.96
长期待摊费用	(七) 29	2,476,999.67	3,985,115.84
递延所得税资产	(七) 30	88,620,886.63	87,435,337.63
其他非流动资产			
非流动资产合计		5,842,745,316.55	5,324,680,214.08
资产总计		11,327,263,532.32	11,582,215,557.35
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	419,990,910.19	535,347,862.14
预收款项	(七) 37	17,500,453.96	17,345,482.51
合同负债	(七) 38	282,409,716.03	333,155,887.88
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	54,309,450.53	105,436,339.99
应交税费	(七) 40	287,501,734.01	402,011,681.68
其他应付款	(七) 41	217,766,149.87	201,940,135.62
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七) 43	133,850,072.15	125,589,208.63
其他流动负债			
流动负债合计		1,413,328,486.74	1,720,826,598.45
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	(七) 45	2,154,608,490.37	2,192,548,238.51
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	(七) 47	869,276.58	不适用
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	76,111,004.80	64,285,648.41
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,231,588,771.75	2,256,833,886.92

负债合计		3,644,917,258.49	3,977,660,485.37
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	775,433,778.87	499,107,534.42
其他综合收益	(七) 57	-1,815,531.80	-546,859.73
专项储备			
盈余公积	(七) 59	313,046,046.96	313,046,046.96
一般风险准备			
未分配利润	(七) 60	2,177,114,158.29	1,741,792,448.20
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		7,292,048,986.18	7,134,322,192.61
少数股东权益		390,297,287.65	470,232,879.37
所有者权益（或股东权益）合计		7,682,346,273.83	7,604,555,071.98
负债和所有者权益（或股东权益）总计		11,327,263,532.32	11,582,215,557.35

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

母公司资产负债表

2021 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	(十七) 6(1)	1,428,434,439.28	684,862,891.35
交易性金融资产		11,398,779.82	31,160,218.51
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	(十七) 2	2,563,995,377.54	2,232,661,779.15
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		51,916,362.27	6,660,639.11
流动资产合计		4,055,744,958.91	2,955,345,528.12
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	4,077,049,106.67	4,119,780,760.01
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	(十七) 6 (2)	398,134,209.75	321,961,367.15
投资性房地产			
固定资产		3,375,821.37	3,617,933.46
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,478,559,137.79	4,445,360,060.62
资产总计		8,534,304,096.70	7,400,705,588.74
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		5,221,345.66	15,283,915.79
应交税费		891,535.78	1,004,464.48
其他应付款		1,547,164,807.73	756,713,983.88
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		1,554,500,911.73	774,225,586.71
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		14,599,057.07	-

其他非流动负债			
非流动负债合计		14,599,057.07	-
负债合计		1,569,099,968.80	774,225,586.71
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	（七）53	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减：库存股		775,433,778.87	499,107,534.42
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		312,477,458.86	312,477,458.86
未分配利润		1,665,557,414.36	1,050,507,044.04
所有者权益（或股东权益）合计		6,965,204,127.90	6,626,480,002.03
负债和所有者权益（或股东权益）总计		8,534,304,096.70	7,400,705,588.74

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

合并利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业总收入	（七）61	458,906,048.65	561,496,401.65
其中：营业收入	（七）61	458,906,048.65	561,496,401.65
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		536,079,339.69	516,623,726.68
其中：营业成本	（七）61	306,061,307.54	295,621,706.28
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	55,556,833.55	45,338,759.64
销售费用	（七）63	56,480,869.18	37,832,631.43
管理费用	（七）64	73,940,091.22	73,947,939.77
研发费用			
财务费用	（七）66	44,040,238.20	63,882,689.56
其中：利息费用		62,778,968.51	65,803,060.35
利息收入		18,916,796.11	8,001,112.21

加：其他收益	(七) 67	827,425.02	25,610.58
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 68	530,077,489.33	-1,990,461.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,625,854.13	-1,947,142.18
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	20,092,781.77	-138,657.79
信用减值损失（损失以“-”号填列）	(七) 71	-4,405,396.73	118,027.11
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	-11,559.19	20,955.60
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		469,407,449.16	42,908,149.28
加：营业外收入	(七) 74	1,753,296.22	4,618,333.91
减：营业外支出	(七) 75	45,320.98	1,144,561.46
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		471,115,424.40	46,381,921.73
减：所得税费用	(七) 76	34,904,351.28	32,029,480.08
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		436,211,073.12	14,352,441.65
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		436,211,073.12	14,352,441.65
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）		435,321,710.09	8,843,251.02
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		889,363.03	5,509,190.63
六、其他综合收益的税后净额		-1,268,672.07	1,994,590.78
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,268,672.07	1,994,590.78
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		-1,268,672.07	1,994,590.78
(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		-1,268,672.07	1,994,590.78
(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		434,942,401.05	16,347,032.43
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		434,053,038.02	10,837,841.80
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		889,363.03	5,509,190.63
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.2216	0.0043
(二) 稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

母公司利润表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020年半年度
一、营业收入		177,857.26	3,878,164.11
减：营业成本			
税金及附加		344,988.50	388,088.80
销售费用			
管理费用		37,814,429.64	36,563,930.48
研发费用			
财务费用		-9,623,515.31	-8,573,366.15
其中：利息费用			
利息收入		11,206,184.25	6,083,194.76
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十七) 5	637,926,250.38	98,009,538.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-7,625,854.13	-1,947,142.18
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）		20,092,781.77	-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）		-11,559.19	5,675.56
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		629,649,427.39	73,376,067.56
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）		629,649,427.39	72,376,067.56
减：所得税费用		14,599,057.07	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		615,050,370.32	72,376,067.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		615,050,370.32	72,376,067.56
（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		615,050,370.32	72,376,067.56
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

合并现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020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		444,331,279.91	494,060,962.14
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		792,414.00	25,610.58
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 78 (1)	103,527,157.77	88,459,137.87
经营活动现金流入小计		548,650,851.68	582,545,710.59
购买商品、接受劳务支付的现金		96,556,685.18	78,036,120.36
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		105,192,693.52	91,797,346.40
支付的各项税费		240,256,819.67	127,083,334.41
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 78 (2)	219,066,892.27	147,864,008.58
经营活动现金流出小计		661,073,090.64	444,780,809.75
经营活动产生的现金流量净额	(七) 79	-112,422,238.96	137,764,900.84
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		96,057,763.37	-
取得投资收益收到的现金		3,404,731.52	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00	54,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		378,017,137.54	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		477,480,532.43	54,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		335,144.47	5,390,362.96
投资支付的现金		127,000,000.00	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		127,335,144.47	62,370,362.96
投资活动产生的现金流量净额		350,145,387.96	-62,316,362.96
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		19,060,251.86	26,497,895.02
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		19,060,251.86	26,497,895.02
偿还债务支付的现金		50,908,590.57	48,809,446.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		81,172,575.93	66,361,443.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		13,320,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(七) 78 (6)	277,675,443.86	305,561,825.09
筹资活动现金流出小计		409,756,610.36	420,732,715.20
筹资活动产生的现金流量净额		-390,696,358.50	-394,234,820.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-138,398.41	1,167,845.40
五、现金及现金等价物净增加额	(七) 79	-153,111,607.91	-317,618,436.90
加：期初现金及现金等价物余额		2,536,250,613.07	2,376,401,962.18
六、期末现金及现金等价物余额	(七) 79	2,383,139,005.16	2,058,783,525.28

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

母公司现金流量表

2021年1—6月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年半年度	2020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		188,528.70	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		1,336,585,659.78	423,133,538.88
经营活动现金流入小计		1,336,774,188.48	427,244,392.81
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		37,281,808.73	36,254,133.34
支付的各项税费		342,116.54	486,978.79
支付其他与经营活动有关的现金		560,221,469.53	426,203,763.06
经营活动现金流出小计		597,845,394.80	462,944,875.19

经营活动产生的现金流量净额		738,928,793.68	-35,700,482.38
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		25,979,460.05	-
取得投资收益收到的现金		3,404,731.52	100,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		900.00	23,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		379,017,137.54	-
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		408,402,229.11	100,023,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		392,526.00	2,301,939.98
投资支付的现金		127,000,000.00	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		127,392,526.00	86,781,939.98
投资活动产生的现金流量净额		281,009,703.11	13,241,060.02
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		276,366,948.86	305,561,825.09
筹资活动现金流出小计		276,366,948.86	305,561,825.09
筹资活动产生的现金流量净额		-276,366,948.86	-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		743,571,547.93	-328,021,247.45
加：期初现金及现金等价物余额		684,862,891.35	1,318,138,258.88
六、期末现金及现金等价物余额		1,428,434,439.28	990,117,011.43

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

合并所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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	499,107,534.42	-546,859.73		313,046,046.96		1,741,792,448.20		7,134,322,192.61	470,232,879.37	7,604,555,071.98
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并其他															
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,525,128,789.60	499,107,534.42	-546,859.73		313,046,046.96		1,741,792,448.20		7,134,322,192.61	470,232,879.37	7,604,555,071.98
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						276,326,244.45	-1,268,672.07				435,321,710.09		157,726,793.57	-79,935,591.72	77,791,201.85
（一）综合收益总额							-1,268,672.07				435,321,710.09		434,053,038.02	889,363.03	434,942,401.05
（二）所有者投入和减少资本						276,326,244.45							-276,326,244.45	-67,504,954.75	-343,831,199.20
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他						276,326,244.45							-276,326,244.45	-67,504,954.75	-343,831,199.20
（三）利润分配														-13,320,000.00	-13,320,000.00
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配														-13,320,000.00	-13,320,000.00
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															

2021 年半年度报告

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	775,433,778.87	-1,815,531.80		313,046,046.96		2,177,114,158.29	7,292,048,986.18	390,297,287.65	7,682,346,273.83

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														
	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		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															

2021 年半年度报告

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															
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

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

母公司所有者权益变动表

2021 年 1—6 月

单位：元 币种：人民币

项目	2021 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	499,107,534.42			312,477,458.86	1,050,507,044.04	6,626,480,002.03

2021 年半年度报告

加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年期初余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	499,107,534.42		312,477,458.86	1,050,507,044.04	6,626,480,002.03
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）						276,326,244.45			615,050,370.32	338,724,125.87
（一）综合收益总额									615,050,370.32	615,050,370.32
（二）所有者投入和减少资本						276,326,244.45				-276,326,244.45
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						276,326,244.45				-276,326,244.45
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者（或股东）的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期末余额	2,054,009,302.00				3,708,593,731.55	775,433,778.87		312,477,458.86	1,665,557,414.36	6,965,204,127.90

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

公司负责人：王忆会 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜轶名

三、 公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

北京万通新发展集团股份有限公司（原名为北京万通地产股份有限公司，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%，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2021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2021年7月26日已经本公司董事会批准。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

本期纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注九“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化主要为处置子公司，详细情况参见附注八“合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定(2014 年修订)》披露有关财务信息。

2. 持续经营

适用 不适用

2021 年 6 月 30 日本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

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

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法附注五 15、收入的确认时点附注五 38 等。

本集团在运用重要的会计政策时所采用的关键判断详见附注五 44。

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

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，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期末未分配利润；期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。

年初数和上期实际数按照上期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，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：

10.2.2 已发生信用减值的金融资产-续

- 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

(2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

17. 持有待售资产

适用 不适用

18. 债权投资

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。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	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。

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。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

□适用 √不适用

24. 在建工程

□适用 √不适用

25. 借款费用

√适用 □不适用

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

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

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

26. 生物资产

适用 不适用

27. 油气资产

适用 不适用

28. 使用权资产

适用 不适用

详见附注五（42）租赁。

29. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

无形资产包括计算机软件、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

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

33. 职工薪酬**(1)、短期薪酬的会计处理方法**√适用 不适用

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

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

(2)、离职后福利的会计处理方法√适用 不适用

本集团离职后福利全部为设定提存计划。

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

(3)、辞退福利的会计处理方法√适用 不适用

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

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

详见附注五（42）租赁。

35. 预计负债 适用 不适用

36. 股份支付

适用 不适用

37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

38. 收入

(1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团的收入主要类型如下：

- 1 房地产开发产品销售收入；
- 2 资产管理收入。

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

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。

本集团各类业务收入确认的具体方法如下：

房地产开发产品销售收入

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

房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注五、“42 租赁”。

资产管理收入

本集团本年发生的资产管理收入主要为基金管理费收入。

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。本集团将基金管理服务识别为单项履约义务，且客户在本集团履约的同时取得并消耗本集团履约所带来的经济利益。因此，该履约义务属于在某一时段内履行的履约义务，本集团在履行履约义务的期间按照履约进度确认收入。履约进度按照基金管理服务服务天数占服务期总天数的比例予以确定。

(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。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

40. 政府补助

适用 不适用

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

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

41. 递延所得税资产/递延所得税负债

适用 不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

41.1 当期所得税

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

41.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

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

41.3 所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

42. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

(2). 融资租赁的会计处理方法

适用 不适用

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为承租人

- 租赁的分拆

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

- 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

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

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

- 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

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

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

- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

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

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

– 短期租赁和低价值资产租赁

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

本集团作为出租人

– 租赁的分拆

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

– 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

- 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

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

本集团自 2021 年 1 月 1 日（“首次执行日”）起执行财政部于 2018 年修订的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”，修订前的租赁准则简称“原租赁准则”）。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁（短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露

内容。本集团修订后的作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注(五)、42。

本集团作为承租人

本集团根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁选择按照下列两者之一计量使用权资产：

- 假设自租赁期开始日即采用新租赁准则的账面价值(采用首次执行日的承租人增量借款利率作为折现率)；
- 与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整。

本集团于 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债人民币 4,589,379.78 元、使用权资产人民币 4,589,379.78 元。对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 5.68%。

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租赁准则规定，公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新租赁准则。根据新租赁准则的衔接规定，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。	公司董事会第八届董事会第五次临时会议暨 2020 年度会议审议通过	<p>于 2021 年 1 月 1 日，本集团采用新租赁准则的影响详见下表： 人民币元</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>项目</th> <th>2020 年 12 月 31 日</th> <th>调整</th> <th>2021 年 1 月 1 日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>使用权资产</td> <td></td> <td>4,589,379.78</td> <td>4,589,379.78</td> </tr> <tr> <td>一年内到期的非流动负债</td> <td>125,589,208.63</td> <td>2,444,939.83</td> <td>128,034,148.46</td> </tr> <tr> <td>租赁负债</td> <td></td> <td>2,144,439.95</td> <td>2,144,439.95</td> </tr> </tbody> </table>	项目	2020 年 12 月 31 日	调整	2021 年 1 月 1 日	使用权资产		4,589,379.78	4,589,379.78	一年内到期的非流动负债	125,589,208.63	2,444,939.83	128,034,148.46	租赁负债		2,144,439.95	2,144,439.95
项目	2020 年 12 月 31 日	调整	2021 年 1 月 1 日															
使用权资产		4,589,379.78	4,589,379.78															
一年内到期的非流动负债	125,589,208.63	2,444,939.83	128,034,148.46															
租赁负债		2,144,439.95	2,144,439.95															

其他说明：

新租赁准则对本集团其他会计科目无影响。

本集团于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债与 2020 年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

项目	单位：元 币种：人民币 2021 年 1 月 1 日
一、2020 年 12 月 31 日经营租赁承诺	4,872,738.39
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	4,589,379.78
二、2021 年 1 月 1 日租赁负债	4,589,379.78
其中：流动负债	2,444,939.83
非流动负债	2,144,439.95

2021 年 1 月 1 日使用权资产的账面价值构成如下：

项目	单位：元 币种：人民币 2021 年 1 月 1 日
使用权资产：	

对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	4,589,379.78
-----------------------	--------------

2021 年 1 月 1 日使用权资产按类别披露如下：

单位：元 币种：人民币

项目	2021 年 1 月 1 日
使用权资产：	
房屋建筑物	4,589,379.78

本集团作为出租人无融资租赁业务。

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2021 年起首次执行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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,544,232,134.61	2,544,232,134.61	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	33,660,218.51	33,660,218.51	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	45,219,200.13	45,219,200.13	
应收款项融资			
预付款项	384,718,807.13	384,718,807.13	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	855,696,982.06	855,696,982.06	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,316,988,221.63	2,316,988,221.63	
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	77,019,779.20	77,019,779.20	
流动资产合计	6,257,535,343.27	6,257,535,343.27	
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	810,735,280.23	810,735,280.23	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	327,961,367.15	327,961,367.15	

投资性房地产	3,742,577,724.55	3,742,577,724.55	
固定资产	114,611,329.88	114,611,329.88	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		4,589,379.78	4,589,379.78
无形资产	1,489,183.64	1,489,183.64	
开发支出			
商誉	212,467,914.96	212,467,914.96	
长期待摊费用	3,985,115.84	3,985,115.84	
递延所得税资产	87,435,337.63	87,435,337.63	
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,324,680,214.08	5,329,269,593.86	4,589,379.78
资产总计	11,582,215,557.35	11,586,804,937.13	4,589,379.78
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	535,347,862.14	535,347,862.14	
预收款项	17,345,482.51	17,345,482.51	
合同负债	333,155,887.88	333,155,887.88	
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	105,436,339.99	105,436,339.99	
应交税费	402,011,681.68	402,011,681.68	
其他应付款	201,940,135.62	201,940,135.62	
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	125,589,208.63	128,034,148.46	2,444,939.83
其他流动负债			
流动负债合计	1,720,826,598.45	1,723,271,538.28	2,444,939.83
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,192,548,238.51	2,192,548,238.51	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	-	2,144,439.95	2,144,439.95
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	64,285,648.41	64,285,648.41	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,256,833,886.92	2,258,978,326.87	2,144,439.95
负债合计	3,977,660,485.37	3,982,249,865.15	4,589,379.78
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	499,107,534.42	499,107,534.42	
其他综合收益	-546,859.73	-546,859.73	
专项储备			
盈余公积	313,046,046.96	313,046,046.96	
一般风险准备			
未分配利润	1,741,792,448.20	1,741,792,448.20	
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	7,134,322,192.61	7,134,322,192.61	
少数股东权益	470,232,879.37	470,232,879.37	
所有者权益（或股东权益）合计	7,604,555,071.98	7,604,555,071.98	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	11,582,215,557.35	11,586,804,937.13	4,589,379.78

各项目调整情况的说明：

√适用 □不适用

本公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁会计准则，据此核算会计科目进行了调整。

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	684,862,891.35	684,862,891.35	
交易性金融资产	31,160,218.51	31,160,218.51	
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	2,232,661,779.15	2,232,661,779.15	
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	6,660,639.11	6,660,639.11	

流动资产合计	2,955,345,528.12	2,955,345,528.12	
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	4,119,780,760.01	4,119,780,760.01	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	321,961,367.15	321,961,367.15	
投资性房地产			
固定资产	3,617,933.46	3,617,933.46	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	-	-	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	4,445,360,060.62	4,445,360,060.62	
资产总计	7,400,705,588.74	7,400,705,588.74	
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	15,283,915.79	15,283,915.79	
应交税费	1,004,464.48	1,004,464.48	
其他应付款	756,713,983.88	756,713,983.88	
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	774,225,586.71	774,225,586.71	
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	774,225,586.71	774,225,586.71	
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	499,107,534.42	499,107,534.42	
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	312,477,458.86	312,477,458.86	
未分配利润	1,050,507,044.04	1,050,507,044.04	
所有者权益（或股东权益）合计	6,626,480,002.03	6,626,480,002.03	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	7,400,705,588.74	7,400,705,588.74	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2021 年起首次执行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

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

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

运用会计政策过程中所作的重要判断

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

收入确认

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

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

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

会计估计中采用的关键假设和不确定因素

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

信用损失准备

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

存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计，其中包括对建造标准及所处地区具有可比性之物业进行现行市价分析，并根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

商誉减值准备

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

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额应纳税额按应纳税销售额	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	3%

	转让房地产所取得的应纳税增值额	25%
	房产的计税余值或租金收入	30%-60%

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	238,002.96	276,137.08
银行存款	2,380,936,055.22	2,542,477,754.00
其他货币资金	1,969,887.08	1,478,243.53
合计	2,383,143,945.26	2,544,232,134.61
其中：存放在境外的款项总额	75,013,821.43	5,102,804.57

其他说明：

于 2021 年 6 月 30 日，受到限制的货币资金共计人民币 4,940.10 元。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	13,898,779.82	33,660,218.51
其中：		
私募基金投资	11,398,779.82	10,699,944.54
其他	2,500,000.00	22,960,273.97
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
合计	13,898,779.82	33,660,218.51

其他说明：

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

5、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	15,121,664.67
1 至 2 年	14,244,676.19
2 至 3 年	20,684,302.01
3 年以上	3,273,810.40
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	53,324,453.27

(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	9,490,666.59	17.80	8,976,437.24	94.58	514,229.35	4,348,377.24	8.70	4,348,377.24	100.00	-
其中：										
自然人	3,080,750.14	5.78	3,080,750.14	100.00	-	3,080,750.14	10.12	3,080,750.14	100.00	-

公司一	1,267,627.10	2.38	1,267,627.10	100.00	-	1,267,627.10	4.16	1,267,627.10	100.00	-
公司二	5,142,289.35	9.64	4,628,060.00	90.00	514,229.35					
按组合计提坏账准备	43,833,786.68	82.20	360,218.01	0.82	43,473,568.67	45,609,797.45	91.30	390,597.32	0.86	45,219,200.13
其中：										
房地产租赁组合	43,833,379.68	82.20	359,811.01	0.82	43,473,568.67	45,220,362.51	90.52	273,481.99	0.60	44,946,880.52
房地产销售组合	407.00	0.00	407.00	100.00	-	389,434.94	0.78	117,115.33	30.07	272,319.61
合计	53,324,453.27	/	9,336,655.25	/	43,987,798.02	49,958,174.69	/	4,738,974.56	/	45,219,200.13

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
公司一	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	注 2
公司二	5,142,289.35	4,628,060.00	90.00	注 3
合计	9,490,666.59	8,976,437.24	94.58	/

按单项计提坏账准备的说明：

适用 不适用

注 1：于 2021 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 2021 年 6 月 30 日，本集团应收公司一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。

注 3：于 2021 年 6 月 30 日，本集团应收公司二房屋租金 5,142,289.35 元，因本集团判断该客户支付全部租金存在实质性困难，因此于 2021 上半年度计提坏账准备 4,628,060.00 元。

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	43,833,379.68	359,811.01	0.82
房地产销售组合	407.00	407.00	100.00
合计	43,833,786.68	360,218.01	0.82

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

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
2021年1月1日余额	188,786.81	4,550,187.75	4,738,974.56
2021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	86,329.01	4,628,060.00	4,714,389.01
本期转回	116,708.32	-	116,708.32
2021年6月30日余额	158,407.50	9,178,247.75	9,336,655.25

(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	4,738,974.56	4,714,389.01	116,708.32	-	-	9,336,655.25
合计	4,738,974.56	4,714,389.01	116,708.32	-	-	9,336,655.25

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

□适用 √不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	37,421,331.45	7,824,466.05	70.18

(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	7,109,586.28	1.82	506,567.15	0.13
1 至 2 年	1,013,707.19	0.26	1,110,013.35	0.29
2 至 3 年	1,333,609.00	0.34	2,030,729.00	0.53
3 年以上	381,812,520.73	97.58	381,071,497.63	99.05
合计	391,269,423.20	100.00	384,718,807.13	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	296,661,046.95	75.82

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	1,090,988,577.66	855,696,982.06
合计	1,090,988,577.66	855,696,982.06

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**(1). 按账龄披露**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	364,315,549.33
1 至 2 年	668,454,485.41
2 至 3 年	2,089,320.06
3 年以上	117,740,315.77
合计	1,152,599,670.57

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	752,504,353.75	773,882,792.73
应收其他公司往来款	375,520,293.35	119,027,257.76
押金保证金	11,442,207.70	11,656,344.98
代扣代缴项目	10,721,502.12	11,764,019.02
备用金	2,411,313.65	1,379,915.87
合计	1,152,599,670.57	917,710,330.36

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额	2,946,374.60	-	59,066,973.70	62,013,348.30
2021 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	1,497,995.52		-1,497,995.52	-
本期计提	653,476.48		-	653,476.48
本期转回	845,760.42	-	-	845,760.42
本期转销				
本期核销	-			
其他变动	-209,971.45			-209,971.45
2021年6月30日余额	4,042,114.73	-	57,568,978.18	61,611,092.91

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	61,121,509.22	-	-		-1,707,966.97	59,413,542.25
按组合计提信用损失准备	891,839.08	653,476.48	845,760.42	-	1,497,995.52	2,197,550.66
合计	62,013,348.30	653,476.48	845,760.42		-209,971.45	61,611,092.91

信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2021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	1,067,993,398.91	-	81,018,737.81		1,149,012,136.72
按组合计提信用损失准备的其他应收款注	3,587,533.85	-	-		3,587,533.85
账面总额	1,071,580,932.76	-	81,018,737.81		1,152,599,670.57
信用损失准备	1,209,219.43	-	60,401,873.48		61,611,092.91
账面价值	1,070,371,713.33	-	20,616,864.33		1,090,988,577.66

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。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
单位一	关联方	691,155,221.01	1 年以内	59.96	-
单位二	第三方	257,298,669.31	1 年以内	22.32	-
单位三	第三方	70,000,000.00	1 年以内	6.07	-
单位四	第三方	51,713,724.29	3 年以上	4.49	31,096,859.96
单位五	关联方	10,009,187.00	3 年以上	0.87	10,009,187.00
合计	/	1,080,176,801.61	/	93.71	41,106,046.96

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

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：

币种：人民币

其他应收款按单位	期末金额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例%	计提理由
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”)	51,713,724.29	31,096,859.96	60.13	注 2
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注 3
合计	68,194,457.80	47,577,593.47	69.77	

注 1：于 2021 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 2021 年 6 月 30 日，应收关联方 Vantone Capital 余额为人民币 51,713,724.29 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 31,096,859.96 元。

注 3：于 2021 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。

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						
房地产开发产品	1,553,131,598.37	136,922,112.96	1,416,209,485.41	2,476,173,967.76	159,185,746.13	2,316,988,221.63
合计	1,553,131,598.37	136,922,112.96	1,416,209,485.41	2,476,173,967.76	159,185,746.13	2,316,988,221.63

(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	159,185,746.13	-	-	19,942,466.54	2,321,166.63	136,922,112.96
合计	159,185,746.13	-	-	19,942,466.54	2,321,166.63	136,922,112.96

(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：

单位：元 币种：人民币

项目名称	竣工时间	期初金额	本期增加	本期减少			期末金额
				本期减少	其中：转为投资 性房地产	其中：处置子公 司减少	
杭州万通时尚公馆	2017年12月	774,434,252.56	-	47,406,300.43	504,579,656.55		222,448,295.58
怀柔万通新新家园	2017年12月	576,408,396.82	-	3,067,868.55			573,340,528.27
杭州万通中心	2014年9月	346,617,956.44		105,087,569.00			241,530,387.44
天津万通新新逸墅	2015年11月	251,020,927.48		82,587,227.69			168,433,699.79
天津万通金府国际	2014年11月	157,887,823.47		12,700,404.10			145,187,419.37

北京天竺新新家园	2015年12月	113,733,907.71	-	11,349,864.32			102,384,043.39
北京新城·国际	2008年3月	150,942,386.52	-	327,225.36		150,615,161.16	-
天津新城·国际	2010年9月	38,510,481.37	-	430,216.27			38,080,265.10
天津上游国际	2011年10月	18,387,246.99	-	646,825.87			17,740,421.12
天津万通华府	2015年11月	16,891,370.29	-	965,192.30			15,926,177.99
新新小镇	2008年8月	13,810,879.00	-	-			13,810,879.00
成都金牛新都会	2013年9月	9,599,683.33	-	2,974,585.09			6,625,098.24
成都红墙国际	2012年10月	5,438,000.06	-	304,272.70			5,133,727.36
新新小镇·逸墅	2013年12月	2,490,655.72	-	-			2,490,655.72
合计		2,476,173,967.76	-	267,847,551.68	504,579,656.55	150,615,161.16	1,553,131,598.37

注：2021 年上半年度，本集团开发产品减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的房地产开发成本和随着项目工程结算而调整的成本、转入投资性房地产、以及因处置子公司而减少的项目。

10、合同资产

(1). 合同资产情况

适用 不适用

(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

适用 不适用

(3). 本期合同资产计提减值准备情况

适用 不适用

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	100,020,206.40	77,019,779.20
预付股权转让款	45,000,000.00	-
合计	145,020,206.40	77,019,779.20

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	4,231,848.13	-	-	-	-	-	-	-	-	4,231,848.13	
北京东方万通成长投资中心有限合伙以下简称“万通成长合伙”注1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
东方万通天津股权投资基金合伙企业以下简称“东方天津合伙”注1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
普万企业管理(上海)有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
万普数字(北京)科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
万普私募基金管理(北京)有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	4,231,848.13									4,231,848.13	
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”	17,218,642.45	-	-	-324,297.30	-	-	-	-	-	16,894,345.15	-
北京金万置管理咨询有限公司以下简称“金万置”	367,535.53	-	-	124.56	-	-	-	-	-	367,660.09	-
中金佳业天津商业房地产投资中心有限合伙	506,001,601.67	-	-	-409,489.39	-	-	-	-	-	505,592,112.28	-
VantoneCapital注2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
香河万通房地产开发有限公司以下简称“香河万通”	236,081,791.67	-	-	-6,470,014.68	-	-	-	-	-	229,611,776.99	-
北京太极通工电子技术有限责任公司	9,897,149.00	-	-	-77,020.63	-	-	-	-	-	9,820,128.37	-
平潭会同开元股权投资管理有限公司	6,936,711.78	-	-	17,233.87	-	-	-	-	-	6,953,945.65	-
北京大唐永盛科技发展有限公司	30,000,000.00	20,000,000.00	-	-362,390.56	-	-	-	-	-	49,637,609.44	-
小计	806,503,432.10	20,000,000.00	-	-7,625,854.13	-	-	-	-	-	818,877,577.97	-
合计	810,735,280.23	20,000,000.00	-	-7,625,854.13	-	-	-	-	-	823,109,426.10	-

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。

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	258,098,528.75	257,127,777.89
私募基金投资	146,035,681.00	70,833,589.26
合计	404,134,209.75	327,961,367.15

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	504,579,656.55			504,579,656.55
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	504,579,656.55			504,579,656.55
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	6,331,468.08			6,331,468.08
(1) 处置	6,331,468.08			6,331,468.08
(2) 其他转出				
4. 期末余额	4,770,724,243.97			4,770,724,243.97
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	529,898,330.95			529,898,330.95
2. 本期增加金额	62,231,411.71			62,231,411.71
(1) 计提或摊销	62,231,411.71			62,231,411.71
3. 本期减少金额	3,535,763.14			3,535,763.14
(1) 处置	3,535,763.14			3,535,763.14
(2) 其他转出				
4. 期末余额	588,593,979.52			588,593,979.52
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	4,182,130,264.45		4,182,130,264.45
2. 期初账面价值	3,742,577,724.55		3,742,577,724.55

(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 2021 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 2021 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	102,007,815.39	114,611,329.88
固定资产清理	-	-
合计	102,007,815.39	114,611,329.88

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	合计
一、账面原值：				
1. 期初余额	127,625,461.05	15,350,143.28	16,733,794.06	159,709,398.39
2. 本期增加金额	-	-	125,734.74	125,734.74
(1) 购置	-	-	125,734.74	125,734.74
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	21,372,949.61	-	319,819.00	21,692,768.61
(1) 处置或报废	21,372,949.61	-	319,819.00	21,692,768.61
4. 期末余额	106,252,511.44	15,350,143.28	16,539,709.80	138,142,364.52
二、累计折旧				
1. 期初余额	19,322,681.10	11,472,132.89	14,303,254.52	45,098,068.51
2. 本期增加金额	1,913,340.09	318,675.36	249,422.06	2,481,437.51
(1) 计提	1,913,340.09	318,675.36	249,422.06	2,481,437.51
3. 本期减少金额	11,141,128.84	-	303,828.05	11,444,956.89
(1) 处置或报废	11,141,128.84	-	303,828.05	11,444,956.89

4. 期末余额	10,094,892.35	11,790,808.25	14,248,848.53	36,134,549.13
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置或报废				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	96,157,619.09	3,559,335.03	2,290,861.27	102,007,815.39
2. 期初账面价值	108,302,779.95	3,878,010.39	2,430,539.54	114,611,329.88

(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

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,589,379.78	4,589,379.78
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	4,589,379.78	4,589,379.78
二、累计折旧		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	1,251,649.04	1,251,649.04
(1) 计提	1,251,649.04	1,251,649.04
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1,251,649.04	1,251,649.04
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	3,337,730.74	3,337,730.74
2. 期初账面价值	4,589,379.78	4,589,379.78

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				2,370,000.00	3,035,808.67	1.00	5,405,809.67
2. 本期增加金额							
(1) 购置							
(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				888,750.00	3,027,876.03	-	3,916,626.03
2. 本期增加金额				444,375.00	1,699.98		446,074.98
(1) 计提				444,375.00	1,699.98		446,074.98
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额				1,333,125.00	3,029,576.01	-	4,362,701.01
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				1,036,875.00	6,232.66	1.00	1,043,108.66
2. 期初账面价值				1,481,250.00	7,932.64	1.00	1,489,183.64

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

27、开发支出

□适用 √不适用

28、商誉**(1). 商誉账面原值**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
北京万置	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	-	35,144,127.79	482,085,475.81

(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	35,144,127.79		35,144,127.79	-
中融国富	269,617,560.85		-	269,617,560.85
合计	304,761,688.64		35,144,127.79	269,617,560.85

(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。于 2021 年 6 月 30 日，本集团将其持有北京万置 60% 股权转让予第三方，北京万置不再纳入本集团合并范围，本集团对北京万置累计确认的商誉及商誉减值准备随股权处置而转出至零。

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，本集团于 2019 年 12 月 31 日对中融国富资产组计提商誉减值准备人民币 229,629,666.51 元。于 2020 年 12 月 31 日，根据减值测试结果，本集团对中融国富资产组计提商誉减值准备人民币 39,987,894.34 元，累计计提商誉减值准备人民币 269,617,560.85 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	317,061.45	-	52,843.65	264,217.80	-
人防设施	600,000.00	-	75,000.00	525,000.00	-
住宅维修基金	2,150,166.12	-	430,033.20	-	1,720,132.92
其他	917,888.27	-	161,021.52	-	756,866.75
合计	3,985,115.84	-	718,898.37	789,217.80	2,476,999.67

其他说明:

本期长期待摊费用减少说明见本报告第三节 四 (三)

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	370,459,590.20	92,614,897.55	54,921,423.95	13,730,355.99
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
预提成本及费用	286,118,637.92	71,529,659.48	285,487,988.28	71,371,997.07
预收房款	5,113,191.56	1,278,297.89	11,722,206.62	2,930,551.66
应付职工薪酬	62,622,602.16	15,655,650.54	62,622,602.14	15,655,650.54
合计	724,314,021.84	181,078,505.46	414,754,220.99	103,688,555.26

(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	262,113,710.76	65,528,427.69	293,148,099.80	73,287,024.95
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				

资本化利息	28,987,185.24	7,246,796.31	29,007,364.36	7,251,841.09
其他	383,173,598.50	95,793,399.63	-	-
合计	674,274,494.50	168,568,623.63	322,155,464.16	80,538,866.04

(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	92,457,618.83	88,620,886.63	16,253,217.63	87,435,337.63
递延所得税负债	92,457,618.83	76,111,004.80	16,253,217.63	64,285,648.41

(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

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	418,909,417.40	502,104,564.74
其他	1,081,492.79	33,243,297.40
合计	419,990,910.19	535,347,862.14

(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	302,963,385.46	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	302,963,385.46	/

其他说明：

□适用 √不适用

37、预收款项**(1). 预收账款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	17,500,453.96	17,345,482.51
合计	17,500,453.96	17,345,482.51

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

38、合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	282,409,716.03	333,155,887.88
合计	282,409,716.03	333,155,887.88

(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

主要预收售楼款列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	年末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	209,135,214.32	211,627,775.72	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	31,136,943.00	44,457,577.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	22,229,014.73	39,045,243.09	2019年11月	现房销售
北京天竺新新家园	10,419,864.04	25,448,244.95	2015年12月	现房销售
天津万通华府	4,204,411.52	4,106,140.86	2015年11月	现房销售
天津万通金府国际	3,336,942.71	4,098,029.53	2014年11月	现房销售
成都金牛新都会	-	428,544.00	2013年9月	现房销售
其他物业开发项目	1,947,325.71	3,944,332.73	均已竣工	
合计	282,409,716.03	333,155,887.88		

(1) 有关合同负债的定性和定量分析

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

与资产管理相关的收入在一段时间内确认，客户预先支付管理费，将收到的管理费确认一项合同负债，并在服务期间转为收入。

(2) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

2021年初合同负债账面价值中金额为人民币 51,063,456.53 元已于本半年度确认收入。

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	99,526,053.81	52,149,899.05	101,874,974.08	49,800,978.78
二、离职后福利-设定提存计划	301,294.01	6,507,025.52	6,211,622.95	596,696.58
三、辞退福利	5,608,992.17	-	1,697,217.00	3,911,775.17
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	105,436,339.99	58,656,924.57	109,783,814.03	54,309,450.53

(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	91,481,443.73	42,688,844.58	93,401,619.85	40,768,668.46
二、职工福利费	-	987,903.79	987,903.79	-
三、社会保险费	387,758.52	3,497,669.87	3,510,785.18	374,643.21
其中：医疗保险费	380,895.91	3,304,903.70	3,339,790.96	346,008.65
工伤保险费	1,443.94	153,596.58	132,173.68	22,866.84
生育保险费	5,418.67	39,169.59	38,820.54	5,767.72
四、住房公积金	772,981.06	3,442,037.00	3,862,886.00	352,132.06
五、工会经费和职工教育经费	6,858,844.68	1,533,443.81	97,481.34	8,294,807.15
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-

七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、其他	25,025.82	-	14,297.92	10,727.90
合计	99,526,053.81	52,149,899.05	101,874,974.08	49,800,978.78

(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	292,401.67	6,254,667.79	5,974,826.44	572,243.02
2、失业保险费	8,892.34	252,357.73	236,796.51	24,453.56
3、企业年金缴费	-	-	-	-
合计	301,294.01	6,507,025.52	6,211,622.95	596,696.58

其他说明：

√适用 □不适用

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

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	5,180,740.74	12,345,750.00
消费税		
营业税		
企业所得税	25,405,288.34	42,144,989.47
个人所得税		
城市维护建设税	632,562.42	1,170,155.56
教育费附加	335,530.51	425,829.46
土地增值税	249,405,007.23	341,316,720.26
其他	6,542,604.77	4,608,236.93
合计	287,501,734.01	402,011,681.68

其他说明：

不适用

41、其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	217,766,149.87	201,940,135.62
合计	217,766,149.87	201,940,135.62

应付利息

□适用 √不适用

应付股利

□适用 √不适用

其他应付款**(1). 按款项性质列示其他应付款**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
收取的定金、押金、保证金	103,591,165.96	84,019,603.23
应付关联方往来款	72,560,441.86	72,560,441.86
应付非关联方往来款	33,320,136.34	32,765,830.46
代扣、代收款项	2,998,677.23	4,401,951.76
其他	5,295,728.48	8,192,308.31
合计	217,766,149.87	201,940,135.62

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
项目履约保证金、租赁产生房屋押金等	151,470,579.77	由于尚未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。
合计	151,470,579.77	/

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	131,335,203.03	125,589,208.63
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	2,514,869.12	2,444,939.83
合计	133,850,072.15	128,034,148.46

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	2,285,943,693.40	2,318,137,447.14
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	131,335,203.03	125,589,208.63
合计	2,154,608,490.37	2,192,548,238.51

长期借款分类的说明：

注：于 2021 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，于 2021 年 6 月 30 日，抵押借款余额中人民币 5.75 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

注：于 2021 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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
房屋建筑物	869,276.58	2,144,439.95
合计	869,276.58	2,144,439.95

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

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	499,107,534.42	276,326,244.45	-	775,433,778.87
合计	499,107,534.42	276,326,244.45	-	775,433,778.87

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：2019年12月27日，本公司召开第七届董事会第二十六次会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。本公司于2020年2月4日首次实施了股份回购，并于2020年2月5日披露了《关于以集中竞价交易方式首次回购股份暨回购股份进展的公告》。截至2020年12月31日本集团已累计回购股份66,627,340股，占公司总股本的比例为3.2438%，已支付的总金额人民币499,107,534.42元(不含印花税、佣金等交易费用)。

2021年1月7日，本公司召开第七届董事会第四十五次临时会议，审议通过了《关于第二次以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司拟使用自有资金不低于人民币1.5亿元且不超过人民币3亿元回购公司股份，回购价格不超过人民币10.93元/股，回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起12个月内，2021年1月12日，本公司第二次以集中竞价交易方式回购股份实施了首次回购，回购股份数量3,031,400股，占公司总股本的比例为0.1476%。截至2021年6月30日，本公司已支付的总金额为276,326,244.45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					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	-546,859.73	-1,268,672.07				-1,268,672.07	-1,815,531.80
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	-546,859.73	-1,268,672.07				-1,268,672.07	-1,815,531.80
其他综合收益合计	-546,859.73	-1,268,672.07				-1,268,672.07	-1,815,531.80

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	313,046,046.96	-	-	313,046,046.96
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	313,046,046.96	-	-	313,046,046.96

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	1,741,792,448.20	1,832,617,487.23
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	1,741,792,448.20	1,832,617,487.23
加：本期归属于母公司所有者的净利润	435,321,710.09	50,867,369.80
减：提取法定盈余公积		21,563,099.11
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
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	2,177,114,158.29	1,741,792,448.20

调整期初未分配利润明细：

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

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	458,569,152.24	306,016,240.40	557,102,997.57	295,389,913.42
其他业务	336,896.41	45,067.14	4,393,404.08	231,792.86
合计	458,906,048.65	306,061,307.54	561,496,401.65	295,621,706.28

(2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同分类	房地产销售	资产管理	合计
商品类型			
商业地产业	184,026,101.70		184,026,101.70
住宅	169,386,937.37		169,386,937.37
资产管理		-	-
合同类型			
按时点确认	353,413,039.07		353,413,039.07
按时段确认		-	-
合计	353,413,039.07	-	353,413,039.07

(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

单位：元 币种：人民币

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	353,413,039.07	237,383,230.29	395,916,358.11	225,091,304.78
房屋租赁	105,156,113.17	65,510,939.41	125,771,949.80	65,839,618.25
资产管理	-	3,122,070.70	35,414,689.66	4,458,990.39
合计	458,569,152.24	306,016,240.40	557,102,997.57	295,389,913.42

(2) 主营业务-分地区

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
北京区域	73,596,739.49	21,324,061.68	126,592,920.92	22,893,038.37
天津区域	161,197,648.54	118,707,301.96	271,869,407.61	173,624,777.16
川渝地区	2,730,887.64	2,392,360.19	318,839.02	154,136.07
华东区域	221,043,876.57	163,592,516.57	158,321,830.02	98,717,961.82
合计	458,569,152.24	306,016,240.40	557,102,997.57	295,389,913.42

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
城市维护建设税	1,582,432.26	1,662,277.09
教育费附加	1,159,883.47	1,238,026.59
资源税		
房产税	22,862,562.56	23,326,122.18
土地使用税		
车船使用税		
印花税	824,965.73	415,825.33
土地增值税	28,763,501.05	18,165,113.37
其他	363,488.48	529,938.11
合计	55,556,833.55	45,338,759.64

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	6,268,903.25	8,225,353.25
物业管理及租赁费	19,784,960.19	8,120,431.51
市场营销费用	5,045,499.85	169,708.23
中介服务费	23,439,211.81	17,840,565.30
办公费用	223,373.09	1,423,271.31
折旧与摊销	6,866.19	38,746.58
其他	1,712,054.80	2,014,555.25
合计	56,480,869.18	37,832,631.43

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	48,776,432.13	52,573,860.23
办公费用	7,219,354.18	8,674,107.84
中介服务费	6,501,757.85	4,530,031.80
物业租赁费	1,535,416.99	2,254,714.23
折旧与摊销	3,575,818.83	3,321,692.64
基金管理费	6,276,201.34	2,537,778.63
其他	55,109.90	55,754.40
合计	73,940,091.22	73,947,939.77

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	62,778,968.51	65,803,060.35
减：利息收入	-18,916,796.11	-8,001,112.21
汇兑损益及其他	178,065.80	6,080,741.42
合计	44,040,238.20	63,882,689.56

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
政府补助	827,425.02	25,610.58
合计	827,425.02	25,610.58

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	-7,625,854.13	-1,947,142.18

处置长期股权投资产生的投资收益	534,041,236.88	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,137,808.01	-
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		
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	3,000,000.00	-
其他	-475,701.43	-43,319.01
合计	530,077,489.33	-1,990,461.19

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	698,835.28	-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		
其他非流动金融资产	19,393,946.49	-
合计	20,092,781.77	-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
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-4,597,680.69	-19,275.79
其他应收款坏账损失	192,283.96	137,302.90
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-4,405,396.73	118,027.11

其他说明：

项目	期初金额	本期增加	本期减少			期末金额
			转回	转销	其他处置	
一、信用损失准备	66,752,322.86	5,367,865.49	962,468.74		209,971.45	70,947,748.16
其中：应收账款	4,738,974.56	4,714,389.01	116,708.32	-	-	9,336,655.25
其他应收款	62,013,348.30	653,476.48	845,760.42		209,971.45	61,611,092.91
二、存货跌价准备	159,185,746.13	-		19,942,466.54	2,321,166.63	136,922,112.96
三、商誉减值准备	304,761,688.64	-	-	-	35,144,127.79	269,617,560.85
合计	530,699,757.63	5,367,865.49	962,468.74	19,942,466.54	37,675,265.87	477,487,421.97

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	-11,559.19	20,955.60
合计	-11,559.19	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	345,871.45	13,662.84	345,871.45
违约金收入	1,321,152.78	1,793,584.00	1,321,152.78
其他	86,271.99	2,811,087.07	86,271.99
合计	1,753,296.22	4,618,333.91	1,753,296.22

计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
税费返还	792,414.00	25,610.58	与收益相关

政府补助	35,011.02	-	与收益相关
政府补助	345,871.45	13,662.84	与收益无关

其他说明：

适用 不适用

75、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
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	-
违约金及赔偿金	40,406.38	32,961.00	40,406.38
其他	4,914.60	111,600.46	4,914.60
合计	45,320.98	1,144,561.46	45,320.98

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	24,264,543.89	25,541,309.52
递延所得税费用	10,639,807.39	6,488,170.56
合计	34,904,351.28	32,029,480.08

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

77、其他综合收益

适用 不适用

详见附注（五）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	57,097,066.27	75,814,081.17

收回受限资金	7,976,581.44	-
银行存款利息收入	18,916,796.11	8,001,112.21
其他	19,536,713.95	4,643,944.49
合计	103,527,157.77	88,459,137.87

(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	117,288,423.41	6,810,515.57
销售推广和相关经营费用	58,523,586.81	29,417,155.43
行政办公和相关管理费用	31,347,339.84	22,981,582.74
代扣代缴款及押金保证金	11,298,655.17	21,018,070.97
增加受限资金	-	59,032,279.02
其他	608,887.04	8,604,404.85
合计	219,066,892.27	147,864,008.58

(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
回购股票支付的现金	276,366,948.86	305,561,825.09
支付租赁租金	1,308,495.00	-
合计	277,675,443.86	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	436,211,073.12	14,352,441.65
加：资产减值准备		
信用减值损失	3,848,856.75	-118,027.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	65,338,216.55	63,636,408.19
使用权资产摊销	1,251,649.04	-

无形资产摊销	446,074.98	424,354.88
长期待摊费用摊销	718,898.37	728,607.67
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）	16,473.79	-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）	-20,092,781.77	138,657.79
财务费用（收益以“-”号填列）	62,882,229.43	65,803,060.35
投资损失（收益以“-”号填列）	-530,077,502.51	1,990,461.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,604,880.27	7,744,407.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	11,825,356.39	-1,256,237.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	247,905,085.13	252,742,462.94
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-730,562,465.66	66,864,048.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	332,494,896.26	-276,232,510.94
其他	7,976,581.44	-59,032,279.02
经营活动产生的现金流量净额	-112,422,238.96	137,764,900.84
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	2,383,139,005.16	2,058,783,525.28
减：现金的期初余额	2,536,250,613.07	2,376,401,962.18
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	-153,111,607.91	-317,618,436.90

(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

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	378,017,137.54

(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	2,383,139,005.16	2,536,250,613.07
其中：库存现金	267,904.38	276,137.08
可随时用于支付的银行存款	2,380,901,213.70	2,535,150,194.05
可随时用于支付的其他货币资金	1,969,887.08	824,281.94
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	2,383,139,005.16	2,536,250,613.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

81、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	4,940.10	附注(七)1
应收票据		
存货		
固定资产		
无形资产		
投资性房地产	3,461,634,201.95	用于抵押取得借款
合计	3,461,639,142.05	/

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	11,611,866.91	6.4601	75,013,821.43
其中：美元	11,611,866.91	6.4601	75,013,821.43
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	792,414.00	其他收益	792,414.00
政府补助	35,011.02	其他收益	35,011.02
政府补助	345,871.45	营业外收入	345,871.45

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

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

单位：亿元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
北京万置	6.35	60	协议转让	2021年6月30日	截至2021年6月30日，股权转让协议已经签署并经交易各方有权机构审议通过，股权受让方派驻北京万置董事会一位董事代替原万通发展的董事席位，本公司已收到股权受让方转让价款的60%。本公司实际上丧失了对北京万置的控制权。	5.34	0	不适用	不适用	不适用	不适用	0.00

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

一揽子交易

□适用 √不适用

非一揽子交易

适用 不适用

5、其他原因的合并范围变动

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

适用 不适用

- (1) 本集团于 2021 年 6 月 29 日注销子公司北京绿品雅筑装饰工程有限公司。
- (2) 万通数字城市科技发展（北京）有限公司为 2021 年 4 月 1 日本集团新设立的子公司。
- (3) 万通文化产业发展（北京）有限公司为 2021 年 4 月 7 日本集团新设立的子公司。
- (4) 万通米贝商业运营管理（杭州）有限公司为 2021 年 5 月 7 日本集团子公司万通文化产业发展（北京）有限公司与米贝科技创新（杭州）有限公司共同设立的子公司。

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
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
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
成都万新新创投资管理有限公司	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
中融国富	深圳	深圳	投资管理	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
中融国晟(天津)投资管理有限公司	天津	天津	投资管理	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州邦信	杭州	杭州	房地产开发	20.00	39.35	非同一控制下的企业合并取得
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
香河通金博源企业运营管理服务有限公司	香河	香河	运营管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通体育发展有限公司	北京	北京	体育运动项目经营	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通国际城娱科技发展集团有限公司	香港	香港	娱乐科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字(北京)科技有限公司	北京	北京	通讯科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字城市科技发展(北京)有限公司	北京	北京	通讯科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通文化产业发展(北京)有限公司	北京	北京	商业运营	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通米贝商业运营管理(杭州)有限公司	杭州	杭州	商业运营	-	50.00	设立、投资或其他方式取得

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 2021 年 6 月 30 日现金余额合计折人民币 75,013,821.43 元。

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

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

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	-282,521.98	-	59,256,795.77
天津泰达万通房地产开发有限公司	35.00	-183,828.97	-	71,967,965.09
杭州邦信	40.65	1,192,533.06	-	257,386,025.72

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
天津万通时尚置业有限责任公司	413,167,272.20	86,887.04	413,254,159.24	84,049,738.32	-	84,049,738.32	428,409,098.77	86,887.04	428,495,985.81	23,721,998.36	-	23,721,998.36
天津泰达万通房地产开发有限公司	209,746,045.37	-	209,746,045.37	4,123,287.97	-	4,123,287.97	211,173,727.38	-	211,173,727.38	5,025,744.34	-	5,025,744.34
杭州邦信	561,796,545.50	571,203,006.17	1,132,999,551.67	453,749,591.11	46,306,079.82	500,055,670.93	1,117,932,622.21	78,995,705.49	1,196,928,327.70	517,560,201.72	49,136,352.98	566,696,554.70

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
天津万通时尚置业有限责任公司	1,292,666.66	-1,569,566.53	-1,569,566.53	-188,351,638.42	640,380.96	229,009.36	229,009.36	-13,997,451.24
天津泰达万通房地产开发有限公司	360,721.61	-525,225.64	-525,225.64	-201,325,444.08	2,230,971.65	-581,059.38	-581,059.38	2,342,520.00
杭州邦信	72,910,098.11	2,712,107.74	2,712,107.74	-20,278,807.33	45,934,841.89	8,541,244.44	8,541,244.44	-1,517,045.20

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制:

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

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

注: 本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%, 但本集团有权派驻董事, 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 2021 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	2,972,500,195.74	2,075,561,195.57	2,916,952,139.42	1,557,560,942.89
非流动资产	177,980.63	33,038,827.53	202,728.54	39,370,852.14
资产合计	2,972,678,176.37	2,108,600,023.10	2,917,154,867.96	1,596,931,795.03
流动负债	281,607,351.33	2,065,221,596.51	222,624,576.49	1,535,836,416.79
非流动负债				
负债合计	281,607,351.33	2,065,221,596.51	222,624,576.49	1,535,836,416.79
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,691,070,825.04	39,528,662.65	2,694,530,291.47	61,095,378.24
按持股比例计算的净资产份额	26,910,708.25	11,858,599.80	26,945,302.91	18,328,613.47

调整事项	-10,016,362.60	217,753,178.20	-9,726,660.46	217,753,178.20
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-10,016,362.60	217,753,178.20	-9,726,660.46	217,753,178.20
对联营企业权益投资的账面价值	16,894,345.65	229,611,778.00	17,218,642.45	236,081,791.67
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	-	-	-	1,320,676.96
净利润	-3,459,466.43	-21,566,715.59	-7,432,001.14	-27,286,491.14
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-3,459,466.43	-21,566,715.59	-7,432,001.14	-27,286,491.14
本年度收到的来自联营企业的股利				

其他说明

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

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

注3：于2021年6月30日，本集团持有的上述联营企业投资为非上市股权投资，这些投资不存在公开市场报价。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额	期初余额/ 上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,231,848.13	4,231,848.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-	1,339.20
--其他综合收益		
--综合收益总额	-	1,399.20
联营企业：		
投资账面价值合计	572,402,460.90	553,202,997.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-831,542.15	569,865.77
--其他综合收益		
--综合收益总额	-831,542.15	569,865.77

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：不重要的合联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)、北京太极通工电子技术有限责任公司、平潭会同开元股权投资管理有限公司、北京大唐永盛科技发展有限公司、普万企业管理(上海)有限公司等，其中，中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)于 2021 年上半年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、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			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产		11,398,779.82	2,500,000.00	13,898,779.82
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		112,190,928.75	291,943,281.00	404,134,209.75
持续以公允价值计量的资产总额		123,589,708.57	294,443,281.00	418,032,989.57
(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

	公允价值	估值技术	主要输入值
	年末余额		
交易性金融资产	11,398,779.82	现金流折现法	预期收益率
其他非流动金融资产	112,190,928.75	市场比较法	可比交易价格

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

金融资产	公允价值	估值技术	主要输入值
	年末余额		
交易性金融资产	2,500,000.00	现金流量折现法	预计可收回金额符合预期风险水平的折现率
其他非流动金融资产	291,943,281.00	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

金融资产	年初余额	转入第三层次	当年利得或损失总额		购买、发行、出售和结算			年末余额
			计入其他综合收益	当期计入损益	购买	出售	结算	
交易性金融资产	22,960,273.97	-	-	-	-	-	20,460,273.97	2,500,000.00
其他非流动金融资产	214,645,073.12	-	-	15,298,207.88	62,000,000.00	-	-	291,943,281.00

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

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	55.96%	55.21%
------	----	------------------	-----------	--------	--------

本企业的母公司情况的说明

截至2021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)17及附注(九)3。

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
东方万通（天津）股权投资基金管理有限公司	合营企业
东方天津合伙	合营企业
万通成长合伙	合营企业
金通港	联营企业
金万置	联营企业
Vantone Capital	联营企业
中金佳业	联营企业
香河万通	联营企业
北京太极通工电子技术有限责任公司	联营企业
平潭会同开元股权投资管理有限公司	联营企业
北京大唐永盛科技发展有限公司	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
GLP	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
GH Investment 1 Limited	其他

其他说明

其他：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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
香河万通	品牌管理服务	-	3,511,564.11
合计		-	3,511,564.11

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
北京金通港房地产开发有限公司	办公用房	1,093,758.84	1,093,758.84
北京合力万盛国际体育发展有限公司	办公用房	582,051.42	611,154.00
合计		1,675,810.26	1,704,912.84

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆出				
金通港	730,000.00	2020-03-27	2021-06-25	10.00%
金通港	730,000.00	2021-06-26	2022-06-25	10.00%
金通港	780,000.00	2019-08-28	2021-08-27	10.00%
金通港	1,674,840.00	2020-12-28	2021-12-27	10.00%
金通港	100,000.00	2020-08-21	2021-08-20	10.00%
金通港	200,000.00	2020-11-30	2021-11-29	10.00%
金通港	500,000.00	2021-03-29	2022-03-28	10.00%
金通港	4,187,100.00	2021-03-29	2022-03-28	10.00%
中金佳业	1,674,840.00	2020-12-28	2021-12-27	5.22%
中金佳业	4,187,100.00	2021-03-29	2022-03-28	5.22%

注：上述拆出资金利率以双方协商确定，本年度拆借利息为人民币 398,621.76 元。

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬

适用 不适用

(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
其他应收款	Vantone Capital	51,713,724.29	31,096,859.97	52,232,454.54	31,096,859.97
其他应收款	金通港	9,533,410.69	-	4,548,715.28	-
其他应收款	香河万通	691,155,221.01	-	717,100,651.50	-
其他应收款	中金佳业	101,997.76	-	971.41	-
合计		752,504,353.75	31,096,859.97	773,882,792.73	31,096,859.97
预付账款	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
其他应付款	北京合力万盛国际体育发展有限公司	427,388.64	427,388.64
其他应付款	金通港	706,672.96	706,672.96
其他应付款	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
合计		72,560,441.86	72,560,441.86

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2021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 2021 年 6 月 30 日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

单位：元 币种：人民币

项目名称	按揭款担保余额
成都金牛新都汇	3,350,000.00
杭州万通中心	307,670.00
新新小镇	152,039.00
新新小镇·逸墅	2,297,295.00
怀柔万通新新家园	8,500.00
合计	6,115,504.00

本集团认为上述担保不会对本集团的财务状况产生重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、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。于 2020 年 10 月，本集团对组织架构进行了调整，将原房地产业务分部中的房地产租赁业务分拆作为一个独立的经营分部进行管理，在新的经营分部的基础上确定了三个报告分部，分别为：房地产开发与销售分部、城市运营分部（房地产租赁业务）、资本运营与管理分部（原资产管理业务分部），并对比较数据进行了重述。

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

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房地产开发与销售	城市运营	资本运营与管理	分部间抵销	合计
2021 年半年度					
分部营业收入	353,672,662.71	106,734,432.53	129,699.95	1,630,746.54	458,906,048.65
分部营业成本	238,641,440.66	64,297,796.18	3,122,070.70	-	306,061,307.54
分部利润	540,662,794.84	-59,772,931.55	-9,774,438.89	-	471,115,424.40
其中：投资收益	530,077,489.33	-	-	-	530,077,489.33
所得税费用	32,677,947.48	2,226,403.80	-	-	34,904,351.28
净利润	507,984,847.36	-61,999,335.35	-9,774,438.89	-	436,211,073.12
分部资产总额（注）	8,515,533,970.44	3,843,069,316.85	79,767,188.55	1,199,727,830.15	11,238,642,645.69
分部负债总额（注）	18,987,289.58	3,781,972,252.48	38,057,055.74	270,210,344.11	3,568,806,253.69
补充信息：					
折旧和摊销费用	4,389,276.59	62,015,422.04	11,851.62	-	66,416,550.25
利息收入	15,705,587.34	2,855,342.80	355,865.97	-	18,916,796.11
利息费用	-	62,778,968.51	-	-	62,778,968.51
当期确认的减值损失/(利得)	-290,692.26	4,696,088.99	-	-	4,405,396.73
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	-7,625,854.13	-	-	-	-7,625,854.13
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	823,109,426.10	-	-	-	823,109,426.10
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,748,771,337.17	3,176,216,371.32	6,027,295.33	-	4,931,015,003.82

(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

(1) 于 2021 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。

(2) 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。

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 2021 年 6 月 30 日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
资产负债比率	32%	34%

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	2,563,995,377.54	2,232,661,779.15
合计	2,563,995,377.54	2,232,661,779.15

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

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中: 1 年以内分项	
1 年以内小计	354,748,585.36
1 至 2 年	729,856,494.41
2 至 3 年	177,075,219.90
3 年以上	1,374,010,521.37
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	
合计	2,635,690,821.04

(2). 按款项性质分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
应收关联公司往来款	2,381,378,113.00	2,293,410,906.84
应收其他公司往来款	252,457,934.39	10,122,939.74
备用金	1,854,773.65	823,376.07
合计	2,635,690,821.04	2,304,357,222.65

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
2021 年 1 月 1 日余额			71,695,443.50	71,695,443.50
2021 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				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2021年6月30日余额			71,695,443.50	71,695,443.50

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	71,695,443.50	-	-	-	-	71,695,443.50
按组合计提信用损失准备	-	-	-	-	-	-
合计	71,695,443.50	-	-	-	-	71,695,443.50

按信用损失准备计提方法分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	2,633,732,982.98	99.93	71,695,443.50	2.72	2,562,037,539.48	2,302,399,384.59	99.92	71,695,443.50	3.11	2,230,703,941.09
按组合计提信用损失准备的其他应收款	1,957,838.06	0.07	-	-	1,957,838.06	1,957,838.06	0.08	-	-	1,957,838.06
合计	2,635,690,821.04	100	71,695,443.50	2.72	2,563,995,377.54	2,304,357,222.65	100.00	71,695,443.50	3.11	2,232,661,779.15

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	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	703,358,000.00	1至2年, 3年以上	26.69	-
单位二	关联方	691,155,221.01	1年以内, 1至2年	26.22	-
单位三	关联方	307,327,533.50	1年以内, 1至2年, 2至3年	11.66	-
单位四	第三方	257,298,669.31	1年以内	9.76	-
单位五	关联方	186,602,272.51	1年以内, 1至2年, 2至3年, 3年以上	7.08	-
合计	/	2,145,741,696.33		81.41	-

(7). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

□适用 √不适用

(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

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	3,580,523,394.00	278,590,644.59	3,301,932,749.41	3,670,773,321.00	313,734,772.38	3,357,038,548.62
对联营、合营企业投资	775,116,357.26	-	775,116,357.26	762,742,211.39	-	762,742,211.39
合计	4,355,639,751.26	278,590,644.59	4,077,049,106.67	4,433,515,532.39	313,734,772.38	4,119,780,760.01

(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	期初减值准备余额	本期计提减值准备	本期减少	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	-	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	-	-	-	-
成都万新双创投资管理有限公司	12,000,000.00	-	-	12,000,000.00	8,973,083.74	-	-	8,973,083.74
Vantone Investment	5.00	-	-	5.00	-	-	-	-
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-
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	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-
云南万智投资有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
中融国富	518,615,900.00	-	-	518,615,900.00	269,617,560.85	-	-	269,617,560.85
杭州邦信	124,200,000.00	-	-	124,200,000.00	-	-	-	-
万通数字（北京）科技有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-
香河通金博源企业运营管理服务有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
万通国际城娱科技发展集团有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
万通数字城市科技发展（北京）有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
万通文化产业发展（北京）有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	3,670,773,321.00	-	90,249,927.00	3,580,523,394.00	313,734,772.38	-	35,144,127.79	278,590,644.59

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	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	4,325,369.84	-	-	-	-	-	-	-	-	4,325,369.84	
万通成长合伙	159,350,946.10	-	-	-	-	-	-	-	-	159,350,946.10	
东方天津合伙	10,315,642.12	-	-	-	-	-	-	-	-	10,315,642.12	
普万企业管理（上海）有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
万普数字（北京）科技有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
小计	173,991,958.06									173,991,958.06	
二、联营企业											
金通港	17,218,642.45	-	-	-324,297.30	-	-	-	-	-	16,894,345.15	
金万置	367,535.53	-	-	124.56	-	-	-	-	-	367,660.09	
中金佳业	506,001,601.67	-	-	-409,489.39	-	-	-	-	-	505,592,112.28	
香河万通	18,328,612.90	-	-	-6,470,014.68	-	-	-	-	-	11,858,598.22	
北京太极通工电子技术有限责任公司	9,897,149.00	-	-	-77,020.63	-	-	-	-	-	9,820,128.37	
平潭会同开元股权投资管理有限公司	6,936,711.78	-	-	17,233.87	-	-	-	-	-	6,953,945.65	
北京大唐永盛科技发展有限公司	30,000,000.00	20,000,000.00		-362,390.56	-	-	-	-	-	49,637,609.44	
小计	588,750,253.33	20,000,000.00		-7,625,854.13	-	-	-	-	-	601,124,399.20	
合计	762,742,211.39	20,000,000.00		-7,625,854.13	-	-	-	-	-	775,116,357.26	

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	60,680,000.00	100,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-7,625,854.13	-1,947,142.18
处置长期股权投资产生的投资收益	581,210,008.08	-
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,137,808.01	
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		
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	3,000,000.00	-
其他	-475,711.58	-43,319.01
合计	637,926,250.38	98,009,538.81

6、其他

√适用 □不适用

1) 货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金：		
人民币	-	774.50
银行存款：	-	-
人民币	1,426,464,552.20	684,037,834.91
其他货币资金：	-	-
人民币	1,969,887.08	824,281.94
合计	1,428,434,439.28	684,862,891.35

于2021年6月30日，本公司无受到限制的货币资金。

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	252,098,528.75	251,127,777.89
私募基金投资	146,035,681.00	70,833,589.26
合计	398,134,209.75	321,961,367.15

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	41,209,753.29	
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）	1,173,296.47	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,249,852.55	
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	20,092,781.77	
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	1,362,103.79	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-11,258,851.53	
少数股东权益影响额	-260,594.48	
合计	53,568,341.86	

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	6.04	0.2216	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.29	0.1943	不适用

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：王忆会

董事会批准报送日期：2021年7月28日

修订信息

适用 不适用