

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表及审计报告

二零二零年十二月三十一日止年度

财务报表审计报告



防伪编码: 31000012202190541U

被审计单位名称: 北京万通新发展集团股份有限公司

审计期间: 2020

报告文号: 德师报(审)字(21)第P02599号

签字注册会计师: 刘杰

注师编号: 110001530085

签字注册会计师: 高天福

注师编号: 310000125000

事务所名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所电话: 023-88231378

事务所地址: 上海市黄浦区延安东路222号外滩中心30楼

业务报告使用防伪编码仅说明该业务报告是由依法批准设立的会计师事务所出具，业务报告的法律责任主体是出具报告的会计师事务所及签字注册会计师。
报告防伪信息查询网址: <https://zxfw.shcpa.org.cn/codeSearch>

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表及审计报告
二零二零年十二月三十一日止年度

<u>目录</u>	<u>页次</u>
审计报告	1 - 4
合并及公司资产负债表	5 - 8
合并及公司利润表	9 - 10
合并及公司现金流量表	11 - 12
合并及公司股东权益变动表	13 - 14
财务报表附注	15 - 93

审计报告

德师报(审)字(21)第 P02599 号
(第 1 页, 共 4 页)

北京万通新发展集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了后附的北京万通新发展集团股份有限公司(以下简称“万通发展”)的财务报表,包括 2020 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表、2020 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了万通发展 2020 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2020 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

商誉的减值

1、事项描述

如财务报表附注(六)13 所示,截至 2020 年 12 月 31 日,万通发展因收购中融国富投资管理有限公司 100%股权形成的商誉金额为人民币 482,085,475.81 元,已计提的商誉减值准备金额为人民币 269,617,560.85 元,对财务报表整体具有重要性。如财务报表附注(三)17 及附注(四)所述,对于企业合并形成的商誉,万通发展管理层须至少在每年年度终了进行减值测试。管理层聘请了外部评估机构对上述商誉进行减值测试。在进行减值测试时,万通发展管理层需要预测相关资产组未来现金流量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。考虑上述因素,我们将上述商誉的减值识别为关键审计事项。

因我不同
成就不凡

始于 1845

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02599 号
(第 2 页, 共 4 页)

三、关键审计事项 - 续

商誉的减值 - 续

2、审计应对

我们针对商誉的减值关键审计事项执行的主要审计程序包括:

- (1) 了解、评价和测试与商誉减值相关内部控制的有效性;
- (2) 了解和评价管理层减值测试方法的适当性及是否一贯应用;
- (3) 对外部评估机构的独立性、专业胜任能力以及客观性进行评估;
- (4) 通过对以前预测实际实现情况的追溯复核, 以及与管理层讨论经审批的财务预算和商业计划, 评价管理层预计未来现金流量所使用关键假设, 包括预测年度及以后期间的增长率的合理性;
- (5) 利用内部估值专家的工作评价管理层采用的减值测试模型及折现率的合理性;
- (6) 与管理层讨论关键假设相关变动的可能性, 以评估管理层如何处理增长率和折现率等关键假设的不确定性;
- (7) 执行重新计算程序, 检查商誉减值测试模型的计算准确性。

四、其他信息

万通发展管理层对其他信息负责。其他信息包括万通发展 2020 年年度报告中涵盖的信息, 但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02599 号
(第 3 页, 共 4 页)

五、管理层和治理层对财务报表的责任 - 续

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

治理层负责监督万通发展的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对万通发展持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致万通发展不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就万通发展中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

审计报告 - 续

德师报(审)字(21)第 P02599 号
(第 4 页, 共 4 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·上海



中国注册会计师: 刘杰
(项目合伙人)



中国注册会计师: 高天福



2021 年 4 月 8 日



北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日

合并资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(六)1	2,544,232,134.61	2,404,528,420.03
交易性金融资产	(六)2	33,660,218.51	10,000,000.00
应收账款	(六)3	45,219,200.13	25,788,993.28
预付款项	(六)4	384,718,807.13	390,179,540.43
其他应收款	(六)5	855,696,982.06	1,237,147,966.22
存货	(六)6	2,316,988,221.63	2,965,758,534.87
其他流动资产	(六)7	77,019,779.20	285,198,289.66
流动资产合计		6,257,535,343.27	7,318,601,744.49
非流动资产：			
长期应收款	(六)8	23,416,960.20	23,416,960.20
长期股权投资	(六)9	810,735,280.23	772,044,268.61
其他非流动金融资产	(六)10	327,961,367.15	134,687,580.00
投资性房地产	(六)11	3,742,577,724.55	3,864,690,009.67
固定资产	(六)12	114,611,329.88	116,231,745.26
无形资产		1,489,183.64	241,456.62
商誉	(六)13	212,467,914.96	252,455,809.30
长期待摊费用	(六)14	3,985,115.84	5,182,223.53
递延所得税资产	(六)15	87,435,337.63	100,499,610.67
非流动资产合计		5,324,680,214.08	5,269,449,663.86
资产总计		11,582,215,557.35	12,588,051,408.35

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：张永 主管会计工作负责人：石莹 会计机构负责人：杜敬名

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日


合并资产负债表(续)

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动负债:			
应付账款	(六)18	535,347,862.14	779,600,980.52
预收款项	(六)19	17,345,482.51	426,083,805.14
合同负债	(六)20	333,155,887.88	
应付职工薪酬	(六)21	105,436,339.99	120,114,601.71
应交税费	(六)22	402,011,681.68	375,267,722.68
其他应付款	(六)23	201,940,135.62	218,734,632.13
一年内到期的非流动负债	(六)24	125,589,208.63	114,804,185.69
流动负债合计		1,720,826,598.45	2,034,605,927.87
非流动负债:			
长期借款	(六)25	2,192,548,238.51	2,278,136,284.00
递延所得税负债	(六)15	64,285,648.41	74,454,630.89
非流动负债合计		2,256,833,886.92	2,352,590,914.89
负债合计		3,977,660,485.37	4,387,196,842.76
股东权益:			
股本	(六)26	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
资本公积	(六)27	3,525,128,789.60	3,525,128,789.60
减: 库存股	(六)28	(499,107,534.42)	-
其他综合收益	(六)29	(546,859.73)	8,258,438.55
盈余公积	(六)30	313,046,046.96	291,482,947.85
未分配利润	(六)31	1,741,792,448.20	1,832,617,487.23
归属于母公司股东权益合计		7,134,322,192.61	7,711,496,965.23
少数股东权益		470,232,879.37	489,357,600.36
股东权益合计		7,604,555,071.98	8,200,854,565.59
负债和股东权益总计		11,582,215,557.35	12,588,051,408.35

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署:

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 



北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日

公司资产负债表

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：			
货币资金	(十五)1	684,862,891.35	1,318,138,258.88
交易性金融资产		31,160,218.51	10,000,000.00
其他应收款	(十五)2	2,232,661,779.15	3,603,274,155.96
其他流动资产		6,660,639.11	5,678,078.21
流动资产合计		2,955,345,528.12	4,937,090,493.05
长期股权投资	(十五)3	4,119,780,760.01	4,055,048,591.39
其他非流动金融资产	(十五)4	321,961,367.15	128,687,580.00
固定资产		3,617,933.46	1,311,430.43
无形资产		-	207,795.02
非流动资产合计		4,445,360,060.62	4,185,255,396.84
资产总计		7,400,705,588.74	9,122,345,889.89

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人： 张峰 主管会计工作负责人： 石慧 会计机构负责人： 刘敏

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日




公司资产负债表-续

人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动负债:			
应付账款		1,223,222.56	1,223,222.56
应付职工薪酬		15,283,915.79	20,521,416.19
应交税费		1,004,464.48	2,107,133.33
其他应付款		756,713,983.88	2,068,408,262.78
流动负债合计		774,225,586.71	2,092,260,034.86
负债合计		774,225,586.71	2,092,260,034.86
股东权益:			
股本	(六)26	2,054,009,302.00	2,054,009,302.00
资本公积		3,708,593,731.55	3,708,593,731.55
减: 库存股		(499,107,534.42)	-
盈余公积		312,477,458.86	290,914,359.75
未分配利润		1,050,507,044.04	976,568,461.73
股东权益合计		6,626,480,002.03	7,030,085,855.03
负债和股东权益总计		7,400,705,588.74	9,122,345,889.89

附注为财务报表的组成部分

第5页至第93页的财务报表由下列负责人签署:

法定代表人:  主管会计工作负责人:  会计机构负责人: 

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日止年度


合并利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业总收入		1,362,421,996.78	1,102,767,118.94
其中：营业收入	(六)32	1,362,421,996.78	1,102,767,118.94
减：营业总成本		1,244,966,986.92	1,236,608,288.17
其中：营业成本	(六)32	723,744,668.30	532,477,808.85
税金及附加	(六)33	138,954,237.05	291,384,036.18
销售费用	(六)34	97,259,260.81	111,726,612.56
管理费用	(六)35	169,091,238.68	161,415,444.80
财务费用	(六)36	115,917,582.08	139,604,385.78
其中：利息费用		137,083,214.16	157,883,055.42
利息收入		21,323,078.80	18,607,453.27
加：其他收益	(六)48	774,309.07	2,138,277.15
投资(损失)收益	(六)37	(11,432,509.99)	1,251,217,839.32
其中：对联营企业和合营企业的投资(损失)收益		(8,308,988.38)	1,378,184.76
公允价值变动收益		27,373,975.23	3,687,580.00
信用减值利得(损失)	(六)38	8,875,158.53	(15,926,041.11)
资产减值利得(损失)	(六)39	4,708,495.26	(446,803,461.30)
资产处置收益	(六)40	20,946.09	239,631.21
二、营业利润		147,775,384.05	660,712,656.04
加：营业外收入	(六)41	10,465,211.20	11,973,286.76
减：营业外支出	(六)42	1,782,326.73	1,855,063.97
三、利润总额		156,458,268.52	670,830,878.83
减：所得税费用	(六)43	80,715,619.71	53,690,618.79
四、净利润		75,742,648.81	617,140,260.04
(一)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		75,742,648.81	617,140,260.04
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司所有者的净利润		50,867,369.80	604,780,282.12
2.少数股东损益		24,875,279.01	12,359,977.92
五、其他综合收益的税后净额	(六)29	(8,805,298.28)	2,183,540.73
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		(8,805,298.28)	2,183,540.73
(一)将重分类进损益的其他综合收益			
外币财务报表折算差额		(8,805,298.28)	2,183,540.73
六、综合收益总额		66,937,350.53	619,323,800.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		42,062,071.52	606,963,822.85
归属于少数股东的综合收益总额		24,875,279.01	12,359,977.92
七、每股收益：			
(一)基本每股收益	(六)44	0.0252	0.2944
(二)稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分

第5页至第93页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日止年度

公司利润表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入		7,417,004.92	-
减：营业成本		197,700.92	1,005,835.51
税金及附加		402,164.53	1,118,948.00
管理费用		79,644,359.34	66,283,141.43
财务费用		(1,872,363.26)	(13,926,095.92)
其中：利息收入		12,826,301.83	11,207,645.95
加：投资收益	(十五)5	298,232,176.39	749,858,674.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		(8,306,853.30)	27,939,036.58
公允价值变动收益		27,373,975.23	3,687,580.00
信用减值利得(损失)		10,934,998.65	(2,821,914.43)
资产减值损失	(十五)6	(48,960,978.08)	(229,629,666.51)
资产处置收益		5,675.56	215,406.06
二、营业利润		216,630,991.14	466,828,251.09
加：营业外收入		-	2,252,880.83
减：营业外支出		1,000,000.00	30,000.00
三、利润总额		215,630,991.14	469,051,131.92
减：所得税费用		-	-
四、净利润		215,630,991.14	469,051,131.92
持续经营净利润		215,630,991.14	469,051,131.92
五、综合收益总额		215,630,991.14	469,051,131.92

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人： 王健 主管会计工作负责人： 石慧 会计机构负责人： 杜敏

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日止年度

合并现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		1,354,596,257.85	1,399,067,834.48
收到的税费返还		774,309.07	2,138,277.15
收到其他与经营活动有关的现金	(六)45、(1)	631,842,515.76	282,673,373.79
经营活动现金流入小计		1,987,213,082.68	1,683,879,485.42
购买商品、接受劳务支付的现金		132,467,598.80	471,088,358.90
支付给职工以及为职工支付的现金		142,745,946.97	144,578,569.50
支付的各项税费		254,498,889.96	1,182,792,257.27
支付其他与经营活动有关的现金	(六)45、(2)	233,080,998.40	224,277,249.78
经营活动现金流出小计		762,793,434.13	2,022,736,435.45
经营活动产生的现金流量净额	(六)46、(1)	1,224,419,648.55	(338,856,950.03)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	856,840,091.28
取得投资收益收到的现金		4,257,234.35	6,910,287.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,513.89	346,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(六)46、(2)	128,863,028.65	534,807,596.11
收到其他与投资活动有关的现金		-	2,388,053.66
投资活动现金流入小计		133,174,776.89	1,401,292,028.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,007,023.01	4,422,756.62
投资支付的现金		306,741,447.03	10,000,000.00
投资活动现金流出小计		313,748,470.04	14,422,756.62
投资活动产生的现金流量净额		(180,573,693.15)	1,386,869,271.67
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		34,411,954.51	55,136,284.00
筹资活动现金流入小计		34,411,954.51	55,136,284.00
偿还债务支付的现金		109,248,976.61	199,363,686.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		301,178,524.33	256,616,227.40
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		44,000,000.00	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(六)45、(3)	499,176,459.80	-
筹资活动现金流出小计		909,603,960.74	455,979,913.48
筹资活动产生的现金流量净额		(875,192,006.23)	(400,843,629.48)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
		(8,805,298.28)	2,183,540.73
五、现金及现金等价物净增加(减少)额			
加：年初现金及现金等价物余额	(六)46、(3)	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
六、年末现金及现金等价物余额			
	(六)46、(3)	2,536,250,613.07	2,376,401,962.18

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日止年度

公司现金流量表

人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
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		7,879,845.22	-
收到其他与经营活动有关的现金		1,693,607,249.50	2,330,971,441.46
经营活动现金流入小计		1,701,487,094.72	2,330,971,441.46
购买商品、接受劳务支付的现金		197,700.92	1,036,010.57
支付给职工以及为职工支付的现金		56,136,893.88	53,446,674.60
支付的各项税费		1,982,707.66	1,117,384.54
支付其他与经营活动有关的现金		1,787,878,197.18	3,930,175,412.76
经营活动现金流出小计		1,846,195,499.64	3,985,775,482.47
经营活动产生的现金流量净额	(十五)7	(144,708,404.92)	(1,654,804,041.01)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	856,840,091.28
取得投资收益所收到的现金		314,257,234.35	137,310,402.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		23,000.00	300,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		133,520,720.72	1,416,943,846.01
收到其他与投资活动有关的现金		-	2,388,053.66
投资活动现金流入小计		447,800,955.07	2,413,782,393.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付现金		3,002,117.73	755,663.82
投资支付的现金		234,060,030.43	10,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		80,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		317,062,148.16	10,755,663.82
投资活动产生的现金流量净额		130,738,806.91	2,403,026,729.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		120,129,309.72	98,592,446.50
支付其他与筹资活动有关的现金		499,176,459.80	-
筹资活动现金流出小计		619,305,769.52	98,592,446.50
筹资活动产生的现金流量净额		(619,305,769.52)	(98,592,446.50)
四、现金及现金等价物净增加(减少)额		(633,275,367.53)	649,630,241.92
加：年初现金及现金等价物余额	(十五)7	1,318,138,258.88	668,508,016.96
五、年末现金及现金等价物余额	(十五)7	684,862,891.35	1,318,138,258.88

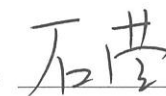
附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





北京大通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

合并股东权益变动表

人民币元

项目	本年度							股东权益合计
	归属于母公司股东权益				未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益				
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,525,128,789.60	-	8,258,438.55	291,482,947.85	1,832,617,487.23	489,357,600.36	8,200,854,565.59
二、本年增减变动金额	-	-	(499,107,534.42)	(8,805,298.28)	21,563,099.11	(90,825,039.03)	(19,124,720.99)	(596,299,493.61)
(一)综合收益总额	-	-	-	(8,805,298.28)	-	50,867,369.80	24,875,279.01	66,937,350.53
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(499,107,534.42)	-	-	-	-	(499,107,534.42)
1. 回购股票	-	-	(499,107,534.42)	-	-	-	-	(499,107,534.42)
(三)利润分配	-	-	-	-	21,563,099.11	(141,692,408.83)	(44,000,000.00)	(164,129,309.72)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	21,563,099.11	(21,563,099.11)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(120,129,309.72)	(44,000,000.00)	(164,129,309.72)
三、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,525,128,789.60	(499,107,534.42)	(546,859.73)	313,046,046.96	1,741,792,448.20	470,232,879.37	7,604,555,071.98

人民币元

项目	上年度							股东权益合计
	归属于母公司股东权益				未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益				
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,525,128,789.60	-	6,074,897.82	244,577,834.66	1,373,334,764.80	476,997,622.44	7,680,123,211.32
二、本年增减变动金额	-	-	-	2,183,540.73	46,905,113.19	459,282,722.43	12,359,977.92	520,731,354.27
(一)综合收益总额	-	-	-	2,183,540.73	-	604,780,282.12	12,359,977.92	619,323,800.77
(二)利润分配	-	-	-	-	46,905,113.19	(145,497,559.69)	-	(98,592,446.50)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	46,905,113.19	(46,905,113.19)	-	-
2. 对股东的分配	-	-	-	-	-	(98,592,446.50)	-	(98,592,446.50)
三、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,525,128,789.60	-	8,258,438.55	291,482,947.85	1,832,617,487.23	489,357,600.36	8,200,854,565.59

附注为财务报表的组成部分

第5页至第93页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：  王崧 主管会计工作负责人：  李杰 会计机构负责人：  李杰

北京万通新发展集团股份有限公司

2020年12月31日止年度

公司股东权益变动表

人民币元

项目	本年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	-	290,914,359.75	976,568,461.73	7,030,085,855.03
二、本年增减变动金额	-	-	(499,107,534.42)	21,563,099.11	73,938,582.31	(403,605,853.00)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	215,630,991.14	215,630,991.14
(二)所有者投入和减少资本	-	-	(499,107,534.42)	-	-	(499,107,534.42)
1.回购股票	-	-	(499,107,534.42)	-	-	(499,107,534.42)
(三)利润分配	-	-	-	21,563,099.11	(141,692,408.83)	(120,129,309.72)
1.提取盈余公积	-	-	-	21,563,099.11	(21,563,099.11)	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	(120,129,309.72)	(120,129,309.72)
三、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	(499,107,534.42)	312,477,458.86	1,050,507,044.04	6,626,480,002.03

人民币元

项目	上年度					
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	-	244,009,246.56	653,014,889.50	6,659,627,169.61
二、本年增减变动金额	-	-	-	46,905,113.19	323,553,572.23	370,458,685.42
(一)综合收益总额	-	-	-	-	469,051,131.92	469,051,131.92
(二)利润分配	-	-	-	46,905,113.19	(145,497,559.69)	(98,592,446.50)
1.提取盈余公积	-	-	-	46,905,113.19	(46,905,113.19)	-
2.对股东的分配	-	-	-	-	(98,592,446.50)	(98,592,446.50)
三、本年年末余额	2,054,009,302.00	3,708,593,731.55	-	290,914,359.75	976,568,461.73	7,030,085,855.03

附注为财务报表的组成部分

第 5 页至第 93 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 

(一) 公司基本情况

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

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

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

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

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

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

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

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

(一) 公司基本情况 - 续

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

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

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

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

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

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

2019年12月27日，本公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意本公司拟实施回购股份用于员工持股计划或股权激励。截至2020年12月31日已累计回购股份66,627,340股，占公司总股本的比例为3.2438%，详细情况参见附注(六)28。

于2020年12月31日，本公司的总股本为人民币2,054,009,302元，每股面值为人民币1元。

(一) 公司基本情况 - 续

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

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发与销售、自有商品房的租赁、资产管理服务以及智慧城市、大数据等。

本公司的合并及公司财务报表于2021年4月8日已经本公司董事会批准。

本年度纳入合并财务报表范围的子公司详细情况参见附注(八)“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(七)“合并范围的变更”。

(二) 财务报表的编制基础

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。

持续经营

本集团对自2020年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

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

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

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

(二) 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

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。

(三) 重要会计政策和会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

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(三)11)、收入的确认时点(附注(三)20)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(四)。

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果、合并和公司股东权益变动和合并及公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

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

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

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法

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

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(三)“12.3.2. 按权益法核算的长期股权投资”。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

9.2 外币财务报表折算

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

10、金融工具

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

10.2 金融资产减值

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

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

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。

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

10.2.1 信用风险显著增加

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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

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

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

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

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

10.2.3 预期信用损失的确定

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

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、存货

11.1 存货的分类

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

11.2 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。

11.3 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、存货 - 续

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

11.5 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。

12、长期股权投资

12.1 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。

12.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.3 后续计量及损益确认方法

12.3.1 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。

12.3.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、长期股权投资 - 续

12.4 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。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。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。

14、固定资产

14.1 固定资产确认条件

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、固定资产 - 续

14.2 折旧方法

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

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

14.3 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。

15、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、无形资产

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。

17、长期资产减值

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。

18、长期待摊费用

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、职工薪酬

19.1 短期薪酬的会计处理方法

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。

19.2 离职后福利的会计处理方法

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。

19.3 辞退福利的会计处理方法

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。

20、收入

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、收入 - 续

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。

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。

21、合同成本

取得合同的成本

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、合同负债

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。

23、政府补助

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。

24、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

24.1 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。

24.2 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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

24.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

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。

24.3 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。

25、租赁

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、租赁 - 续

25.1 经营租赁的会计处理方法

本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

26、重要会计政策和会计估计变更

26.1 新收入准则

本集团自2020年1月1日起执行财政部于2017年修订的《企业会计准则第14号—收入》(以下简称“新收入准则”)。新收入准则引入了收入确认和计量的5步法，并针对特定交易(或事项)增加了更多的指引。本集团详细的收入确认和计量的会计政策参见附注(三)20。新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行期初(即2020年1月1日)留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本集团仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。对于2020年1月1日之前发生的合同变更，本集团予以简化处理，根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。

于2020年1月1日本集团采用新收入准则的影响详见下表：

人民币元			
项目	2019年12月31日	调整	2020年1月1日
预收款项	426,083,805.14	(402,296,260.14)	23,787,545.00
合同负债	-	402,296,260.14	402,296,260.14

与原收入准则相比，本集团执行新收入准则对2020年12月31日财务报表相关项目的影响列示如下：

人民币元			
项目	新准则下期期末余额	调整	原准则下期期末余额
预收款项	17,345,482.51	333,155,887.88	350,501,370.39
合同负债	333,155,887.88	(333,155,887.88)	

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、重要会计政策和会计估计变更 - 续

26.1 新收入准则 - 续

于2020年1月1日，本公司采用新收入准则对财务报表无影响。与原收入准则相比，本公司执行新收入准则对2020年12月31日财务报表相关项目无影响。

26.2 新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会[2020]10号)(以下简称“10号文”)。本集团按照10号文采用简化方法，并对2020年1月1日至10号文施行日之间发生的相关租金延期根据10号文进行会计处理。该政策对本集团2020年1月1日的期初留存收益无影响，对本年度亦无影响。

(四) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

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。

(四) 运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

运用会计政策过程中所作的重要判断 - 续

收入确认 - 续

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(三)20。

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。

(五) 税项

本集团主要税种及税率

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

注：结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的2%-3%计征。

(六) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

人民币元

项目	年末余额	年初余额
库存现金：		
人民币	276,137.08	269,285.84
银行存款：		
人民币	2,537,374,949.43	2,324,538,412.67
美元	5,102,804.57	78,886,266.02
其他货币资金：		
人民币	1,478,243.53	834,455.50
合计	2,544,232,134.61	2,404,528,420.03
其中：存放在境外的款项总额	5,102,804.57	78,886,266.02

于2020年12月31日，受到限制的货币资金共计人民币7,981,521.54元(2019年12月31日：人民币28,126,457.85元)。

2、交易性金融资产

人民币元

项目	年末余额	年初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(附注(十))	33,660,218.51	10,000,000.00
其中：私募基金投资	10,699,944.54	10,000,000.00
其他	22,960,273.97	-
合计	33,660,218.51	10,000,000.00

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收账款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	年末余额			年初余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	43,862,400.70	-	-	25,508,832.66	-	-
1至2年(含2年)	1,156,558.50	(72,078.49)	6.23	2,851,610.76	(2,777,305.47)	97.39
2至3年(含3年)	2,843,769.36	(2,843,769.36)	100.00	1,706,011.19	(1,706,011.19)	100.00
3年以上	2,095,446.13	(1,823,126.71)	87.00	389,434.74	(183,579.41)	47.14
合计	49,958,174.69	(4,738,974.56)	9.49	30,455,889.35	(4,666,896.07)	15.32

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提信用损失准备的应收账款	4,348,377.24	8.70	(4,348,377.24)	100.00	-	4,348,377.24	14.28	(4,348,377.24)	100.00	-
按组合计提信用损失准备的应收账款	45,609,797.45	91.30	(390,597.32)	0.86	45,219,200.13	26,107,512.11	85.72	(318,518.83)	1.22	25,788,993.28
合计	49,958,174.69	100.00	(4,738,974.56)	9.49	45,219,200.13	30,455,889.35	100.00	(4,666,896.07)	15.32	25,788,993.28

按单项计提信用损失准备的应收账款:

人民币元

应收账款(按单位)	年末余额			
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
自然人	3,080,750.14	(3,080,750.14)	100.00	注1
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	(1,267,627.10)	100.00	注2
合计	4,348,377.24	(4,348,377.24)	100.00	

注1: 于2020年12月31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, 因此已于以前年度对其全额计提减值准备。

注2: 于2020年12月31日, 本集团应收成都欧城酒店管理有限公司房屋租金总额人民币1,267,627.10元, 因承租方经营业务不善, 本集团预计该应收款项难以收回, 因此已于以前年度全额计提减值准备。

按组合计提信用损失准备的应收账款:

人民币元

组合名称	年末余额			年初余额		
	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)	账面余额	信用损失准备	计提比例(%)
房地产租赁组合	45,220,362.51	(273,481.80)	0.60	25,718,077.37	(201,403.31)	0.78
房地产销售组合	389,434.94	(117,115.52)	30.07	389,434.74	(117,115.52)	30.07
合计	45,609,797.45	(390,597.32)	0.86	26,107,512.11	(318,518.83)	1.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收账款 - 续

(3) 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款	4,666,896.07	72,078.49	-	-	4,738,974.56

应收账款信用损失准备变动情况:

人民币元

信用损失准备	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
2020年1月1日余额	116,708.32	4,550,187.75	4,666,896.07
本年计提	72,078.49	-	72,078.49
2020年12月31日余额	188,786.81	4,550,187.75	4,738,974.56

(4) 2020年度, 本集团无实际核销的应收账款(2019年度: 无)。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况:

人民币元

单位名称	金额	计提的信用损失 准备年末余额	占应收账款余额 总额比例(%)
余额前五名的应收账款总额	37,526,789.75	(3,138,578.11)	75.12

(6) 2020年度, 本集团无因金融资产转移而终止确认的应收账款(2019年度: 无)。

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示:

人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	506,567.15	0.13	1,299,543.47	0.33
1至2年(含2年)	1,110,013.35	0.29	5,585,153.00	1.43
2至3年(含3年)	2,030,729.00	0.53	649,000.00	0.17
3年以上	381,071,497.63	99.05	382,645,843.96	98.07
合计	384,718,807.13	100.00	390,179,540.43	100.00

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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项汇总分析如下:

人民币元

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	77.11

(3) 年末预付款项中预付关联方款项情况详见附注(十一)6、(1)。

5、 其他应收款

5.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	855,696,982.06	1,237,147,966.22
合计	855,696,982.06	1,237,147,966.22

5.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	年末余额			年初余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	106,871,595.59	-	-	1,115,271,820.10	(1,528,675.96)	0.14
1至2年(含2年)	694,920,741.39	(28,357.45)	0.00	54,710,769.58	(5,963,360.77)	10.90
2至3年(含3年)	12,006,059.81	(6,021,013.92)	50.15	1,129,536.77	(876,035.06)	77.56
3年以上	103,911,933.57	(55,963,976.93)	53.86	136,996,425.09	(62,592,513.53)	45.69
合计	917,710,330.36	(62,013,348.30)	6.76	1,308,108,551.54	(70,960,585.32)	5.42

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	910,304,037.44	99.19	(61,121,509.22)	6.71	849,182,528.22	1,299,200,071.67	99.32	(69,471,401.97)	5.35	1,229,728,669.70
按组合计提信用损失准备的其他应收款	7,406,292.92	0.81	(891,839.08)	12.04	6,514,453.84	8,908,479.87	0.68	(1,489,183.35)	16.72	7,419,296.52
合计	917,710,330.36	100.00	(62,013,348.30)	6.76	855,696,982.06	1,308,108,551.54	100.00	(70,960,585.32)	5.42	1,237,147,966.22

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(3) 按款项性质分类情况

人民币元

其他应收款性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联公司往来款	773,882,792.73	1,056,925,852.41
应收其他公司往来款	119,027,257.76	226,548,105.84
代扣代缴项目	11,764,019.02	11,618,304.75
押金保证金	11,656,344.98	12,152,248.54
备用金	1,379,915.87	864,040.00
合计	917,710,330.36	1,308,108,551.54

(4) 信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2020年12月31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	829,979,771.35	-	80,324,266.09	910,304,037.44
按组合计提信用损失准备的其他应收款(注)	7,406,292.92	-	-	7,406,292.92
账面总额	837,386,064.27	-	80,324,266.09	917,710,330.36
信用损失准备	2,946,374.60	-	59,066,973.70	62,013,348.30
账面价值	834,439,689.67	-	21,257,292.39	855,696,982.06

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。

(5) 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动金额		年末余额
		计提	收回或转回	
按单项计提信用损失准备	69,471,401.97	495,578.97	(8,845,471.72)	61,121,509.22
按组合计提信用损失准备	1,489,183.35	170,395.52	(767,739.79)	891,839.08
合计	70,960,585.32	665,974.49	(9,613,211.51)	62,013,348.30

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(5) 信用损失准备情况 - 续

其他应收款信用损失准备变动情况：

人民币元

信用损失准备	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
2020年1月1日余额	4,777,912.01	-	66,182,673.31	70,960,585.32
2020年1月1日其他应收款账面余额在本年--转入已发生信用减值	(1,855,266.42)	-	1,855,266.42	-
本年计提	285,456.64	-	380,517.85	665,974.49
本年转回	(261,727.63)	-	(9,351,483.88)	(9,613,211.51)
2020年12月31日余额	2,946,374.60	-	59,066,973.70	62,013,348.30

年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

人民币元

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款余额	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
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”)	52,232,454.54	(31,096,859.97)	59.54	注2
其他自然人	6,471,546.51	(6,471,546.51)	100.00	注3
合计	68,713,188.05	(47,577,593.48)	69.24	

注1：于2020年12月31日，应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司人民币10,009,187.00元，因该公司经营业务长期处于停滞状态，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此已于以前年度全额计提减值准备。

注2：于2020年12月31日，应收关联方Vantone Capital余额为人民币52,232,454.54元，本集团根据预计未来款项收回情况，截至本年末已累计计提减值准备人民币31,096,859.97元。

注3：于2020年12月31日，因自然人客户银行按揭贷款还款违约，本集团为其垫付银行贷款余额人民币6,471,546.51元。该自然人涉及多笔债务违约诉讼，本集团认为该项其他应收款难以收回，因此已于以前年度全额计提减值准备人民币6,471,546.51元。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.2 其他应收款 - 续

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

人民币元

单位名称	性质	金额	年限	占其他应收款 总额的比例(%)	信用损失准备 年末余额
单位一	关联方	717,100,651.50	1年以内, 1-2年	78.14	-
单位二	第三方	70,181,416.60	1年以内	7.65	-
单位三	关联方	52,232,454.54	3年以上	5.69	31,096,859.97
单位四	第三方	10,009,187.00	3年以上	1.09	10,009,187.00
单位五	第三方	10,000,000.00	3年以上	1.09	-
合计		859,523,709.64		93.66	41,106,046.97

(7) 2020年度, 本集团无核销的其他应收款。

(8) 2020年度, 本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(9) 年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注(十一)6、(1)。

6、存货

(1) 存货分类

人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	成本	跌价准备	账面价值	成本	跌价准备	账面价值
房地产开发产品	2,476,173,967.76	(159,185,746.13)	2,316,988,221.63	3,258,952,679.55	(293,194,144.68)	2,965,758,534.87
合计	2,476,173,967.76	(159,185,746.13)	2,316,988,221.63	3,258,952,679.55	(293,194,144.68)	2,965,758,534.87

(2) 存货跌价准备

人民币元

项目	年初余额	本年减少金额		年末余额
	账面价值	转回(注)	转销	账面价值
房地产开发产品	293,194,144.68	(44,696,389.60)	(89,312,008.95)	159,185,746.13
合计	293,194,144.68	(44,696,389.60)	(89,312,008.95)	159,185,746.13

注：于2020年12月31日, 本集团的杭州万通中心项目以前已减记存货价值的部分影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值, 本集团在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(3) 房地产开发产品列示如下：

人民币元

项目名称	竣工时间	年初余额	本年减少	年末余额
杭州万通时尚公馆	2017年12月	918,945,612.56	(144,511,360.00)	774,434,252.56
怀柔万通新新家园	2017年12月	576,408,396.82	-	576,408,396.82
杭州万通中心	2014年9月	606,118,948.42	(259,500,991.98)	346,617,956.44
天津万通新新逸墅	2015年11月	530,606,026.60	(279,585,099.12)	251,020,927.48
天津万通金府国际	2014年11月	189,713,134.67	(31,825,311.20)	157,887,823.47
北京天竺新新家园	2015年12月	137,147,126.04	(23,413,218.33)	113,733,907.71
北京新城·国际	2008年3月	151,924,062.60	(981,676.08)	150,942,386.52
天津新城·国际	2010年9月	39,633,827.22	(1,123,345.85)	38,510,481.37
天津上游国际	2011年10月	29,244,911.94	(10,857,664.95)	18,387,246.99
天津万通华府	2015年11月	19,344,928.69	(2,453,558.40)	16,891,370.29
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	29,796,611.49	(20,196,928.16)	9,599,683.33
成都红墙国际	2012年10月	10,929,487.15	(5,491,487.09)	5,438,000.06
新新小镇·逸墅	2013年12月	5,328,726.35	(2,838,070.63)	2,490,655.72
合计		3,258,952,679.55	(782,778,711.79)	2,476,173,967.76

注1：2020年度，本集团开发产品本年减少中包含随收入确认而结转至主营业务成本的房地产开发成本和随着项目工程结算而调整的成本的项目。

(4) 其他说明

于2020年12月31日，存货余额中包含借款费用资本化金额为人民币72,070,233.27元(2019年12月31日：人民币89,981,219.72元)。2020年度，本集团无资本化的借款费用(2019年度：无)。

7、 其他流动资产

人民币元

项目	年末余额	年初余额
预缴税金	77,019,779.20	285,198,289.66
合计	77,019,779.20	285,198,289.66

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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) 信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2020年12月31日			
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
账面余额	23,416,960.20	-	-	23,416,960.20
信用损失准备	-	-	-	-
账面价值	23,416,960.20	-	-	23,416,960.20

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

长期股权投资明细如下：

被投资单位	年初余额	本年增减变动					年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资收益(损失)	其他综合收益调整	转联营公司		
一、合营企业								
东方万通(天津)股权投资管理有限公司	4,230,508.93	-	-	1,339.20	-	-	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	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	4,230,508.93	-	-	1,339.20	-	-	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”)	17,915,333.10	-	-	(696,690.65)	-	-	17,218,642.45	-
北京金万置管理咨询有限公司(以下简称“金万置”)	369,408.64	-	-	(1,873.11)	-	-	367,535.53	-
中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)	505,263,723.57	-	-	737,878.10	-	-	506,001,601.67	-
Vantone Capital(注2)	-	-	-	-	-	-	-	-
香河万通房地产开发有限公司(以下简称“香河万通”)	244,265,294.37	-	-	(8,183,502.70)	-	-	236,081,791.67	-
北京太极通工电子技术有限责任公司	-	10,000,000.00	-	(102,851.00)	-	-	9,897,149.00	-
平潭会同开元股权投资管理有限公司	-	7,000,000.00	-	(63,288.22)	-	-	6,936,711.78	-
北京大唐永盛科技发展有限公司	-	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00	-
小计	767,813,759.68	47,000,000.00	-	(8,310,327.58)	-	-	806,503,432.10	-
合计	772,044,268.61	47,000,000.00	-	(8,308,988.38)	-	-	810,735,280.23	-

在合营企业、联营企业中的权益相关信息见附注(八)2。

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

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

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

10、其他非流动金融资产

人民币元

项目	年末余额	年初余额
权益工具投资(附注(十))	257,127,777.89	134,687,580.00
私募基金投资(附注(十))	70,833,589.26	-
合计	327,961,367.15	134,687,580.00

11、投资性房地产

按成本计量的投资性房地产

人民币元

项目	房屋、建筑物
一、账面原值合计	
1.年初余额	4,272,476,055.50
2.年末余额	4,272,476,055.50
二、累计折旧合计	
1.年初余额	(407,786,045.83)
2.本年增加金额	(122,112,285.12)
(1)计提	(122,112,285.12)
3.年末余额	(529,898,330.95)
三、投资性房地产账面价值合计	
1.年末余额	3,742,577,724.55
2.年初余额	3,864,690,009.67

- (1) 于2020年12月31日，已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注(六)17。
- (2) 于2020年12月31日，本集团无未办妥产权证书的投资性房地产(2019年12月31日：无)。
- (3) 于2020年12月31日，本集团的投资性房地产的可收回金额不低于其账面价值，故未对其计提减值准备(2019年12月31日：无)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

12、固定资产

(1) 固定资产情况

人民币元

项目	房屋及建筑物	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值				
1.年初余额	127,625,461.05	13,993,564.71	15,109,674.99	156,728,700.75
2.本年增加金额	-	1,985,072.57	2,077,503.72	4,062,576.29
(1)购置	-	1,985,072.57	2,077,503.72	4,062,576.29
3.本年减少金额	-	(628,494.00)	(453,384.65)	(1,081,878.65)
(1)处置或报废	-	(628,494.00)	(453,384.65)	(1,081,878.65)
4.年末余额	127,625,461.05	15,350,143.28	16,733,794.06	159,709,398.39
二、累计折旧				
1.年初余额	(14,563,981.33)	(11,616,544.37)	(14,316,429.79)	(40,496,955.49)
2.本年增加金额	(4,758,699.77)	(452,657.82)	(395,361.08)	(5,606,718.67)
(1)计提	(4,758,699.77)	(452,657.82)	(395,361.08)	(5,606,718.67)
3.本年减少金额	-	597,069.30	408,536.35	1,005,605.65
(1)处置或报废	-	597,069.30	408,536.35	1,005,605.65
4.年末余额	(19,322,681.10)	(11,472,132.89)	(14,303,254.52)	(45,098,068.51)
三、账面价值				
1.年末余额	108,302,779.95	3,878,010.39	2,430,539.54	114,611,329.88
2.年初余额	113,061,479.72	2,377,020.34	793,245.20	116,231,745.26

(2) 于2020年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产(2019年12月31日：无)。

(3) 于2020年12月31日，本集团无融资租入的固定资产(2019年12月31日：无)。

(4) 于2020年12月31日，本集团无经营租出的固定资产(2019年12月31日：无)。

(5) 于2020年12月31日，本集团无未办妥产权证书的固定资产(2019年12月31日：无)。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
北京万置房地产开发有限公司	35,144,127.79	-	-	35,144,127.79
中融国富投资管理有限公司 (以下简称“中融国富”)	482,085,475.81	-	-	482,085,475.81
合计	517,229,603.60	-	-	517,229,603.60

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

13、商誉 - 续

(2) 商誉减值准备

人民币元

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	年末余额
北京万置房地产开发有限公司(注1)	(35,144,127.79)	-	(35,144,127.79)
中融国富(注2)	(229,629,666.51)	(39,987,894.34)	(269,617,560.85)
合计	(264,773,794.30)	(39,987,894.34)	(304,761,688.64)

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

注2：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。上述资产组减值的主要因素系受房地产行业融资政策的影响，该资产组预计后续年度业务规模及盈利无法达到预期。

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。未来现金流量基于本集团批准的中融国富2021年至2025年的财务预算确定，并采用税前16.50% (2019年12月31日：18.73%)的折现率。该资产组超过5年的现金流量采用稳定的永续现金流。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：基于该资产组过去的业绩、行业的发展趋势和本集团对市场发展的预期估计预计营业收入、毛利率、费用、折旧摊销和长期资产投资增加。

14、长期待摊费用

人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	年末余额
办公室装修	422,748.81	-	(105,687.36)	317,061.45
人防设施	750,000.00	-	(150,000.00)	600,000.00
住宅维修基金	3,010,232.52	-	(860,066.40)	2,150,166.12
其他	999,242.20	250,664.40	(332,018.33)	917,888.27
合计	5,182,223.53	250,664.40	(1,447,772.09)	3,985,115.84

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、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

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	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	54,921,423.95	13,730,355.99	122,655,485.25	30,663,871.31
预提成本及费用	285,487,988.28	71,371,997.07	299,198,728.48	74,799,682.12
预收房款	11,722,206.62	2,930,551.66	27,239,120.50	6,809,780.12
应付职工薪酬	62,622,602.14	15,655,650.54	64,378,937.93	16,094,734.48
其他	-	-	2,015,660.38	503,915.10
合计	414,754,220.99	103,688,555.26	515,487,932.54	128,871,983.13

(2) 未经抵销的递延所得税负债

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制下企业合并	293,148,099.80	73,287,024.95	382,300,649.04	95,575,162.26
资本化利息	29,007,364.36	7,251,841.09	29,007,364.36	7,251,841.09
合计	322,155,464.16	80,538,866.04	411,308,013.40	102,827,003.35

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产和 负债年末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债年末 余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债年初 余额
递延所得税资产	16,253,217.63	87,435,337.63	28,372,372.46	100,499,610.67
递延所得税负债	16,253,217.63	64,285,648.41	28,372,372.46	74,454,630.89

(4) 未确认递延所得税资产明细

人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	562,237,740.88	594,287,946.96
可抵扣亏损	924,746,732.62	737,340,897.33
合计	1,486,984,473.50	1,331,628,844.29

根据各子公司对未来的盈利预测结果，未来期间部分子公司预计不能获得足够的应纳税所得额，所以未相应确认递延所得税资产。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

15、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(4) 未确认递延所得税资产明细 - 续

人民币元

可抵扣亏损到期年份	年末金额	年初金额
2020年度	-	5,759,716.16
2021年度	27,840,290.54	31,317,085.98
2022年度	186,670,921.65	187,020,196.77
2023年度	221,377,172.76	223,399,677.70
2024年度	285,112,288.50	289,844,220.72
2025年度	203,746,059.17	-
合计	924,746,732.62	737,340,897.33

16、资产减值准备

人民币元

项目	2020年 1月1日	本年增加	本年减少		2020年 12月31日
			转回	转销	
一、信用损失准备	75,627,481.39	738,052.98	(9,613,211.51)	-	66,752,322.86
其中：应收账款	4,666,896.07	72,078.49	-	-	4,738,974.56
其他应收款	70,960,585.32	665,974.49	(9,613,211.51)	-	62,013,348.30
二、存货跌价准备	293,194,144.68	-	(44,696,389.60)	(89,312,008.95)	159,185,746.13
三、商誉减值准备	264,773,794.30	39,987,894.34	-	-	304,761,688.64
合计	633,595,420.37	40,725,947.32	(54,309,601.11)	(89,312,008.95)	530,699,757.63

17、所有权受限制的资产

人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	7,981,521.54	附注(六)1
投资性房地产	3,519,444,129.79	用于抵押取得借款
合计	3,527,425,651.33	

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(六)25。

18、应付账款

(1) 应付账款列示

人民币元

性质	年末余额	年初余额
应付工程款	502,104,564.74	758,760,627.91
其他	33,243,297.40	20,840,352.61
合计	535,347,862.14	779,600,980.52

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

18、应付账款 - 续

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

于2020年12月31日，账龄超过一年的应付账款为人民币277,653,879.68元(2019年12月31日：人民币413,891,374.65元)，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。

19、预收款项

人民币元

项目	年末余额	年初余额
预收租金	17,345,482.51	23,787,545.00

20、合同负债

(1) 合同负债分类

人民币元

项目	年末余额	年初余额
售楼款	333,155,887.88	401,231,887.52
管理费	-	1,064,372.62
合计	333,155,887.88	402,296,260.14

(2) 主要预收售楼款列示如下：

人民币元

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	211,627,775.72	212,156,449.72	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	44,457,577.00	41,875,514.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	39,045,243.09	117,450,915.97	2019年11月	现房销售
北京天竺新新家园	25,448,244.95	21,751,083.30	2015年12月	现房销售
天津万通华府	4,106,140.86	4,106,140.86	2015年11月	现房销售
天津万通金府国际	4,098,029.53	518,000.00	2014年11月	现房销售
成都金牛新都会	428,544.00	1,525,682.00	2013年9月	现房销售
其他物业开发项目	3,944,332.73	1,848,101.67	均已竣工	
合计	333,155,887.88	401,231,887.52		

(3) 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。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

20、合同负债 - 续

(4) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

年初合同负债账面价值中金额为人民币 184,193,663.40 元已于本年度确认收入，包括房地产销售产生的合同负债人民币 183,129,290.78 元及资产管理产生的合同负债人民币 1,064,372.62 元。

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、短期薪酬	116,783,079.19	114,087,296.19	(131,344,321.57)	99,526,053.81
2、离职后福利-设定提存计划	482,133.77	1,909,267.40	(2,090,107.16)	301,294.01
3、辞退福利	2,849,388.75	17,638,437.15	(14,878,833.73)	5,608,992.17
合计	120,114,601.71	133,635,000.74	(148,313,262.46)	105,436,339.99

(2) 短期薪酬列示

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	103,253,184.15	98,900,773.04	(110,672,513.46)	91,481,443.73
2、职工福利费	-	797,297.02	(797,297.02)	-
3、社会保险费	312,162.37	5,708,267.00	(5,632,670.85)	387,758.52
其中：基本医疗保险费	276,448.32	5,593,446.06	(5,488,998.47)	380,895.91
工伤保险费	11,794.76	41,120.06	(51,470.88)	1,443.94
生育保险费	23,919.29	73,700.88	(92,201.50)	5,418.67
4、住房公积金	348,283.06	6,697,894.44	(6,273,196.44)	772,981.06
5、工会经费和职工教育经费	12,844,423.79	1,976,425.38	(7,962,004.49)	6,858,844.68
6、其他	25,025.82	6,639.31	(6,639.31)	25,025.82
合计	116,783,079.19	114,087,296.19	(131,344,321.57)	99,526,053.81

(3) 设定提存计划

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	455,443.37	1,837,424.78	(2,000,466.48)	292,401.67
2、失业保险费	26,690.40	71,842.62	(89,640.68)	8,892.34
合计	482,133.77	1,909,267.40	(2,090,107.16)	301,294.01

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

21、应付职工薪酬 - 续

(3) 设定提存计划 - 续

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本集团分别按员工基本工资的16%、0.8%每月向该等计划缴存费用。根据2020年2月20日国家出台《关于阶段性减免三项社会保险费和办理缓缴有关事项的通知》(人社部发[2020]11号)，本集团减免了2020年2月至12月的社会保险单位缴费部分；根据2020年3月6日北京市人社局颁布的《关于本市阶段性减半征收职工基本医疗保险费及延长缴费等有关问题的通告》(京社保发[2020]2号)，本集团按照减半征收的方式减免2020年基本医疗保险。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币1,837,424.78元及人民币71,842.62元(2019年度：人民币9,271,616.59元及人民币392,428.98元)。于2020年12月31日，本集团尚有人民币292,401.67元及人民币8,892.34元(2019年12月31日：人民币455,443.37元及人民币26,690.40元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。

22、应交税费

人民币元

项目	年末余额	年初余额
增值税	12,345,750.00	4,879,548.12
企业所得税	42,144,989.47	50,264,093.42
城市维护建设税	1,170,155.56	766,568.94
教育费附加	425,829.46	267,055.74
土地增值税	341,316,720.26	304,434,176.92
其他	4,608,236.93	14,656,279.54
合计	402,011,681.68	375,267,722.68

23、其他应付款

23.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
其他应付款	201,940,135.62	218,734,632.13
合计	201,940,135.62	218,734,632.13

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款 - 续

23.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款：

项目	人民币元	
	年末余额	年初余额
收取的定金、押金、保证金	84,019,603.23	85,187,648.55
代扣、代收款项	4,401,951.76	15,696,593.76
应付关联方往来款	72,560,441.86	72,626,655.04
应付非关联方往来款	32,765,830.46	37,685,758.02
其他	8,192,308.31	7,537,976.76
合计	201,940,135.62	218,734,632.13

(2) 年末其他应付款中应付关联方款项情况见附注(十一)6、(2)。

(3) 账龄超过1年的大额其他应付款情况的说明：

于2020年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为人民币172,900,845.94元(2019年12月31日：人民币183,381,197.96元)，主要为项目履约保证金、租赁产生房屋押金等，由于尚未达到合同约定的结算条件，该款项尚未结清。

24、一年内到期的非流动负债

项目	人民币元	
	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款(附注(六)25)	125,589,208.63	114,804,185.69
合计	125,589,208.63	114,804,185.69

25、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	人民币元	
	年末余额	年初余额
抵押借款(注)	2,318,137,447.14	2,392,940,469.69
减：一年内到期的长期借款(附注(六)24)	(125,589,208.63)	(114,804,185.69)
合计	2,192,548,238.51	2,278,136,284.00

于2020年12月31日，长期借款的执行利率区间4.9%至6.9%(2019年12月31日：4.9%至6.9%)。

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

25、长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

注：于2020年12月31日，抵押借款系本集团以投资性房地产用作抵押取得的借款，抵押资产情况详见附注(六)17。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2020年12月31日，抵押借款余额中人民币6.00亿元由本公司提供连带责任担保(2019年12月31日：人民币6.50亿元)，详见附注(十五)8、(2)。

26、股本

截至2020年12月31日，本公司注册资本为人民币2,054,009,302.00元，实收股本为人民币2,054,009,302.00元，每股面值人民币1.00元，股份种类及其结构如下：

人民币元

	年初余额	本年变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
2020年度：							
人民币普通股	2,054,009,302.00	-	-	-	-	-	2,054,009,302.00
2019年度：							
人民币普通股	2,054,009,302.00	-	-	-	-	-	2,054,009,302.00

27、资本公积

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2020年度：				
资本溢价	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
2019年度：				
资本溢价	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

28、库存股

人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
人民币普通股(注)	-	499,107,534.42	-	499,107,534.42
合计	-	499,107,534.42	-	499,107,534.42

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

28、库存股 - 续

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《万通地产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。

29、其他综合收益

人民币元

项目	年初余额	本年发生额				年末余额
		本年所得税前发生额	减：以前年度计入其他综合收益本年转入损益	减：所得税费用	税后归属母公司所有者	
2020年度						
以后将重分类至损益的其他综合收益						
其中：外币财务报表折算差额	8,258,438.55	(8,805,298.28)	-	-	(8,805,298.28)	(546,859.73)
其他综合收益合计	8,258,438.55	(8,805,298.28)	-	-	(8,805,298.28)	(546,859.73)
2019年度						
以后将重分类至损益的其他综合收益						
其中：外币财务报表折算差额	6,074,897.82	2,183,540.73	-	-	2,183,540.73	8,258,438.55
其他综合收益合计	6,074,897.82	2,183,540.73	-	-	2,183,540.73	8,258,438.55

30、盈余公积

人民币元

项目	年初余额	本年增加	年末余额
2020年度：			
法定盈余公积	291,482,947.85	21,563,099.11	313,046,046.96
2019年度：			
法定盈余公积	244,577,834.66	46,905,113.19	291,482,947.85

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

31、未分配利润

人民币元

项目	本年度	上年度
年初未分配利润	1,832,617,487.23	1,373,334,764.80
加：本年归属于母公司所有者的净利润	50,867,369.80	604,780,282.12
减：提取法定盈余公积	21,563,099.11	46,905,113.19
减：对股东的分配	120,129,309.72	98,592,446.50
年末未分配利润	1,741,792,448.20	1,832,617,487.23

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

31、未分配利润 - 续

(1) 提取法定盈余公积

截至 2020 年 12 月 31 日，本集团未分配利润余额中包含子公司已提取的盈余公积人民币 408,988,075.98 元(2019 年 12 月 31 日：人民币 387,808,802.54 元)。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2020 年 5 月 28 日，本公司通过 2019 年年度股东大会决议，同意向股东分配 2019 年度现金股利人民币 120,129,309.72 元，现金股利已于 2020 年 7 月 23 日支付。

32、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,349,556,915.33	722,925,725.93	1,096,085,333.99	523,993,402.32
其他业务	12,865,081.45	818,942.37	6,681,784.95	8,484,406.53
合计	1,362,421,996.78	723,744,668.30	1,102,767,118.94	532,477,808.85

(2) 主营业务(分行业)

人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	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	1,056,047,020.47	583,599,211.63	619,758,670.16	351,415,655.45
房屋租赁	249,011,550.99	132,750,123.97	255,150,175.49	134,591,544.12
资产管理	44,498,343.87	6,576,390.33	221,176,488.34	37,986,202.75
合计	1,349,556,915.33	722,925,725.93	1,096,085,333.99	523,993,402.32

(3) 客户合同产生的收入

人民币元

项目	2020年1月1日至12月31日止期间		
	房地产销售	资产管理	合计
按收入确认的时间分类			
时点	1,056,047,020.47	-	1,056,047,020.47
时段	-	44,498,343.87	44,498,343.87
合计	1,056,047,020.47	44,498,343.87	1,100,545,364.34

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

33、税金及附加

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	81,018,731.12	228,936,114.72
营业税	57,313.87	72,220.49
房产税	47,170,126.13	51,852,275.93
城市维护建设税	5,021,497.42	3,234,685.88
教育税附加	3,714,056.55	2,432,298.24
其他	1,972,511.96	4,856,440.92
合计	138,954,237.05	291,384,036.18

34、销售费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	15,390,878.00	18,092,408.77
物业管理及租赁费	22,566,346.58	33,263,502.47
市场营销费用	1,433,159.43	3,643,696.16
办公费用	6,051,081.03	13,543,789.90
中介服务费	45,459,817.52	37,392,707.80
折旧与摊销	52,368.90	98,166.94
其他	6,305,609.35	5,692,340.52
合计	97,259,260.81	111,726,612.56

35、管理费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	103,038,957.02	117,502,636.72
办公费用	18,350,796.14	13,310,678.89
中介服务费	28,384,935.08	13,490,260.36
物业租赁费	5,512,110.41	2,183,414.40
折旧与摊销	7,172,434.04	8,478,508.50
基金管理费	6,548,554.80	4,840,666.22
其他	83,451.19	1,609,279.71
合计	169,091,238.68	161,415,444.80

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

36、财务费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	137,083,214.16	157,883,055.42
减：已资本化的利息费用	-	-
净利息支出	137,083,214.16	157,883,055.42
减：利息收入	21,323,078.80	18,607,453.27
汇兑损益及其他	157,446.72	328,783.63
合计	115,917,582.08	139,604,385.78

37、投资(损失)收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资(损失)收益	(8,308,988.38)	1,378,184.76
处置子公司/合营企业产生投资(损失)收益	(7,380,755.96)	1,047,855,738.19
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,700,344.95	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,556,889.40	2,000,000.00
剩余股权按照公允价值重新计量产生的收益	-	199,983,916.37
合计	(11,432,509.99)	1,251,217,839.32

本集团投资收益的汇回不存在重大限制。

38、信用减值利得(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款信用损失	(72,078.49)	(3,043,438.53)
其他应收款信用损失	8,947,237.02	(12,882,602.58)
合计	8,875,158.53	(15,926,041.11)

39、资产减值利得(损失)

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	44,696,389.60	(217,173,794.79)
商誉减值损失	(39,987,894.34)	(229,629,666.51)
合计	4,708,495.26	(446,803,461.30)

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

40、资产处置收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
处置固定资产收益	20,946.09	239,631.21
合计	20,946.09	239,631.21

41、营业外收入

营业外收入明细如下：

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金收入	4,810,927.73	9,380,768.14	4,810,927.73
无法支付的款项	2,463,854.57	592.21	2,463,854.57
政府补助	17,464.20	-	17,464.20
其他	3,172,964.70	2,591,926.41	3,172,964.70
合计	10,465,211.20	11,973,286.76	10,465,211.20

42、营业外支出

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
违约金及赔偿金	38,411.88	183,044.00	38,411.88
滞纳金	-	793,150.63	-
对外捐赠	1,500,000.00	30,000.00	1,500,000.00
固定资产报废损失	44,358.40	-	44,358.40
其他	199,556.45	848,869.34	199,556.45
合计	1,782,326.73	1,855,063.97	1,782,326.73

43、所得税费用

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	77,820,329.15	150,328,056.48
递延所得税费用	2,895,290.56	(96,637,437.69)
合计	80,715,619.71	53,690,618.79

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

43、所得税费用 - 续

所得税费用与会计利润的调节表如下：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
会计利润	156,458,268.52	670,830,878.83
按 25% 的税率计算的所得税费用(上年度：25%)	39,114,567.13	167,707,719.71
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,682,199.70	8,344,575.09
非应税项目的影响	2,066,610.35	(182,512,839.82)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	50,936,514.79	72,461,055.18
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	10,485,842.10	112,473,456.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(21,143,520.55)	(125,994,799.88)
调整以前期间所得税的影响	(7,426,593.81)	1,211,452.49
合计	80,715,619.71	53,690,618.79

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

计算基本每股收益时，归属于普通股股东的当期净利润为：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
归属于普通股股东的当年净利润	50,867,369.80	604,780,282.12
其中：归属于持续经营的净利润	50,867,369.80	604,780,282.12

计算基本每股收益时，分母为发行在外普通股加权平均数，计算过程如下：

人民币元

	本年发生额	上年发生额
年初发行在外的普通股股数	2,054,009,302	2,054,009,302
减：本年回购的普通股加权数	37,935,140	-
年末发行在外的普通股加权数	2,016,074,162	2,054,009,302

每股收益

人民币元

	本年发生额	上年发生额
按归属于母公司股东的净利润计算：	50,867,369.80	604,780,282.12
基本每股收益	0.0252	0.2944
稀释每股收益	不适用	不适用
按归属于母公司股东的持续经营净利润计算：	50,867,369.80	604,780,282.12
基本每股收益	0.0252	0.2944
稀释每股收益	不适用	不适用

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

45、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到公司往来款项	388,844,179.59	96,770,274.30
收到所得税退税	194,561,460.65	-
收回受限资金	20,144,936.31	155,322,359.46
银行存款利息收入	21,323,078.80	18,607,453.27
违约金	4,810,927.73	9,380,768.14
其他	2,157,932.68	2,592,518.62
合计	631,842,515.76	282,673,373.79

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付公司往来款	59,997,377.93	45,634,634.05
销售推广和相关经营费用	81,816,013.91	93,536,036.85
行政办公和相关管理费用	58,879,847.62	35,513,771.58
代扣代缴款及押金保证金	28,467,706.64	46,923,850.62
营业外支出	1,737,968.33	1,855,063.97
其他	2,182,083.97	813,892.71
合计	233,080,998.40	224,277,249.78

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付股票回购款	499,176,459.80	-
合计	499,176,459.80	-

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	75,742,648.81	617,140,260.04
加: 资产减值利得(损失)	(4,708,495.26)	446,803,461.30
信用减值利得(损失)	(8,875,158.53)	15,926,041.11
投资性房地产摊销	122,112,285.12	123,694,203.10
固定资产折旧	5,606,718.67	7,381,510.46
无形资产摊销	1,122,272.98	218,648.76
长期待摊费用摊销	1,447,772.09	1,954,108.72
公允价值变动收益	(27,373,975.23)	(3,687,580.00)
资产处置收益	(20,946.09)	(239,631.21)
固定资产报废损失	44,358.40	-
财务费用	137,083,214.16	157,883,055.42
投资损失(收益)	11,432,509.99	(1,251,217,839.32)
递延所得税资产减少(增加)	25,183,427.87	(89,307,731.83)
递延所得税负债减少	(22,288,137.31)	(7,329,705.86)
存货的减少	693,466,702.84	24,141,041.72
经营性应收项目的减少(增加)	518,541,736.97	(893,763,122.32)
经营性应付项目的增加(减少)	(324,242,223.24)	356,223,970.42
受限制的资金的减少	20,144,936.31	155,322,359.46
经营活动产生的现金流量净额	1,224,419,648.55	(338,856,950.03)
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物的年末余额	2,536,250,613.07	2,376,401,962.18
减: 现金及现金等价物的年初余额	2,376,401,962.18	1,727,049,729.29
现金及现金等价物净增加额	159,848,650.89	649,352,232.89

(2) 本年收到的处置子公司及其他营业单位的现金净额

人民币元

项目	金额
以前期间处置子公司及其他营业单位于 本期收到的现金或现金等价物	128,863,028.65
其中: 香河万通	128,863,028.65

(六) 合并财务报表项目注释 - 续

46、现金流量表补充资料 - 续

(3) 现金和现金等价物的构成

人民币元

项目	年末余额	年初余额
一、现金	2,536,250,613.07	2,376,401,962.18
其中：库存现金	276,137.08	269,285.84
可随时用于支付的银行存款及其他货币资金	2,535,974,475.99	2,376,132,676.34
二、年末现金及现金等价物余额	2,536,250,613.07	2,376,401,962.18

47、外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	782,051.00	6.5249	5,102,804.57
其中：美元	782,051.00	6.5249	5,102,804.57

48、政府补助

人民币元

政府补助项目	与资产相关/与收益相关	列报项目	本年累计数	上年累计数
税费返还	与收益相关	其他收益	774,309.07	2,138,277.15
合计			774,309.07	2,138,277.15

(七) 合并范围的变更

1、其他原因的合并范围变动

本集团于 2020 年内注销子公司：昆山博远万智投资中心(有限合伙)、北京睿通宁远投资中心(有限合伙)、昆山万通英睿股权投资管理有限公司、北京盈石正奇投资管理有限公司。

本集团于 2020 年内新设子公司：万通数字(北京)科技有限公司、万通国际城娱科技发展集团有限公司、香河通金博源企业运营管理服务有限公司。

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(八) 在其他主体中的权益

1、在子公司的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京万通龙山置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司	天津	天津	房地产开发	82.00	-	同一控制下的企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	65.00	-	同一控制下的企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万置房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	60.00	-	非同一控制下的企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	天津	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100.00	-	非同一控制下的企业合并取得
上海万通新地置业有限公司	上海	上海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通龙山天地置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	北京	投融资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京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 Pte. Ltd. (以下简称“Vantone Investment”)(注)	新加坡	新加坡	投资管理	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
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

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、 在子公司的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
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
成都万通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集团有限公司	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发展有限公司	北京	北京	技术开发与咨询	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
北京绿品雅筑装饰工程有限公司	北京	北京	建筑装饰	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
中融国富投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00	-	非同—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—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—控制下的企业合并取得
云南万智投资有限公司	云南	云南	项目投资	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
万通数字(北京)科技有限公司	北京	北京	通讯科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得
香河通金博源企业运营服务有限公司	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
万通国际城娱乐科技发展有限公司	香港	香港	娱乐科技	100.00	-	设立、投资或其他方式取得

注： 本集团设立在新加坡的子公司需要遵循当地外汇管理政策，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。

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(八) 在其他主体中的权益 - 续

1、 在子公司的权益 - 续

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
北京万置房地产开发有限公司	40.00	5,171,459.94	44,000,000.00	66,765,713.49
天津万通时尚置业有限责任公司	18.00	680,943.34	-	72,859,317.74
天津泰达万通房地产开发有限公司	35.00	(374,352.20)	-	72,151,794.06
杭州邦信	40.65	19,406,592.91	-	256,193,492.66

人民币元

(3) 重要非全资子公司的重大财务信息

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京万置房地产开发有限公司	173,107,483.06	15,364,818.43	188,472,301.49	21,571,999.27	-	21,571,999.27	270,508,120.88	16,216,162.68	286,724,283.56	23,123,987.56	-	23,123,987.56
天津万通时尚置业有限责任公司	428,409,098.77	36,887.04	428,495,985.81	23,721,998.36	-	23,721,998.36	458,551,732.67	1,348,401.77	459,900,134.44	58,909,165.54	-	58,909,165.54
天津泰达万通房地产开发有限公司	211,173,727.38	-	211,173,727.38	5,025,744.34	-	5,025,744.34	211,539,725.68	42,944,120	211,582,669.89	4,365,109.07	-	4,365,109.07
杭州邦信	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	1,090,571,220.97	83,430,196.65	1,174,001,417.62	532,204,208.14	59,305,335.46	591,509,543.60

人民币元

人民币元

子公司名称	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	净利润(亏损)	综合收益总额	营业收入	净利润(亏损)	综合收益总额
北京万置房地产开发有限公司	36,442,446.53	12,928,649.85	13,554,280.85	44,527,904.90	13,808,826.39	13,808,826.39
天津万通时尚置业有限责任公司	2,493,371.42	3,783,018.55	186,521,287.68	1,215,314.28	(16,349,625.45)	(16,349,625.45)
天津泰达万通房地产开发有限公司	5,572,876.61	(1,069,577.69)	(1,069,577.69)	12,007,085.66	(23,218,291.85)	(23,218,291.85)
杭州邦信	208,157,019.70	47,739,898.98	172,410,898.70	200,339,836.14	44,093,998.29	44,093,998.29
			47,739,898.98			
			12,007,085.66			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29			
			13,808,826.39			
			186,521,287.68			
			(1,069,577.69)			
			172,410,898.70			
			44,093,998.29</			

(八) 在其他主体中的权益 - 续

2、 在合营和联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	2020年12月31日持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、联营企业						
金通港(注)	北京	北京	房地产开发	1.00	8.37	权益法
香河万通	廊坊	廊坊	房地产开发	30.00	-	权益法

注： 本集团对金通港的持股比例虽然低于 20%，但本集团有权提名董事，从而本集团能够对金通港施加重大影响，故将其作为联营企业核算。于 2020 年 12 月 31 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(2019 年 12 月 31 日：8.37%)。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

人民币元

	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	2,916,952,139.42	1,557,560,942.89	2,889,596,718.89	1,197,751,116.85
非流动资产	202,728.54	39,370,852.14	172,093.93	41,424,178.26
资产合计	2,917,154,867.96	1,596,931,795.03	2,889,768,812.82	1,239,175,295.11
流动负债	222,624,576.49	1,535,836,416.79	177,072,145.20	1,150,801,574.55
负债合计	222,624,576.49	1,535,836,416.79	177,072,145.20	1,150,801,574.55
归属于联营企业母公司所有者权益	2,694,530,291.47	61,095,378.24	2,712,696,667.62	88,373,720.56
按直接持股比例计算的净资产份额(注 1)	26,945,302.91	18,328,613.47	27,126,966.68	26,512,116.17
--其他(注 2)	(9,726,660.46)	217,753,178.20	(9,211,633.58)	217,753,178.20
对联营企业权益投资的账面价值	17,218,642.45	236,081,791.67	17,915,333.10	244,265,294.37
营业收入	-	1,320,676.96	-	766,527.04
净利润	(7,432,001.14)	(27,286,491.14)	(9,644,672.87)	(2,395,404.80)
综合收益总额	(7,432,001.14)	(27,286,491.14)	(9,644,672.87)	(2,395,404.80)
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-

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。

(八) 在其他主体中的权益 - 续

2、 在合营和联营企业中的权益 - 续

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

人民币元

	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	4,231,848.13	4,230,508.93
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润(注 1)	1,339.20	3,431,706.65
--综合收益总额	1,399.20	3,431,706.65
联营企业：		
投资账面价值合计	553,202,997.98	505,633,132.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	569,865.77	79,784.46
--综合收益总额	569,865.77	79,784.46

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

注 2： 不重要的合联营企业主要包括金万置、中金佳业(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 2020 年度的主要业务为对金通港的股权投资。

(九) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他非流动金融资产、长期应收款、长期借款、应付账款、其他应付款等，各项金融工具的详细情况说明见附注(六)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

9.1 风险管理目标和政策

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

9.1.1 市场风险

9.1.1.1 外汇风险

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

于2020年12月31日，本集团无重大的外币资产及负债余额，外汇风险可能对本集团的经营业绩产生的影响较小。

9.1.1.2 利率风险-现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率借款(详见附注(六)24)有关。本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，以消除利率的公允价值变动风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于市场利率变化影响可变利率金融负债的利息费用的假设。

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

人民币元

项目	利率变动	2020年		2019年	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
一年内到期的其他非流动负债	上升50个基点	(606,936.69)	(606,936.69)	(553,181.57)	(553,181.57)
长期借款	上升50个基点	(10,962,741.19)	(10,962,741.19)	(11,390,681.42)	(11,390,681.42)
一年内到期的其他非流动负债	下降50个基点	606,936.69	606,936.69	553,181.57	553,181.57
长期借款	下降50个基点	10,962,741.19	10,962,741.19	11,390,681.42	11,390,681.42

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

9.1 风险管理目标和政策 - 续

9.1.2 信用风险

2020年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保，具体包括：

(1) 合并资产负债表中已确认的金融资产的账面价值；

(2) 本附注(十二)2中披露的财务担保合同金额。

本集团所面临的信用集中风险主要产生于银行存款(附注(六)1)、应收账款(附注(六)3)、其他应收款(附注(六)5)和长期应收款(附注(六)8)等，相关信用风险状况请分别参见有关附注。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

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

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

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

9.1.3 流动风险

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

(九) 与金融工具相关的风险 - 续

9.1 风险管理目标和政策 - 续

9.1.3 流动风险 - 续

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

人民币元

	年末余额				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
应付账款	535,347,862.14	-	-	-	535,347,862.14
其他应付款	201,940,135.62	-	-	-	201,940,135.62
长期借款	248,802,032.25	118,214,863.69	354,644,591.06	2,682,138,156.21	3,403,799,643.21
合计	986,090,030.01	118,214,863.69	354,644,591.06	2,682,138,156.21	4,141,087,640.97

人民币元

	年初余额				
	1年以内	1至2年	2至5年	5年以上	合计
应付账款	779,600,980.52	-	-	-	779,600,980.52
其他应付款	218,734,632.13	-	-	-	218,734,632.13
长期借款	236,832,935.79	123,388,677.92	370,166,033.75	2,901,951,530.35	3,632,339,177.81
合计	1,235,168,548.44	123,388,677.92	370,166,033.75	2,901,951,530.35	4,630,674,790.46

注：本集团为购房客户向银行抵押借款提供阶段性担保，截至2020年12月31日，尚未结清的担保金额为人民币46,855,727.54元(2019年12月31日：人民币291,922,185.35元)，详见附注(十二)2，本集团承担的最大风险敞口为人民币46,855,727.54元(2019年12月31日：人民币291,922,185.35元)。

(十) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

本集团的交易性金融资产和其他非流动金融资产在报告年末以公允价值计量。下表就如何确定该等金融资产的公允价值提供了相关信息。

人民币元

金融资产	公允价值	公允价值层级
	年末余额	
交易性金融资产	33,660,218.51	第二层次、第三层次
其他非流动金融资产	327,961,367.15	第二层次、第三层次
合计	361,621,585.66	

(十) 公允价值的披露 - 续

2、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

人民币元

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	22,960,273.97	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	214,645,073.12	市场比较法	可比交易价格

3、持续的第三层次公允价值计量项目，年初与年末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

人民币元

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	-	-	-	460,273.97	22,500,000.00	-	-	22,960,273.97
其他非流动金融资产	134,687,580.00	-	-	15,477,493.12	64,480,000.00	-	-	214,645,073.12

4、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

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

(十一) 关联方及关联方交易

1、本企业的控股股东情况

人民币万元

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本	2020年12月31日 控股股东对本企业的 持股比例(注)	2020年12月31日 控股股东对本企业的 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	55.21%	55.21%

注：截至2020年12月31日，嘉华控股直接持有本公司35.66%的股权，并通过其子公司万通控股间接持有本公司19.55%股权。

2、本企业的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(八)1。

3、本企业的合营和联营企业情况

本公司主要的合营和联营企业情况详见附注(六)9及附注(八)2。

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

4、 本年及上年发生交易的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
万通控股	对本公司具有重大影响的股东
万通国际开发股份有限公司	本公司联营公司之全资子公司
北京合力万盛国际体育发展有限公司	嘉华控股之子公司
GH Investment 1 Limited	注 1

注 1：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) 提供和接受劳务的关联方交易

提供劳务情况表：

人民币元

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
香河万通	品牌管理服务	11,473,526.22	-
嘉华控股	财务顾问费	-	25,236,401.42
合计		11,473,526.22	25,236,401.42

(2) 关联租赁情况

本集团作为出租方：

人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
北京合力万盛国际体育发展有限公司	办公用房	1,222,308.00	1,222,308.00
香河万通	运输设备	141,592.92	-
合计		1,363,900.92	1,222,308.00

(3) 关联方资金拆借

人民币元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	年利率
拆出				
金通港	25,550,000.00	26/06/2019	26/03/2020	10.00%
	730,000.00	27/3/2020	25/6/2021	10.00%
	780,000.00	28/08/2019	27/8/2021	10.00%
	1,674,840.00	28/12/2020	27/12/2021	10.00%
	100,000.00	21/08/2020	20/08/2021	10.00%
	200,000.00	30/11/2020	29/11/2021	10.00%
中金佳业	1,674,840.00	28/12/2020	27/12/2021	5.22%
合计	30,709,680.00			

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

5、 关联交易情况 - 续

上述拆出资金利率以双方协商确定，本年度拆借利息为人民币 1,194,238.75 元(上年度：人民币 3,361,361.35 元)。

(4) 关键管理人员报酬

人民币千元

项目名称	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	14,907	19,225

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

6、 关联方应收应付款项

(1) 应收及预付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	Vantone Capital	52,232,454.54	(31,096,859.97)	55,831,437.19	(38,219,191.79)
	金通港	4,548,715.28	-	29,313,449.61	-
	香河万通	717,100,651.50	-	971,780,965.61	-
	中金佳业	971.41	-	-	-
合计		773,882,792.73	(31,096,859.97)	1,056,925,852.41	(38,219,191.79)
预付款项	万通控股	32,840,373.84	-	32,840,373.84	-
合计		32,840,373.84	-	32,840,373.84	-

(2) 应付关联方款项

人民币元

项目	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	万通控股	266,380.26	266,380.26
	北京合力万盛国际体育发展有限公司	427,388.64	427,388.64
	金通港	706,672.96	706,672.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
	万泉花园物业开发有限公司	不适用	66,213.18
合计		72,560,441.86	72,626,655.04

(十一) 关联方及关联方交易 - 续

7、 关联方承诺

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

资产租出

	人民币元	
	年末余额	年初余额
北京合力万盛国际体育发展有限公司	5,602,245.00	611,154.00
合计	5,602,245.00	611,154.00

8、 对合营企业认缴出资

对合营企业的认缴出资承诺事项见附注(十二)1、(2)。

(十二) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

(1) 经营租赁承诺

截至2020年12月31日止，本集团签订的不可撤销经营租赁合同情况如下：

	年末数	年初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
资产负债表日后第一年	2,619,366.00	-
资产负债表日后第二年	2,253,372.39	-
资产负债表日后第三年	-	-
合计	4,872,738.39	-

(2) 对外投资承诺

根据本集团合营企业东方天津合伙的合伙协议，本公司认缴的出资额为人民币90,000,000.00元，将于收到普通合伙人送达的募集函5个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支付至普通合伙人指定的银行监管账户。于2020年12月31日，本公司尚未支付认缴出资额为人民币81,000,000.00元(2019年12月31日：人民币81,000,000.00元)。

(十二) 承诺及或有事项 - 续**2、 或有事项**

于2020年12月31日，本集团的或有负债主要为本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保而形成的。

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

于2020年12月31日，本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保如下：

人民币元	
项目名称	按揭款担保余额
杭州万通中心	36,588,124.24
怀柔万通新新家园	4,221,044.17
新新小镇·逸墅	4,001,388.57
北京新城·国际	1,862,371.75
新新小镇	182,798.81
合计	46,855,727.54

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。

(十三) 资产负债表日后事项

至资产负债表日，本集团无需在财务报表附注中说明的资产负债表日后事项。

(十四) 其他重要事项**1、 借款费用**

人民币元		
项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率
存货	-	-
当年资本化借款费用小计	-	
计入当年损益的借款费用	137,083,214.16	
当年借款费用合计	137,083,214.16	

(十四) 其他重要事项 - 续

2、 分部报告

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

2020年度分部信息列示如下：

	人民币元				
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
2020年度					
分部营业收入	1,063,533,483.88	257,816,459.11	44,643,181.48	(3,571,127.69)	1,362,421,996.78
分部营业成本	584,092,059.09	133,076,218.88	6,576,390.33	-	723,744,668.30
分部利润	189,513,158.73	(59,823,662.26)	26,768,772.05	-	156,458,268.52
其中：投资损失	(11,432,509.99)	-	-	-	(11,432,509.99)
资产减值利得	4,708,495.26	-	-	-	4,708,495.26
所得税费用	63,144,968.89	10,820,179.15	6,750,471.67	-	80,715,619.71
净利润	126,368,189.84	(70,643,841.41)	20,018,300.38	-	75,742,648.81
分部资产总额(注)	8,797,909,435.37	3,935,540,418.96	115,998,398.63	(1,354,668,033.24)	11,494,780,219.72
分部负债总额(注)	1,546,298,118.35	3,657,203,117.11	64,541,634.74	(1,354,668,033.24)	3,913,374,836.96
补充信息：					
折旧和摊销费用	5,524,771.15	124,717,850.23	46,427.48	-	130,289,048.86
利息收入	16,978,273.55	3,234,935.89	1,109,869.36	-	21,323,078.80
利息费用	-	137,083,214.16	-	-	137,083,214.16
当期确认的减值利得(损失)	13,585,524.92	(1,871.13)	-	-	13,583,653.79
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资损失	(8,308,988.38)	-	-	-	(8,308,988.38)
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	810,735,280.23	-	-	-	810,735,280.23
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,179,079,587.57	3,241,390,861.70	6,039,146.95	-	4,426,509,596.22

(十四) 其他重要事项 - 续

2、分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

2019年度分部信息列示如下：

人民币元

项目	房地产开发与销售 (已重述)	城市运营 (已重述)	资本运营与管理 (已重述)	分部间抵销 (已重述)	合计
分部营业收入	624,329,047.44	257,974,425.65	221,268,394.58	(804,748.73)	1,102,767,118.94
分部营业成本	357,074,056.35	137,417,549.75	37,986,202.75	-	532,477,808.85
分部利润	618,219,753.43	(100,111,637.99)	152,722,763.39	-	670,830,878.83
其中：投资收益(损失)	1,257,000,305.69	-	(5,782,466.27)	-	1,251,217,839.32
资产减值损失	(446,803,461.30)	-	-	-	(446,803,461.30)
所得税费用	1,366,615.38	12,501,377.00	39,822,626.41	-	53,690,618.79
净利润	616,853,138.05	(112,613,014.99)	112,900,136.98	-	617,140,260.04
分部资产总额(注)	9,538,055,881.98	4,151,443,839.05	235,262,755.78	(1,437,210,679.13)	12,487,551,797.68
分部负债总额(注)	1,993,471,260.27	3,651,714,339.42	104,767,291.31	(1,437,210,679.13)	4,312,742,211.87
补充信息：					
折旧和摊销费用	6,381,741.69	126,828,462.63	38,266.72	-	133,248,471.04
利息收入	13,314,788.09	2,801,785.83	2,490,879.35	-	18,607,453.27
利息费用	-	157,876,558.78	6,496.64	-	157,883,055.42
当期确认的减值损失	(460,073,224.71)	(2,656,277.70)	-	-	(462,729,502.41)
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	1,378,184.76	-	-	-	1,378,184.76
采用权益法核算的长期股权投资年末余额	772,044,268.61	-	-	-	772,044,268.61
长期股权投资及递延所得税资产以外的非流动资产	1,045,975,369.75	3,344,869,707.65	6,060,707.18	-	4,396,905,784.58

于 2020 年度，本集团无来自其他国家的收入，以及来自单一重要客户的交易收入(2019 年度：无)。

注：分部资产总额及分部负债总额中不包括递延所得税资产和递延所得税负债。

(十四) 其他重要事项 - 续

3、 资本管理

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

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

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

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2020年12月31日	2019年12月31日
资产负债比率	34%	35%

(十五) 公司财务报表主要项目注释

1、 货币资金

人民币元

项目	年末余额	年初余额
库存现金：		
人民币	774.50	16,674.50
银行存款：		
人民币	684,037,834.91	1,318,121,584.38
其他货币资金：		
人民币	824,281.94	-
合计	684,862,891.35	1,318,138,258.88

于2020年12月31日，本公司无受到限制的货币资金(2019年12月31日：无)。

2、 其他应收款

2.1 分类列示

人民币元

项目	年末余额	年初余额
其他应收款	2,232,661,779.15	3,603,274,155.96
合计	2,232,661,779.15	3,603,274,155.96

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

人民币元

账龄	年末余额			年初余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	185,200,328.41	-	-	1,969,131,667.31	-	-
1至2年(含2年)	805,663,170.11	-	-	645,066,517.03	-	-
2至3年(含3年)	278,360,705.06	-	-	1,236,512.01	-	-
3年以上	1,035,133,019.07	(71,695,443.50)	6.93	1,070,469,901.76	(82,630,442.15)	7.72
合计	2,304,357,222.65	(71,695,443.50)	3.11	3,685,904,598.11	(82,630,442.15)	2.24

(2) 按信用损失准备计提方法分类披露

人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	金额
按单项计提信用损失准备的其他应收款	2,302,399,384.59	99.92	(71,695,443.50)	3.11	2,230,703,941.09	3,683,938,244.59	99.95	(82,542,507.56)	2.24	3,601,395,737.03
按组合计提信用损失准备的其他应收款	1,957,838.06	0.08	-	-	1,957,838.06	1,966,353.52	0.05	(87,934.59)	4.47	1,878,418.93
合计	2,304,357,222.65	100.00	(71,695,443.50)	3.11	2,232,661,779.15	3,685,904,598.11	100.00	(82,630,442.15)	2.24	3,603,274,155.96

(3) 按款项性质分类情况

人民币元

其他应收款性质	年末账面总额	年初账面总额
应收关联公司往来款	2,293,410,906.84	3,539,199,686.17
应收其他公司往来款	10,122,939.74	146,404,411.94
备用金	823,376.07	300,500.00
合计	2,304,357,222.65	3,685,904,598.11

(4) 信用损失准备计提情况

人民币元

项目	2020年12月31日			
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	合计
按单项计提信用损失准备的其他应收款	2,134,291,875.68	-	168,107,508.91	2,302,399,384.59
按组合计提信用损失准备的其他应收款	1,957,838.06	-	-	1,957,838.06
账面余额	2,136,249,713.74	-	168,107,508.91	2,304,357,222.65
信用损失准备	-	-	71,695,443.50	71,695,443.50
账面价值	2,136,249,713.74	-	96,412,065.41	2,232,661,779.15

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

2、 其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(5) 信用损失准备情况

人民币元

类别	年初余额	本年变动金额	年末余额
		收回或转回	
按单项计提信用损失准备	82,630,442.15	(10,934,998.65)	71,695,443.50
按组合计提信用损失准备	-	-	-
合计	82,630,442.15	(10,934,998.65)	71,695,443.50

其他应收款信用损失准备变动情况：

人民币元

信用损失准备	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期 预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期 预期信用损失 (已发生信用减值)	合计
2020年1月1日余额	-	-	82,630,442.15	82,630,442.15
本年转回	-	-	(10,934,998.65)	(10,934,998.65)
2020年12月31日余额	-	-	71,695,443.50	71,695,443.50

年末单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

人民币元

其他应收款(按单位)	年末余额			
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)	计提理由
三亚中体万通奥林匹克置业有限公司	10,009,187.00	(10,009,187.00)	100.00	(六)5.2(5)
Vantone Investment	158,098,321.91	(61,598,321.71)	38.96	注
合计	168,107,508.91	(71,607,508.71)	42.60	

注：于2020年12月31日，应收子公司 Vantone Investment 余额为人民币 158,098,321.91 元，管理层根据预计未来款项收回情况，截至本年末已累计对其计提减值准备人民币 61,598,321.71 元。

(6) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况：

人民币元

单位名称	性质	金额	年限	占其他 应收款总额 的比例(%)	信用损失准备 年末余额
香河万通房地产开发有限公司	关联方	717,100,651.50	1年以内, 1至2年	31.12	-
北京万通英睿投资管理有限公司	关联方	703,358,000.00	1至2年, 3年以上	30.52	-
上海万通新地置业有限公司	关联方	307,327,533.50	1年以内, 1至2年, 2至3年	13.34	-
北京万通龙山天地置业有限公司	关联方	186,500,694.65	1年以内, 1至2年, 2至3年, 3年以上	8.09	-
Vantone Investment	关联方	158,098,321.91	3年以上	6.86	(61,598,321.71)
合计		2,072,385,201.56		89.93	(61,598,321.71)

(7) 2020年度，本集团无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(8) 年末其他应收款中应收关联方款项情况详见附注(十五)9、(1)。

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 长期股权投资

人民币元

被投资单位	年末余额	年初余额
子公司	3,670,773,321.00	3,595,773,321.00
合营企业	173,991,958.06	173,988,483.78
联营企业	588,750,253.33	550,060,580.91
小计	4,433,515,532.39	4,319,822,385.69
减：长期股权投资减值准备	(313,734,772.38)	(264,773,794.30)
合计	4,119,780,760.01	4,055,048,591.39

本公司不存在长期股权投资变现的重大限制。

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 长期股权投资 - 续

(1) 子公司

被投资单位	核算方法	年初余额	本增减变动			年末余额	减值准备		年末余额	本年宣告发放现金股利
			追加投资	减少投资	其他		年初余额	本年计提		
北京万通房地产开发有限公司	成本法	89,249,229.00	-	-	-	89,249,229.00	(35,144,127.79)	(35,144,127.79)	66,000,000.00	
北京万通龙山置业有限公司	成本法	145,125,682.00	-	-	-	145,125,682.00	-	-	-	
天津万通时尚置业有限责任公司	成本法	166,985,673.00	-	-	-	166,985,673.00	-	-	-	
天津泰达万通房地产开发有限公司	成本法	117,492,703.00	-	-	-	117,492,703.00	-	-	-	
北京万通时尚置业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	
天津生态城万拓置业有限公司	成本法	154,271,900.00	-	-	-	154,271,900.00	-	-	40,000,000.00	
天津和信发展有限公司	成本法	848,100,000.00	-	-	-	848,100,000.00	-	-	-	
北京万通龙山天地置业有限公司	成本法	200,000,000.00	-	-	-	200,000,000.00	-	-	86,000,000.00	
北京万通英睿投资管理有限公司	成本法	100,000,000.00	-	-	-	100,000,000.00	-	-	-	
成都万新融创投资管理有限公司	成本法	12,000,000.00	-	-	-	12,000,000.00	(8,973,083.74)	(8,973,083.74)	-	
Vantone Investment	成本法	5.00	-	-	-	5.00	-	-	-	
天津中新生态城万通正奇实业有限公司	成本法	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00	-	-	-	
北京正通慧奇投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	-	-	-	5,000,000.00	-	-	-	
北京万通正通置业有限公司	成本法	602,000,000.00	-	-	-	602,000,000.00	-	-	-	
杭州万慧时尚投资管理有限公司	成本法	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-	-	-	
天津万通宁远置业有限公司	成本法	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-	-	-	
杭州万通时尚置业有限公司	成本法	366,731,531.00	-	-	-	366,731,531.00	-	-	18,000,000.00	
昆山英睿股权投资管理有限公司	成本法	5,000,000.00	-	(5,000,000.00)	-	-	-	-	-	

人民币元

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 长期股权投资 - 续

(1) 子公司 - 续

被投资单位	核算方法	年初余额	本增减变动		年末余额	减值准备		年末余额	本年宣告发放现金股利
			追加投资	减少投资		其他	年初余额		
北京臻品雅筑装饰工程有限公司	成本法	1,000,698.00	-	-	1,000,698.00	-	-	-	-
北京万通新文化传媒技术有限公司	成本法	-	30,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-	-	-
北京万通新教育科技有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-
云南万智投资有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-
中融国富	成本法	518,615,900.00	-	-	518,615,900.00	(229,629,666.51)	(39,987,894.34)	(269,617,560.85)	100,000,000.00
杭州邦信	成本法	124,200,000.00	-	-	124,200,000.00	-	-	-	-
万通数字(北京)科技有限公司	成本法	-	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-	-
香河通企博源企业管理服务有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-
万通国际城科技发展有限公司	成本法	-	-	-	-	-	-	-	-
小计		3,593,773,321.00	80,000,000.00	(5,000,000.00)	3,670,773,321.00	(264,773,794.30)	(48,960,978.08)	(313,734,772.38)	310,000,000.00

人民币元

北京万通新发展集团股份有限公司

财务报表附注

2020年12月31日止年度

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 长期股权投资 - 续

(2) 合营、联营公司

被投资单位	核算方法	年初余额	本年增减变动						减值准备 年末余额		
			追加 投资	减少 投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合 收益调整	子公司转 联营公司	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	权益法	4,324,030.64	-	-	1,339.20	-	-	-	-	-	4,324,369.84
万通成长合伙	权益法	159,348,749.53	-	-	2,196.57	-	-	-	-	-	159,350,946.10
东方天津合伙	权益法	10,315,703.61	-	-	(61.49)	-	-	-	-	-	10,315,642.12
晋万企业管理(上海)有限公司	权益法	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计		173,988,483.78	-	-	3,474.28	-	-	-	-	-	173,991,958.06
二、联营企业											
金通港	权益法	17,915,333.10	-	-	(696,690.65)	-	-	-	-	-	17,218,642.45
金石盟	权益法	369,408.64	-	-	(1,873.11)	-	-	-	-	-	367,535.53
中金佳业(天津)商业地产投资中心(有限合伙)	权益法	505,263,723.57	-	-	737,878.10	-	-	-	-	-	506,001,601.67
香河万通	权益法	26,512,115.60	-	-	(8,183,502.70)	-	-	-	-	-	18,328,612.90
北京万通工电子技术有限公司	权益法	-	10,000,000.00	-	(102,851.00)	-	-	-	-	-	9,897,149.00
平潭会同开元股权投资管理有限公司	权益法	-	7,000,000.00	-	(63,288.22)	-	-	-	-	-	6,936,711.78
北京大唐永盛科技发展有限公司	权益法	-	30,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00
小计		550,060,580.91	47,000,000.00	-	(8,310,327.58)	-	-	-	-	-	588,750,253.33
合计		724,049,064.69	47,000,000.00	-	(8,306,853.30)	-	-	-	-	-	762,742,211.39

人民币元

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

4、其他非流动金融资产

人民币元

项目	年末余额	年初余额
权益工具投资	251,127,777.89	128,687,580.00
私募基金投资	70,833,589.26	-
合计	321,961,367.15	128,687,580.00

5、投资收益

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	310,000,000.00	130,400,115.06
权益法核算的长期股权投资收益	(8,306,853.30)	27,939,036.58
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,700,344.95	-
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	2,556,889.40	2,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	(7,718,204.66)	589,519,523.35
合计	298,232,176.39	749,858,674.99

6、资产减值损失

人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资减值损失	48,960,978.08	229,629,666.51
合计	48,960,978.08	229,629,666.51

7、现金流量表补充资料

人民币元

补充资料	本年发生额	上年发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	215,630,991.14	469,051,131.92
加: 资产减值利得(损失)	48,960,978.08	229,629,666.51
信用损失利得(损失)	(10,934,998.65)	2,821,914.43
固定资产折旧	407,620.42	323,307.85
无形资产摊销	207,795.02	208,153.80
公允价值变动收益	(27,373,975.23)	(3,687,580.00)
资产处置收益	(5,675.56)	(215,406.06)
投资收益	(298,232,176.39)	(749,858,674.99)
经营性应收项目的减少(增加)	746,187,972.28	(675,127,284.44)
经营性应付项目的减少	(819,556,936.03)	(927,949,270.03)
经营活动产生的现金流量净额	(144,708,404.92)	(1,654,804,041.01)
2. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金及现金等价物的年末余额	684,862,891.35	1,318,138,258.88
减: 现金及现金等价物的年初余额	1,318,138,258.88	668,508,016.96
现金及现金等价物净增加(减少)额	(633,275,367.53)	649,630,241.92

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

8、 重大关联交易情况

(1) 提供劳务的关联方交易

关联方	关联方交易内容	人民币元	
		本年发生额	上年发生额
香河万通	租赁服务	141,592.92	-
香河万通	管理服务费	6,908,812.00	-
阳光正奇	管理服务费	366,600.00	-
合计		7,417,004.92	-

(2) 关联方担保情况

于2018年5月16日，本公司董事会第七届第三次临时会议审议批准了《关于公司为全资子公司天津和信发展有限公司拟向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款人民币8亿元提供连带责任保证担保的议案》，本公司为天津和信发展有限公司向浙商银行股份有限公司天津分行申请贷款提供连带责任保证担保，截至2020年12月31日，提供担保的贷款余额为人民币6.00亿元(2019年12月31日：人民币6.50亿元)。

(3) 资金拆借

公司统一管理与调度集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向公司拆借项目开发所需资金，本年度公司向其子公司拆出的资金为人民币88,389.08万元(上年度：人民币276,651.10万元)，本年度子公司偿还的资金为人民币124,425.84万元(上年度：人民币209,955.72万元)。

(十五) 公司财务报表主要项目注释 - 续

9、 关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额		年初金额	
		账面余额	信用损失准备	账面余额	信用损失准备
其他应收款	香河万通房地产开发有限公司	717,100,651.50	-	971,780,965.61	-
	北京万通英睿投资管理有限公司	703,358,000.00	-	703,358,000.00	-
	上海万通新地置业有限公司	307,327,533.50	-	265,153,348.40	-
	北京万通龙山置业有限公司	186,500,694.65	-	173,780,242.15	-
	Vantone Investment	158,098,321.91	(61,598,321.71)	169,033,320.56	(72,533,320.56)
	北京正远慧奇投资管理有限公司	115,711,789.88	-	114,234,329.44	-
	天津和信发展有限公司	94,569,616.65	-	24,726,881.16	-
	金通港	4,548,715.28	-	29,313,449.61	-
	天津富铭置业有限公司	2,000,000.00	-	2,000,000.00	-
	香河通金博源企业运营管理服务有限公司	2,000,000.00	-	-	-
	天津万华置业有限公司	-	-	11,390,238.40	-
	成都万新新创投资管理有限公司	1,086,939.61	-	1,086,939.61	-
	北京万通新新教育科技有限公司	537,672.45	-	537,672.45	-
	北京万置房地产开发有限公司	370,000.00	-	-	-
	山东万通中融房地产开发有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	山东万通商业运营管理有限公司	100,000.00	-	100,000.00	-
	中金佳业(天津)商业房地产投资中心(有限合伙)	971.41	-	-	-
	杭州万通时尚置业有限公司	-	-	58,841,563.11	-
	昆山博远万智投资中心(有限公司)	不适用	-	420,000,000.00	-
	天津中新生态城万通正奇实业有限公司	-	-	396,884,251.75	-
	北京万通龙山天地置业有限公司	-	-	196,175,527.79	-
	杭州邦信	-	-	634,175.64	-
	北京万通新新文化传媒有限公司	-	-	20,000.00	-
	北京广厦富城置业有限公司	-	-	32,543.80	-
	成都万通时尚置业有限公司	-	-	16,236.69	-
	合计		2,293,410,906.84	(61,598,321.71)	3,539,199,686.17

(2) 应付关联方款项

人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	天津万通时尚置业有限责任公司	180,169,966.28	353,261,886.53
	天津生态城万拓置业有限公司	169,353,721.62	200,520,325.62
	北京万通时尚置业有限公司	156,929,564.11	400,543,590.49
	北京万通正远置业有限公司	146,880,819.65	156,986,184.88
	中融国富	48,721,318.98	-
	北京万通龙山天地置业有限公司	27,366,491.36	314,142,018.95
	杭州万慧时尚投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	北京金通港房地产开发有限公司	77,947.00	77,947.00
	北京广厦富城置业有限公司	-	65,087.60
	天津泰达万通房地产开发有限公司	-	187,149,570.28
	昆山博远万智投资中心(有限合伙)	不适用	4,200,000.00
	北京睿通宁远投资中心(有限合伙)	不适用	3,880,000.00
	北京盈石正奇投资管理有限公司	不适用	415,231,231.56
	昆山万通英睿股权投资管理有限公司	不适用	4,440,435.87
合计		739,499,829.00	2,050,498,278.78

北京万通新发展集团股份有限公司

补充资料

2020年12月31日止年度

1、非经常性损益明细表

人民币元

项目	本年金额	上年金额
非流动资产处置及报废收益(损失)	(23,412.31)	239,631.21
处置长期股权投资产生的投资收益	-	548,610,444.02
计入当期损益的政府补助	791,773.27	2,138,277.15
其他非流动金融资产的公允价值变动收益	27,373,975.23	3,687,580.00
其他	10,289,576.29	10,118,222.79
小计	38,431,912.48	564,794,155.17
所得税影响额	(984,801.36)	(140,479,117.70)
少数股东权益影响额(税后)	(1,267,878.68)	(554,348.67)
合计	36,179,232.44	423,760,688.80

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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(2008)》的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

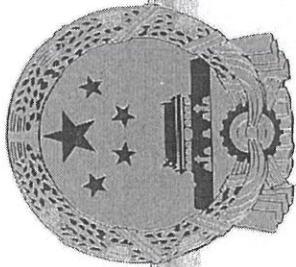
本净资产收益率和每股收益计算表是北京万通新发展集团股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券公司信息披露编报规则第09号-净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

本年发生额	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	0.66	0.0252	不适用
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.19	0.0073	不适用

上年发生额	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	8.11	0.2944	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	2.43	0.0881	不适用

补充资料由北京万通新发展集团股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人： 张 主管会计工作负责人： 王 会计机构负责人： 李



营业执照

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002202008210020

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。



名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 付建超

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

成立日期 2012年10月19日

合伙期限 2012年10月19日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关

2020年08月21日

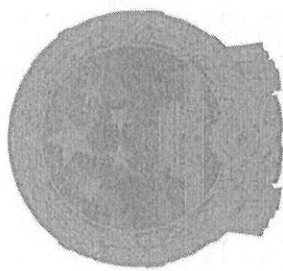


证书序号: 0004082

说明

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

项目使用



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 付建超

主任会计师:

经营场所:

上海市延安东路222号30楼



组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

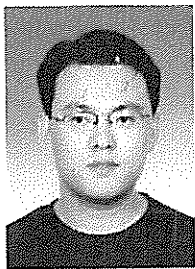
31000012

批准执业文号:

财会函(2012)40号

批准执业日期:

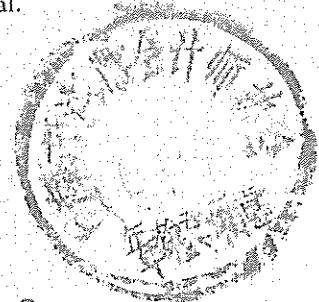
二〇一二年九月十四日



姓名	刘杰
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1980-06-26
Date of birth	
工作单位	天华中兴会计师事务所有限公司 上海分所
Working unit	
身份证号码	150202198006260931
Identity card No.	

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



08年04月30日
年 月 日

证书编号:
No. of Certificate **110001530085**

批准注册协会:
Authorized Institute of **上海市注册会计师协会**

发证日期:
Date of Issuance **2007** 年 **12** 月 **27** 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

2009年5月20日

年度检验登记
Annual Renewal Registration



年 月 日

年度检验登记

Annual Registration



格, 继续
valid for another year after



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名: 刘杰

证书编号: 110001530085

年 月 日
/ /

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

天华中兴上海分所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
2013 年 2 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

德勤华永会计师事务所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
2013 年 8 月 27 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

德勤华永会计师事务所有限公司北京分所 事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

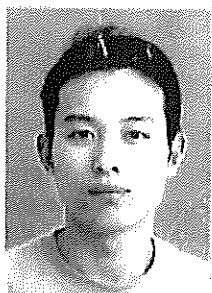
年 月 日
2013 年 2 月 4 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所 事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
2013 年 2 月 4 日



姓 名
Full name 高天福
性 别
Sex 男
出生日期
Date of birth 1984-07-13
工作单位
Working unit 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)北京分所
身份证号码
Identity card No. 511321498407134533

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格
is valid



姓名: 高天福

证书编号: 310000125000

证书编号:
No. of Certificate 310000125000

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

发证日期:
Date of Issuance 2014 年 1 月 19 日



年 月 日
/y /m /d