

**北京万通新发展集团股份有限公司**

**二〇二三年度**

**备考合并财务报表审阅报告**

**致同会计师事务所（特殊普通合伙）**

## 目 录

审阅报告	1-2
备考合并资产负债表	1-2
备考合并利润表	3
备考合并财务报表附注	4-95

## 审阅报告

致同审字（2024）第 110A026619 号

北京万通新发展集团股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称 万通发展公司）按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制的备考合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2023 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。按照企业会计准则和备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制备考合并财务报表是万通发展公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对这些财务报表出具审阅报告。

我们按照《中国注册会计师审阅准则第 2101 号——财务报表审阅》的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问万通发展公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信备考合并财务报表没有按照企业会计准则和备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制，未能在所有重大方面公允反映万通发展公司的备考合并财务状况和备考合并经营成果。

本审阅报告仅供北京万通新发展集团股份有限公司因重大资产重组目的向有关部门报送申请文件时使用，不得用作其他任何用途。



中国·北京

中国注册会计师

梁卫丽



中国注册会计师

王振军



二〇二四年六月二十三日



备考合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：北京万通新发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产			
货币资金	六、1	1,702,735,759.74	2,004,842,245.10
交易性金融资产	六、2	92,841,126.74	11,514,975.05
衍生金融资产			
应收票据	六、3	721,240.00	
应收账款	六、4	555,626,311.36	469,676,284.11
应收款项融资	六、5	28,216,765.25	25,258,621.23
预付款项	六、6	16,206,069.79	15,504,329.92
其他应收款	六、7	589,589,432.53	715,242,385.01
其中：应收利息			
应收股利			
存货	六、8	1,408,765,472.66	1,542,944,710.01
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、9	2,527,579.48	972,414.67
其他流动资产	六、10	66,824,858.27	78,511,798.78
流动资产合计		<b>4,464,054,615.82</b>	<b>4,864,467,763.88</b>
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	六、11	2,062,598.03	11,997,424.19
设定受益计划净资产	六、12	2,195,056.25	1,943,078.53
长期股权投资	六、13	998,458,928.95	1,032,401,349.52
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	六、14	309,244,665.31	370,296,434.19
投资性房地产	六、15	3,841,857,759.26	3,978,452,018.77
固定资产	六、16	547,018,911.22	577,442,442.83
在建工程	六、17	29,303,567.50	22,482,122.36
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	六、18	120,068,109.39	142,027,130.51
无形资产	六、19	165,403,251.88	186,033,801.03
开发支出	六、20	82,235,177.00	44,154,950.22
商誉	六、21	2,039,807,981.65	2,039,807,981.65
长期待摊费用	六、22	35,569,814.22	39,941,068.57
递延所得税资产	六、23	205,057,154.10	201,692,874.27
其他非流动资产	六、24	161,491,689.35	21,761,698.34
非流动资产合计		<b>8,539,774,664.11</b>	<b>8,670,434,374.98</b>
资产总计		<b>13,003,829,279.93</b>	<b>13,534,902,138.86</b>

备考合并资产负债表（续）

2023年12月31日

项 目	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款	六、26	454,053,759.06	367,816,003.98
交易性金融负债	六、27	142,700,304.68	
应付票据			
应付账款	六、28	750,222,756.65	702,315,741.22
预收款项	六、29	22,129,887.19	18,909,858.87
合同负债	六、30	120,112,201.61	173,588,599.48
应付职工薪酬	六、31	79,480,746.27	130,239,137.80
应交税费	六、32	363,601,344.19	411,305,368.76
其他应付款	六、33	186,613,323.61	189,273,397.80
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、34	221,634,546.22	285,658,958.33
其他流动负债	六、35	2,307,764,819.32	2,306,340,746.83
流动负债合计		4,648,313,688.80	4,585,447,813.07
非流动负债：			
长期借款	六、36	1,755,199,859.74	1,960,801,521.45
应付债券			
租赁负债	六、37	127,075,519.29	148,238,575.38
长期应付款	六、38	11,744,397.71	
预计负债			
递延收益	六、39	28,145,454.80	14,359,337.68
递延所得税负债	六、23	101,365,857.13	110,827,155.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,023,531,088.67	2,234,226,590.08
负债合计		6,671,844,777.47	6,819,674,403.15
归属于母公司股东权益合计		5,715,383,357.29	6,101,993,980.49
少数股东权益		616,601,145.17	613,233,755.22
股东权益合计		6,331,984,502.46	6,715,227,735.71
负债和股东权益总计		13,003,829,279.93	13,534,902,138.86

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



## 备考合并利润表

2023年度

编制单位：北京新发展集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	六、40	1,780,643,618.82	1,922,990,541.71
减：营业成本	六、40	1,368,452,979.63	1,363,538,170.47
税金及附加	六、41	73,745,004.07	174,105,763.58
销售费用	六、42	74,869,361.68	86,744,551.62
管理费用	六、43	232,026,505.05	254,713,933.47
研发费用	六、44	117,158,645.93	107,032,210.65
财务费用	六、45	102,382,818.93	87,711,285.85
其中：利息费用		141,974,475.68	141,840,882.74
利息收入		29,637,993.68	34,704,912.45
加：其他收益	六、46	19,225,048.18	6,130,923.46
投资收益（损失以“-”号填列）	六、47	65,233,471.79	-1,366,883.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		45,874,670.79	-8,941,369.94
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、48	-67,326,149.30	-88,073,263.90
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-117,337,426.03	-11,958,485.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、50	-99,878,887.71	-29,573,833.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、51	-547,393.24	-1,442,935.40
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-388,623,032.78	-277,139,851.36
加：营业外收入	六、52	9,565,364.67	19,963,239.46
减：营业外支出	六、53	4,130,126.65	674,692.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-383,187,794.76	-257,851,304.68
减：所得税费用	六、54	20,157,992.13	-39,576,173.61
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-403,345,786.89	-218,275,131.07
（一）按经营持续性分类：			
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-403,345,786.89	-218,275,131.07
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
其中：归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-399,085,627.05	-247,899,164.13
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,260,159.84	29,624,033.06
五、其他综合收益的税后净额		-3,929,858.39	12,940,360.60
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-3,768,530.95	13,256,680.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-43,786.54	553,720.91
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-3,724,744.41	12,702,959.09
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-161,327.44	-316,319.40
六、综合收益总额		-407,275,645.28	-205,334,770.47
归属于母公司股东的综合收益总额		-402,854,158.00	-234,642,484.13
归属于少数股东的综合收益总额		-4,421,487.28	29,307,713.66

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

*Handwritten signature*

公司会计机构负责人：

*Handwritten signature*

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

北京万通新发展集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“万通发展”）是于 1998 年 12 月 30 日在中华人民共和国北京市成立的股份有限公司。本公司的注册地址为北京市海淀区农大南路 1 号院 9 号楼 5 层 501-551。

本公司及子公司主要经营活动为从事房地产开发与销售、自有商品房的租赁、芯片销售等。

本公司的母公司为嘉华东方控股（集团）有限公司（以下简称“嘉华控股”）。嘉华控股是一家在中国注册成立的民营企业，最终控制方为王忆会，详见附注十一、1。

本公司发行的 A 股于 2000 年 9 月 22 日在上海证券交易所上市。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第七次会议于 2024 年 6 月 23 日批准。

### 二、拟实施的重大资产重组基本情况

#### 1、交易概述

2024 年 6 月 23 日，本公司第九届董事会第七次会议审议通过了《关于<北京万通新发展集团股份有限公司重大资产购买报告书（草案）>及其摘要的议案》，（以下简称“本次重组”或“本次重大资产重组”）。根据《万通发展与 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 及其相关股东、CO-CEO 王宏宇（ESOP 授权代表）于 2024 年 6 月分别签署的《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之股份转让协议》、《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之增资协议》、《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之员工期权激励计划安排之协议》，万通发展拟以现金收购及增资方式达到持有 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited（以下简称“索尔思光电”或“标的公司”）60.16%股权的目的。

本次重大资产重组整体交易方案如下：

#### （1）以受让老股方式收购索尔思光电控股权

万通发展拟按照各方认可的标的公司评估值，向标的公司现有股东收购标的公司股权 123,753,703 股。其中：

① 万通发展与 Diamond Hill L.P.（以下简称“Diamond Hill”）、上海麓村企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海麓村”）等 11 名交易对方拟签署《股份转让协议》，以协议转让方式收购 Diamond Hill、上海麓村等 11 名交易对方持有的标的公司 115,518,410 股股份；



②万通发展与 PACIFIC SMART DEVELOPMENT LIMITED（以下简称“PSD”）拟签署《南方通信之股份转让协议》，以协议转让方式收购 PSD 持有的标的公司 8,235,293 股股份；

本次交易完成后，万通发展拟合计持有标的公司 60.16% 的股份。

## （2）索尔思光电的本次交易其他安排

### ①拟将对索尔斯成都的借款转为索尔思光电的 D 轮优先股

根据 2023 年 11 月万通发展与标的公司及其主要股东、关键人员签署的《关于收购索尔思光电控股权之框架协议》（以下简称“《框架协议》”），万通发展与标的公司以及其境内全资子公司索尔思光电（成都）有限公司（以下简称“索尔思成都”）、境外全资子公司 Source Photonics, LLC（以下简称“索尔思美国”）签订的《可转债投资协议》，万通发展与标的公司签署的《Warrant To Purchase Certain Preferred Shares of Source Photonics Holdings (Cayman) Limited》（《购买索尔思光电优先股认股权证协议》），约定万通发展向索尔思成都分两期支付 5,000 万美元的等值人民币借款，用于其芯片和组件产能扩产、新产品物料采购、新产品研发、商务拓展、补充流动资金、支付融资费用之用途。待完成相应的企业境外投资备案（ODI）手续后，索尔思成都将向万通发展归还上述借款，同时万通发展拟将可转债借款转化为索尔思光电 19,099,278 股（按照投前 6.2 亿美元估值，即每股认购价 2.6179 美元）D 轮优先股股份。

### ②索尔思光电的员工期权激励计划（ESOP）的相关安排

鉴于标的公司已分多批次将 29,892,386 股无表决权普通股期权对应的权益授予给 173 名员工，相关权益已满足行权所需要完成的业绩承诺和服务时间等条件。为了完善标的公司中长期激励约束制度，本次重组拟对索尔思光电的员工期权激励计划进行重新安排。

对于标的公司 ESOP 权益的收购达成初步安排。根据《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之员工期权激励计划安排之协议》（以下简称“《员工期权协议》”）约定，控制权收购交易项下股份完全交割后，就标的公司现有 ESOP 权益对应 42,957,203 股无表决权普通股期权达成新的业绩考核条件。如标的公司经营业绩达到《员工期权协议》设置的业绩条件，ESOP 授权代表应当要求标的公司回购其所持标的公司的权益，每年交易权益数为 ESOP 在本次交易完成时持有的权益的 1/3。

## 2、标的公司基本情况

索尔思光电于 2010 年 11 月 17 日在英属开曼群岛设立，公司注册号 248085，注册成为控股公司，法定资本 50,000 美元（可发行 50,000 万股，每股票面价值 0.0001 美元）。

经多次股票发行和股权转让，Venus Pearl Acquisition CoLimited（以下简称 VPA）成为索尔思光电持股 100% 的直接股东，VPA 为 Venus Pearl SPV1 CoLimited（以下简称 VP SPV1）的全资子公司，VP SPV1 为 Venus Pearl SPV2 CoLimited（以下简称 VP SPV2）的全资子公司。全体股东通过持有 VP SPV2 的股份，间接持有索尔思光电的股份。

为了精简境外股权架构，降低管理成本，索尔思光电实施了架构重组。于 2022 年 12 月 12 日，全体股东以其各自所持 VP SPV2 的全部股份作为对价，分别受让 VPA 所持索尔思光电的全部股份。本次重组交易后，现有全体股东所持索尔思光电的股份情况与本次重组交易前股东持有 VP SPV2 的股份情况完全一致。

索尔思光电管理总部位于中国四川省成都市。索尔思光电及其子公司主要经营活动：主营光芯片、光组件、光模块等产品的研发与生产销售，产品主要用于数据中心及电信通信场景。

### 三、备考合并财务报表编制基础和方法

#### 1、备考合并财务报表编制基础

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》的要求，为本次重大资产重组之目的，本公司为如附注二所述的本次重组交易编制本备考合并财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的备考合并资产负债表，2023 年度的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。本次重组完成后的经扩大集团（即万通发展和标的公司）在本备考财务报表中合称“本集团”，即本备考财务报表主体。

万通发展 2022、2023 年度公司及合并财务报表已分别经由德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）、安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具德师报（审）字（23）第 P06082 号、安永华明（2024）审字第 80002609\_A01 号无保留意见审计报告；标的公司 2022、2023 年度公司及合并财务报表已经由致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字（2024）第 110A026618 号无保留意见审计报告。

本备考合并报表系依据本次重组交易完成后的股权架构，基于前述经审计财务报表为基础，按照下述主要假设和附注四所述的主要会计政策和会计估计编制，本集团范围内相互之间的所有重大交易和往来余额于合并时抵销。

本备考合并财务报表以持续经营为基础列报。

#### 2、备考合并财务报表编制方法

本备考合并财务报表系假设于报告期比较期初（即 2022 年 1 月 1 日）已完成对标的公司的收购，并按照完成后的实际股权架构编制。即假设 2022 年 1 月 1 日，本公司持有标的公司 60.16% 的股权并持续经营，按照本备考合并财务报表的编制基础和方法以及附注四所述重要会计政策和会计估计编制。主要编制假设包括：

（1）2024 年 5 月，万通发展与标的公司及其主要股东签订了《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之股份转让协议》、《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之增资协议》、《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之员工期权激励计划安排之协议》，同意标的公司原股东将其所持 123,753,703 股股份转让给万通发展。鉴于本次重组之目的，为编制本备考合并财务报表，假设万通发展对标的公司主要股东所持标的公司的股权于 2022 年初已转让给万通发展。

(2) 标的公司系在开曼注册，经多次股票发行和股权转让后，由 VPA100%持股，VPA 为 VP SPV1 的全资子公司，VP SPV1 为 VP SPV2 的全资子公司，全体股东通过持有 VP SPV2 的股份，间接持有标的公司的股份。为了精简境外股权架构，降低管理成本，标的公司实施了架构重组。于 2022 年 12 月 12 日，全体股东以其各自所持 VP SPV2 的全部股份作为对价，分别受让 VPA 所持标的公司的全部股份。本次架构重组完成后，现有全体股东所持标的公司的股份情况与本次架构重组前股东持有 VP SPV2 的股份情况完全一致。2024 年 4 月，现有全体股东签署股东协议，同意终止优先股股东的优先权利，且自始无效。在编制本备考合并财务报表时，假设标的公司架构重组及优先股股东的优先权利终止于 2022 年初已完成。

(3) 按照万通发展与标的公司主要股东签署的《关于 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited 之股份转让协议》约定，万通发展同意按照各方认可的标的公司评估值，以现金方式向标的公司现有股东收购 123,753,703 普通股股份，收购价每股 2.6179 美元，收购成交总价为 229,461.65 万元。假设于 2022 年初万通发展已向标的公司主要股东支付现金对价 229,461.65 万元，且因未实际支付而列报“其他流动负债”。

(4) 根据《框架协议》、《可转债投资协议》、《购买索尔思光电优先股认股权证协议》，约定万通发展向索尔思成都分两期支付 5,000 万美元的等值人民币借款。待完成相应的企业境外投资备案（ODI）手续后，索尔思成都将向万通发展归还上述借款，同时万通发展拟将可转债借款转化为索尔思光电 19,099,278 股（按照投前 6.2 亿美元估值，即每股认购价 2.6179 美元）D 轮优先股股份。万通发展实际分别于 2023 年 12 月、2024 年 4 月向标的公司支付了第一期 2,500 万美元、第二期 2,500 万美元。编制本备考财务报表时，按照实际交易进展情况进行相应会计处理，暂不考虑可转债转股的影响。

(6) 根据《框架协议》和《可转债投资协议》约定，并经标的公司 2023 年第七次股东会决议，在本次重大资产重组交易完成后，标的公司同意按现有完全摊薄的总股本增发 5% 的 ESOP 期权（即 11,841,528 股期权），平均分三年归属（2024-2026 年），每期应归属的数量 50%按服务时间确定，50%按业绩目标达成率确定，业绩目标由董事会于当年年初制定；此外，控制权收购交易项下股份完全交割后，就标的公司现有 ESOP 权益对应 42,957,203 股无表决权普通股期权达成新的业绩考核条件。如标的公司经营业绩达到《员工期权协议》设置的业绩条件，ESOP 授权代表应当要求标的公司回购其所持标的公司的权益，每年交易权益数为 ESOP 在本次交易完成时持有的权益的 1/3。在编制本备考合并财务报表时，假设不考虑标的公司上述 ESOP 期权及后续现金回购的影响。

(7) 在编制本备考合并财务报表时，鉴于本次重大资产重组为非同一控制下企业合并，合并成本与万通发展拟收购标的公司 2022 年 1 月 1 日可辨认净资产公允价值份额之间的差额全部暂确认为商誉。鉴于本次重大资产重组尚未实施，万通发展尚未实质控制标的公司，与收购相关的合并成本在取得的可辨认资产和负债之间的分配工作尚未完成，考虑到标的公司本次评估系采用市场法和收益法，专有技术等增值无法可靠计量，且标的公司不持有自有房产、土地等容易与账面价值产生加大偏离度的其他资产，故假设标的公司 2022 年 1 月 1 日可辨认净资产的公允价值与账面价值一致（该数据与最终完成重组后的交割日数据会存在差异），且商誉在本报告期内未发生减值，也未披露对该商誉进行减值测试的相关信息。

（8）本备考合并财务报表未考虑本次重组中可能产生的交易成本、中介费用及相关税费的影响；为统一报表编制口径，本备考合并财务报表递延所得税资产和负债均按照总额列示。

（9）基于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露股东权益明细（股东权益仅按“归属于母公司股东权益”和“少数股东权益”列报）、本公司（母公司）财务信息、稀释每股收益，亦未披露分部报告、合并范围变更和金融工具及风险管理的相关信息。

（10）截至本财务报表批准报出日，本次重大资产重组尚需经本公司股东大会审批、个别交易对手后续决策流程审批，以及尚需经国家境外投资相关主管部门完成必要的备案报告或登记手续。若最终经批准的方案与本备考合并财务报表编制中所采用的假设存在差异，相关资产、负债及所有者权益将在本次交易完成后按实际情况进行相应调整。

#### 四、重要会计政策及会计估计

##### 1、遵循企业会计准则的声明

本备考合并财务报表按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础和假设编制，真实、完整地反映了本集团 2023 年 12 月 31 日的备考合并财务状况以及 2023 年度的备考合并经营成果等有关信息。

##### 2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 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。本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。

除上述子公司外，本集团其他公司的营业周期为 12 个月。

##### 4、记账本位币

本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币为人民币，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。

索尔思光电注册地在开曼，以美元为记账本位币；索尔思光电之中国台湾子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定新台币为其记账本位币；索尔思光电之中国澳门、其他境外如美国等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。

本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的非全资子公司	非全资子公司收入、净利润、总资产、净资产任一金额占集团相应金额 $\geq 10\%$
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值占长期股权投资账面价值 $\geq 20\%$
重要的在建工程	单项资产期末余额 500 万元及以上
重要的资本化研发项目	单项资产期末余额 500 万元及以上

#### 6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### （1）同一控制下的企业合并

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

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

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

##### （2）非同一控制下的企业合并

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

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

##### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允

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

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

### （1）控制的判断标准

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

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

### （2）合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

### （3）购买子公司少数股东股权

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

### （4）丧失子公司控制权的处理

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

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

## 8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

### （1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

### （2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

## 9、外币业务和报表折算

### （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。

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

### （2）外币财务报表折算

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。

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

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### （1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认



新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

## （2）金融资产分类和计量

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

### 以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

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

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

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

### （3）金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公

允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### 以摊余成本计量的金融负债

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

### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

### （4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、11。

### （5）金融资产减值

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### （6）金融资产转移

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

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

资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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

#### （7）金融资产和金融负债的抵销

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

### 11、公允价值计量

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

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

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

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

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

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

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

## 12、存货

### （1）存货的分类

本集团存货分为房地产开发产品、原材料、在产品、发出商品、库存商品等。

### （2）存货取得和发出存货的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。

#### ①房地产开发成本

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

#### ②光模块产品成本

原材料、发出商品、库存商品等入库、发出时采用标准成本法计价，存货的标准单价会定期按照供应商最新的采购价格进行更新维护，标准成本与实际成本的差异按存货销售及结存情况进行分摊。

### （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，计提存货跌价准备。

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

本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备。对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。本公司将库龄超过 1 年且预计未来 12 个月内暂无领用计划的材料划为呆滞物料并全额计提减值准备。

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

### （4）存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

### （5）低值易耗品和包装物的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

### 13、长期股权投资

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

#### （1）初始投资成本确定

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

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

#### （2）后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩

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

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

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

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

### （3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

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



#### （4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注四、21。

#### 14、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。本集团投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

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

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注四、21。

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。

#### 15、固定资产

##### （1）固定资产确认条件

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

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

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

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

##### （2）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75

机器设备	5-12	5	7.92-19
运输设备	3-5	5-10	18.00-31.67
办公及电子设备	3-5	5-10	18.00-31.67
其他设备	3-5	5-10	18.00-31.67

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

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、21。

(4) 每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

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

(5) 固定资产处置

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

## 16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注四、21。

## 17、工程物资

本集团工程物资是指为在建工程准备的各种物资，包括工程用材料、尚未安装的设备以及为生产准备的工器具等。

购入工程物资按成本计量，领用工程物资转入在建工程，工程完工后剩余的工程物资转作存货。

工程物资计提资产减值方法见附注四、21。

资产负债表中，工程物资期末余额列示于“在建工程”项目。

## 18、借款费用

### （1）借款费用资本化的确认原则

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

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

### （2）借款费用资本化期间

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

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

### （3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 19、无形资产

无形资产包括著作权、专利权及专利技术、特许权使用许可、商标使用权、软件、专利使用权等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命（年）	使用寿命的确定依据	摊销方法
著作权	5	合同约定年限	直线法
专利权及专利技术	5	预期经济利益年限	直线法
特许权使用许可	15	预期经济利益年限	直线法
专利使用权	10	授权使用期	直线法
软件	3-10	预期经济利益年限	直线法

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注四、21。

## 20、研究开发支出

本集团研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发部门的人员职工薪酬、投入材料、折旧摊销和其他费用等，其中，研发活动与其他生产经营活动共用场地系按照面积占比分配计入研发支出，折旧摊销费用系将研发专用设备计提折扣和授权许可摊销直接计入研发支出。在按研发项目分配研发支出时，直接投入材料和项目直接归属费用按项目实际领用或发生直接计入各项目研发支出；折旧摊销费用因专用设备使用主要集中在研究阶段，不分配给资本化的项目而全部计入费用化项目；研发人员的薪酬和其他费用均按照项目工时分摊计入各项目研发支出。

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

本集团研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

光模块业务研发项目的具体资本化条件：本集团于形成项目立项并取得 EVT 报告（产品设计方案及关键器件基本定型，形成工程样机）后，进入开发阶段；以取得批量生产决议时，从开发支出结转至无形资产核算。

## 21、资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 22、长期待摊费用

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

## 23、职工薪酬

### （1）职工薪酬的范围

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

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

### （2）短期薪酬

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

### （3）离职后福利

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

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

#### 设定受益计划

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

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

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

#### （4）辞退福利

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

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

#### （5）其他长期福利

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

### 24、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 25、股份支付及权益工具

### （1）股份支付的种类

本集团股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### （2）权益工具公允价值的确定方法

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

### （3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

### （4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

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

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

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



继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

## 26、优先股、永续债等其他金融工具

### （1）金融负债与权益工具的区分

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，结合金融资产、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资产、金融负债或权益工具。

### （2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本集团发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都作为本集团的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

本集团发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

## 27、回购股份

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

## 28、收入

### （1）一般原则

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

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

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

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

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

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

- ①本集团就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本集团已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本集团已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本集团已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

## （2）具体方法

### ①房地产开发产品销售收入

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

### ②房屋租赁收入

房屋租赁收入的确认，具体参见附注四、32“租赁”。

### ③光模块产品销售收入

标的公司生产并销售提供应用于光传输、数据中心、无线、接入网领域的光通讯组件、光器件、模块与芯片等产品，通常无需提供安装服务。

对 VMI 销售模式（寄售模式，标的公司先将商品发往并存放在客户所属仓库），于客户实际领用时确认收入。

对于其他境内销售，一般以商品发运并取得物流签收记录时确认收入。

对于境外销售，对于 EXW 出口形式，于标的公司所在地将货物交由客户时确认收入；对于 FOB、CIF、FCA 等出口形式，于产品报关、装运离港时确认收入；对于 DAP、DDP 出口形式，于对方签收时确认收入。

标的公司给予各个行业客户的信用期与各个行业惯例基本一致，不存在重大融资成分。

标的公司为销售产品提供产品质量保证，并确认相应的预计负债，标的公司通常并未因此提供任何额外的服务或额外的质量保证，故该产品质量保证不构成单独的履约义务。

对于附有销售退回条款的商品销售，收入确认以累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额为限。标的公司按照预期退还金额确认负债，同时按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产。

## 29、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

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

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

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

### 30、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

属于其他情况的，直接计入当期损益。

### 31、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

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

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

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

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

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

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

利；

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

## 32、租赁

### （1）租赁的识别

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

### （2）本集团作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注四、33。

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

### 短期租赁

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

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

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

### 低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于 4 万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本集团根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

### 租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

### （3）本集团作为出租人

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

### 融资租赁

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

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

### 经营租赁

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

### 租赁变更

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

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

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

#### （4）售后回租

承租人和出租人按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

售后租回交易中的资产转让属于销售的，承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；出租人根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并根据本准则对资产出租进行会计处理。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融负债进行会计处理；出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

### 33、使用权资产

#### （1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本集团作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

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



## （2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、21。

## 34、重大会计判断和估计

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

### （1）回购股份

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

### （2）公允价值计量

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

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

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

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

### （3）判断

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

经营租赁：作为出租人

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

### 业务模式

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

### 估计的不确定性

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

### 存货跌价准备

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

### 金融工具减值

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

### 除金融资产之外的非流动资产减值（除商誉外）

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

### 商誉减值

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

#### （4）开发支出

确定资本化的金额时，管理层必须做出有关资产的预期未来现金的产生、应采用的折现率以及预计受益期间的假设。

#### （5）递延所得税资产

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

### 35、重要会计政策、会计估计的变更

#### （1）重要会计政策变更

##### 企业会计准则解释第 16 号

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本集团对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日备考合并资产负债表和 2023 年度备考合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目(2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	22,090,891.65
递延所得税负债	19,052,575.53
未分配利润	3,104,065.09
其他综合收益	-65,748.97

（续）

合并利润表项目（2023 年度）	影响金额
所得税费用	-60,395.07

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

如下：

合并资产负债表项目 (2022年12月31日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	176,908,365.44	24,784,508.83	201,692,874.27
递延所得税负债	89,127,289.11	21,699,866.46	110,827,155.57
未分配利润	1,664,532,381.06	3,164,460.15	1,667,696,841.21
其他综合收益	10,767,784.15	-79,817.78	10,687,966.37

(续)

合并利润表项目 (2022年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	-38,588,947.10	-987,226.51	-39,576,173.61

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年1月1日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	164,051,273.66	19,586,902.83	183,638,176.49
递延所得税负债	120,410,812.94	16,110,779.42	136,521,592.36
未分配利润	1,863,521,100.11	4,151,686.66	1,867,672,786.77
其他综合收益	60,455,457.94	-675,563.24	59,779,894.70

## (2) 重要会计估计变更

报告期内，本集团无重要会计估计变更。

## 五、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率
增值税	应税收入（注1）	13%、5%
城市维护建设税	实际缴纳和免抵的增值税额	7%
教育费附加	实际缴纳和免抵的增值税额	3%
地方教育费附加	实际缴纳和免抵的增值税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的应纳税增值额（注2）	30%-60%
房产税	房产的计税余值或租金收入	1.2%、12%
企业所得税	应纳税所得额	29.84%、25%、20%、15%、12%、0%

注 1: 索尔思光电（成都）有限公司（以下简称“索尔思成都”）的注册地址位于成都高新综合保税区内，属于海关特殊监管区域，增值税的纳税政策比照境外企业执行。

注 2: 结转收入前的预缴土地增值税按照预售收入的 2%-3% 计征。

本集团主要经营主体的企业所得税税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率
万通发展及其下属房地产板块经营主体	25%
索尔思光电（深圳）有限公司（以下简称“索尔思深圳”）	25%
成都知融科技有限公司（以下简称“成都知融”）	15%
索尔思成都	15%
江苏索尔思通信科技有限公司（以下简称“索尔思金坛”）	15%
索爾思光電股份有限公司（以下简称“索尔思台湾”）	20%
Source Photonics (Macau) Commercial Offshore Limited（以下简称“索尔思澳门”）	12%
Source Photonics USA, Inc.（以下简称“索尔思美国”）	联邦税率 21%，州税率 8.84%，若当年亏损，则只需缴纳州税 800 美元
索尔思光电	0%

## 2、税收优惠及批文

### （1）高新技术企业所得税优惠

成都知融于 2021 年 10 月 9 日取得四川省科学技术厅、四川省财政厅、四川省国家税务局及四川省地方税务局核发的《高新技术企业证书》，证书编号 GR202151002199，有效期三年，2021 年至 2023 年执行 15% 的企业所得税税率。

索尔思成都于 2023 年 12 月 12 日取得四川省科学技术厅、四川省财政厅、四川省国家税务局及四川省地方税务局核发的《高新技术企业证书》，证书编号 GR202351005489，有效期三年，2023 年至 2025 年执行 15% 的企业所得税税率。

索尔思金坛于 2023 年 12 月 13 日取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅及国家税务总局江苏省税务局联合核发的《高新技术企业证书》，证书编号 GR202332015263，有效期三年，2023 年至 2025 年执行 15% 的企业所得税税率。

（2）根据《财政部税务总局关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 13 号），境内制造业企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自 2021 年 1 月 1 日起，再按照实际发生额的 100% 在税前加计扣除；形成无形资产的，自 2021 年 1 月 1 日起，按照无形资产成本的 200% 在税前摊销。

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

（3）根据《财政部税务总局科技部关于加大支持科技创新税前扣除力度的公告》（财政部税务总局科技部公告 2022 年第 28 号），境内高新技术企业在 2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间购置的设备、器具，允许当年一次性全额在计算应纳税所得额时扣除，并允许在税前实行 100% 加计扣除。

（4）根据财政部 税务总局《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》（公告 2023 年第 43 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，允许先进制造业企业按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税增值税税额。

#### （5）增值税出口退税

索尔思成都：根据国家税务总局颁发的《关于出口加工区耗用水、电、气准予退税的通知》（国税发【2002】116 号），索尔思成都适用出口加工区耗用的水、电、气 13% 退税率退税政策。

索尔思台湾：根据台湾《加值型及非加值型营业税法》规定，各阶段销售行为，对其销项税额超过进项税额差额部分征收加值型营业税，进项税额可抵扣销项税额，现行加值型营业税率为 5%，外销（出口）货物适用零税率。同时，因销售适用零税率货物或劳务溢付的营业税，因取得固定资产而溢付的营业税，因合并、转让、解散或废止申请注销登记者，而溢付的营业税，营业人申报退税并经主管稽征机关查明后退还。

索尔思金坛：根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》，对有出口经营权的内（外）资生产企业自营出口或委托外贸企业代理出口的自产货物，除另有规定外，给予免税并退税。

## 六、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	54,622.55	148,703.39
银行存款	1,652,360,081.83	1,980,004,883.56
其他货币资金	48,956,191.16	24,500,278.20
存款应计利息	1,364,864.20	188,379.95
<b>合 计</b>	<b>1,702,735,759.74</b>	<b>2,004,842,245.10</b>

（1）期末，其他货币资金主要是贷款保证金、保函保证金、汇票保证金、质押的定期存

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单等。

（2）期末，除其他货币资金、3,966.02万元的被冻结银行存款、存款应计利息使用受限外，本集团不存在其他抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

（3）期末，货币资金受限情况见附注六、25。

2、交易性金融资产

项 目	期末余额	上年年末余额
交易性金融资产	92,841,126.74	11,514,975.05
其中：债务工具投资	11,811,148.09	11,514,975.05
理财产品	81,029,978.65	
<b>合 计</b>	<b>92,841,126.74</b>	<b>11,514,975.05</b>

3、应收票据

票据种类	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票	721,240.00		721,240.00			
<b>合 计</b>	<b>721,240.00</b>		<b>721,240.00</b>			

4、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	506,811,952.99	429,294,761.43
1至2年	12,794,779.37	45,349,791.16
2至3年	44,542,810.11	2,313,878.28
3年以上	8,189,425.45	6,418,701.85
<b>小 计</b>	<b>572,338,967.92</b>	<b>483,377,132.72</b>
减：坏账准备	16,712,656.56	13,700,848.61
<b>合 计</b>	<b>555,626,311.36</b>	<b>469,676,284.11</b>

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备	27,944,843.81	4.88	15,249,127.70	54.57	12,695,716.11
按组合计提坏账准备	544,394,124.11	95.12	1,463,528.86	0.27	542,930,595.25
其中：					
房地产租赁组合	63,923,899.55	11.17	201,403.31	0.32	63,722,496.24
房地产销售组合	931,092.74	0.16	59,538.72	6.39	871,554.02
光电产品销售组合	479,539,131.82	83.79	1,202,586.83	0.25	478,336,544.99
<b>合 计</b>	<b>572,338,967.92</b>	<b>100</b>	<b>16,712,656.56</b>	<b>2.92</b>	<b>555,626,311.36</b>

续：

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	17,085,557.44	3.53	13,067,172.09	76.48	4,018,385.35
按组合计提坏账准备	466,291,575.28	96.47	633,676.52	0.14	465,657,898.76
其中：					-
房地产租赁组合	57,402,781.44	11.88	208,081.73	0.36	57,402,769.56
房地产销售组合	397,062.74	0.08	71,538.72	18.02	397,062.66
光电产品销售组合	408,491,731.10	84.51	354,056.07	0.09	408,137,675.03
<b>合 计</b>	<b>483,377,132.72</b>	<b>100</b>	<b>13,700,848.61</b>	<b>2.83</b>	<b>469,676,284.11</b>

①期末，按单项计提坏账准备情况如下：

名 称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	
自然人	2,270,750.14	2,270,750.14	100.00	预计无法收回
成都欧城酒店管理有限公司	1,267,627.10	1,267,627.10	100.00	预计无法收回
上海宝珏企业管理有限公司	5,142,289.35	4,628,060.00	90.00	部分款项较难收回
北京万思恒律师事务所	6,710,844.50	2,315,922.20	34.51	部分款项较难收回
翰达体育文化(北京)有限公司天津分公司	1,373,051.82	1,373,051.82	100.00	预计无法收回
香河万通房地产开发有限公司	9,815,409.63	2,028,845.17	20.67	部分款项较难收回
仲琦科技(越南)有限公司	894,471.10	894,471.10	100.00	预计无法收回
成都迪谱光电科技有限公司	470,400.17	470,400.17	100.00	预计无法收回
<b>合 计</b>	<b>27,944,843.81</b>	<b>15,249,127.70</b>	<b>54.57</b>	

②按组合计提坏账准备的应收账款情况如下：



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额			上年年末余额		
	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用 损失率(%)
房地产租赁组合	63,923,899.55	201,403.31	0.32	57,402,781.44	208,081.73	0.36
房地产销售组合	931,092.74	59,538.72	6.39	397,062.74	71,538.72	18.02
光模块产品销售组合	479,539,131.82	1,202,586.83	0.25	408,491,731.10	354,056.07	0.09
合 计	544,394,124.11	1,463,528.86	0.27	466,291,575.28	633,676.52	0.14

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
期初余额	13,700,848.61
本期计提	2,969,558.02
汇率变动	42,249.93
期末余额	16,712,656.56

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

项 目	期末余额	占应收账款期 末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
房地产行业余额前五名应收账款汇总金额	56,440,919.32	9.86	8,972,827.37
光模块行业余额前五名应收账款汇总金额	252,685,807.35	44.15	643,910.73

5、应收款项融资

项 目	期末余额	上年年末余额
应收票据	28,216,765.25	25,258,621.23
减：其他综合收益-公允价值变动		
期末公允价值	28,216,765.25	25,258,621.23

(1) 本集团无单项计提减值准备的银行承兑汇票。期末，本集团认为所持有的银行承兑汇票不存在重大信用风险，不会因银行违约而产生重大损失。

(2) 期末本集团划分为应收款项融资的已背书或贴现但尚未到期的票据

账 龄	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	12,490,459.14	

用于贴现或背书的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑的，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要

风险和报酬已经转移，故终止确认。

## 6、预付款项

### （1）预付款项按账龄披露

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	15,781,069.79	97.38	15,079,329.92	97.26
1至2年			425,000.00	2.74
2至3年	425,000.00	2.62		
<b>合计</b>	<b>16,206,069.79</b>	<b>100</b>	<b>15,504,329.92</b>	<b>100</b>

### （2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

项目	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
房地产行业余额前五名的预付款项总额	3,526,489.59	21.76
光模块行业余额前五名的预付款项总额	4,626,582.55	28.55

## 7、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	589,589,432.53	715,242,385.01
<b>合计</b>	<b>589,589,432.53</b>	<b>715,242,385.01</b>

其中：其他应收款

### （1）按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内	13,325,747.96	29,083,431.78
1至2年	21,630,423.73	41,552,412.50
2至3年	34,885,984.79	33,822,600.88
3年以上	720,712,300.39	698,774,179.65
<b>小计</b>	<b>790,554,456.87</b>	<b>803,232,624.81</b>
减：坏账准备	200,965,024.34	87,990,239.80
<b>合计</b>	<b>589,589,432.53</b>	<b>715,242,385.01</b>

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按款项性质披露

项目	期末账面余额	上年年末账面余额
应收关联公司往来款	683,410,629.23	696,838,756.47
应收其他公司往来款	60,370,317.96	66,154,291.89
押金保证金	27,468,848.69	27,699,687.89
应收退税款	10,571,574.38	3,077,589.95
代扣代缴项目	8,690,086.60	9,380,633.41
备用金	43,000.01	81,665.20
<b>合计</b>	<b>790,554,456.87</b>	<b>803,232,624.81</b>

(3) 按信用损失准备计提方法分类披露

种类	账面余额		年末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	767,959,566.29	97.14	200,161,828.63	26.06	567,797,737.66
按组合计提坏账准备	22,594,890.58	2.86	803,195.71	3.55	21,791,694.87
其中：无风险组合	17,856,256.92	2.26			17,856,256.92
信用风险特征组合	4,738,633.66	0.60	803,195.71	16.95	3,935,437.95
<b>合计</b>	<b>790,554,456.87</b>	<b>100</b>	<b>200,965,024.34</b>	<b>25.42</b>	<b>589,589,432.53</b>

(续)

种类	账面余额		年初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	783,849,656.63	97.59	85,768,688.08	10.94	698,080,968.55
按组合计提坏账准备	19,382,968.18	2.41	2,221,551.72	11.46	17,161,416.46
其中：无风险组合	10,896,629.46	1.36			10,896,629.46
信用风险特征组合	8,486,338.72	1.06	2,221,551.72	26.18	6,264,787.00
<b>合计</b>	<b>803,232,624.81</b>	<b>100</b>	<b>87,990,239.80</b>	<b>10.95</b>	<b>715,242,385.01</b>

期末，单项金额重大并单独计提信用损失准备的其他应收款：

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
香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	20.67	注 1

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

Vantone Capital	56,697,697.41	44,466,314.44	78.43	注 2
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 3
其他自然人	6,471,546.51	6,471,546.51	100.00	注 4
<b>合计</b>	<b>699,891,362.74</b>	<b>190,488,610.96</b>	<b>27.22</b>	

注 1: 期末, 应收关联方香河万通余额为 626,712,931.82 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 129,541,563.01 元。

注 2: 期末, 应收关联方 Vantone Capital 余额为 56,697,697.41 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 44,466,314.44 元。

注 3: 期末, 应收三亚中体万通奥林匹克置业有限公司 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 4: 期末, 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 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。

(4) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	19,664,201.27		68,326,038.53	87,990,239.80
转入第二阶段	-17,442,649.55	17,442,649.55		
转入第三阶段				
转回第二阶段				
转回第一阶段				
本期计提	95,624.63	112,098,913.45	4,245,539.08	116,440,077.16
本期转回	1,517,637.41		554,571.74	2,072,209.15
其他变动			-1,396,740.24	-1,396,740.24
汇率变动	3,656.77			3,656.77
期末余额	18,245,845.26	112,098,913.45	70,620,265.63	200,965,024.34

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

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

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期经营成果出现重大不利变化等。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款明细如下：

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
单位一	关联方往来款	626,712,931.82	2-3年，3年以上	79.55	129,541,563.01
单位二	关联方往来款	56,697,697.41	3年以上	7.20	44,466,314.44
单位三	其他公司往来款	26,718,812.00	1-2年，3年以上	3.39	
单位四	其他公司往来款	12,112,068.04	3年以上	1.54	
单位五	出口退税款	8,841,543.93	1年以内	1.12	
<b>合计</b>		<b>860,852,880.58</b>		<b>92.80</b>	<b>174,007,877.45</b>

北京万通新发展集团股份有限公司  
备考合并财务报表附注  
2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、存货

(1) 存货分类

项 目	期末余额		上年年末余额		账面价值	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
	账面余额	跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	跌价准备/合同履约成本减值准备					
房地产开发产品	978,449,162.38	98,551,644.78	879,897,517.60	1,220,999,313.50	1,126,278,980.74			94,720,332.76	
原材料	299,795,980.48	96,683,041.37	203,112,939.11	270,866,549.44	166,146,730.56			104,719,818.88	
半成品	221,726,728.44	39,148,759.35	182,577,969.09	172,053,795.85	130,578,273.81			41,475,522.04	
库存商品	98,439,996.63	11,654,259.95	86,785,736.68	78,341,496.87	65,994,907.69			12,346,589.18	
在产品	27,082,654.04		27,082,654.04	20,082,284.34	20,082,284.34				
发出商品	10,307,675.68		10,307,675.68	25,559,944.08	25,559,944.08				
委托加工物资	10,043,561.70		10,043,561.70	6,110,007.51	6,110,007.51				
在途物资	8,957,418.76		8,957,418.76	2,193,581.28	2,193,581.28				
<b>合 计</b>	<b>1,654,803,178.11</b>	<b>246,037,705.45</b>	<b>1,408,765,472.66</b>	<b>1,796,206,972.87</b>	<b>1,542,944,710.01</b>			<b>253,262,262.86</b>	

(2) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

项 目	期初余额	本期增加			本期减少			期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	其他	汇率变动	
房地产开发产品	94,720,332.76	36,154,207.07		32,322,895.05				98,551,644.78
原材料	104,719,818.88	1,038,334.06		11,803,957.21			2,728,845.64	96,683,041.37
半成品	41,475,522.04	1,432,357.61		5,736,604.19			1,977,483.89	39,148,759.35
库存商品	12,346,589.18	5,627,383.05		6,642,641.30			322,929.02	11,654,259.95
<b>合 计</b>	<b>253,262,262.86</b>	<b>44,252,281.79</b>		<b>56,506,097.75</b>			<b>5,029,258.55</b>	<b>246,037,705.45</b>

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金的说明

期末，存货余额中包含借款费用资本化金额为58,230,428.63元（上年年末：66,774,531.03元）。本期无资本化的借款费用（上期：无）。

(4) 房地产开发产品本期变动情况

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

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的融资租赁款	2,527,579.48	972,414.67

10、其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预缴税金	58,188,589.11	69,137,162.57
增值税留抵税额	689,701.55	1,987,982.78
预计应收退货款	7,946,567.61	7,386,653.43
<b>合 计</b>	<b>66,824,858.27</b>	<b>78,511,798.78</b>

11、长期应收款

项 目	期末余额.			上年年末余额.		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收物业维修基金保证金			11,304,892.16			11,304,892.16
融资租赁款	4,768,613.32		4,768,613.32	1,731,767.19		1,731,767.19
减：未实现融资收益	178,435.81		178,435.81	66,820.49		66,820.49
减：1年内到期的长期应收款	2,527,579.48		2,527,579.48	972,414.67		972,414.67
<b>合 计</b>	<b>2,062,598.03</b>		<b>2,062,598.03</b>	<b>11,997,424.19</b>		<b>11,997,424.19</b>

12、设定受益计划净资产

项 目	期末余额	上年年末余额
设定受益计划净资产	2,195,056.25	1,943,078.53

索尔思光电设定受益计划净资产主要系索尔思台湾为员工缴存的退休金，根据台湾地区《劳动基准法》之确定福利退休办法（退休旧制），对于2005年7月1日实施《劳工退休金条例》前的正式员工以及《劳工退休金条例》实施后选择继续适用《劳动基准法》的员工，符合退休条件者，按照工作年资及退休前6个月平均薪酬计算退休金，对于年资满15年（含）以内的员工，每年给与两个基数，超过15年资每满一年给与一个基数，最高可累计45个基数。台湾索尔思每月将符合退休旧制员工薪酬总额的6%缴存退休基金，以员工退休准备金监督委员会名义存于台湾银行专户，由劳动部劳动基金运用局（以下简称劳动基金局）统筹管理，并于每年末决算分配最低收益。

（1）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	11,358,590.84	13,484,964.12
二、计入当期损益的设定受益成本	160,668.19	79,667.57
1. 当期服务成本		
2. 过去服务成本		
3. 结算利得（损失以“-”表示）		
4. 利息净额	160,668.19	79,667.57
三、计入其他综合收益的设定受益成本	-113,635.19	-1,786,803.49
1. 精算利得（损失以“-”表示）	-113,635.19	-1,786,803.49
四、其他变动	-246,134.86	-155,637.37
1. 结算时消除的负债		
2. 已支付的福利	-246,134.86	-155,637.37
五、汇率变动	346,397.46	-263,599.99
六、期末余额	11,505,886.44	11,358,590.84

设定受益计划资产：

项 目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	13,301,669.37	12,659,438.05
二、计入当期损益的设定受益成本	188,153.10	74,790.38
1. 利息净额	188,153.10	74,790.38
三、计入其他综合收益的设定受益成本	42,189.64	978,798.70
1. 计划资产的回报（计入利息净额的除外）	42,189.64	978,798.70
2. 资产上限影响的变动（计入利息净额的除外）		
四、其他变动	-241,231.54	-150,760.18
五、汇率变动	410,162.12	-260,597.58
六、期末余额	13,700,942.69	13,301,669.37

设定受益计划净负债（净资产）：

项 目	本期发生额	上期发生额
一、期初余额	1,943,078.53	-825,526.07
二、计入当期损益的设定受益成本	27,484.91	-4,877.19
三、计入其他综合收益的设定受益成本	155,824.83	2,765,602.19
四、其他变动	4,903.32	4,877.19
五、汇率变动	63,764.66	3,002.41
六、期末余额	2,195,056.25	1,943,078.53

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

未折现的离职后福利预计到期分析：

项目	本期发生额	上期发生额
一年以内	157,836.80	160,020.85
一到两年	496,513.05	169,619.16
二到五年	1,361,384.57	1,294,781.00
五年以上	3,852,883.00	3,987,755.09
<b>合计</b>	<b>5,868,617.42</b>	<b>5,612,176.11</b>

(2) 计划资产

项目	计划资产的公允价值	
	期末余额	上年年末余额
现金和现金等价物	13,700,942.69	13,301,669.37

(3) 精算假设

项目	期末余额	上年年末余额
折现率	1.30%	1.40%
死亡率	台湾寿险业第六回经验生命表	台湾寿险业第六回经验生命表
职工的离职率	1%-22%	1%-22%
提前退休率	0.01-99%	0.01-99%
薪酬的预期增长率	3.00%	3.00%

离职率、提前退休率依据员工年龄不同分布加权调整。

(4) 敏感性分析

2023年

项目	假设的变动幅度	对设定受益义务现值的影响	
		计划负债增加	计划负债减少
折现率	0.25%	298,167.69	-288,143.26
薪酬的预期增长率	0.25%	264,426.34	-257,397.50

2022年

项目	假设的变动幅度	对设定受益义务现值的影响	
		计划负债增加	计划负债减少
折现率	0.25%	327,176.78	315,547.85
薪酬的预期增长率	0.25%	292,790.58	284,458.22

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额	追加新增投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动			宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	期末余额	减值准备期末余额
					其他综合收益调整	其他权益变动	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(以下简称“东方天津合伙”)	4,224,876.37		-6,505.02								4,218,371.35	
万普私募基金管理(北京)有限公司(以下简称“万普私募”)	482,655.86		470,625.76	-12,030.10								
小计	4,707,532.23		470,625.76	-18,535.12							4,218,371.35	
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”)	15,529,205.99		-724,811.92								14,804,394.07	
北京金万置管理咨询有限公司(以下简称“金万置”)	371,993.62		1,380.86								373,374.48	
中金佳业(天津)商业地产投资中心(有限合伙)(以下简称“中金佳业”)	504,699,256.78	13,480,076.49	3,816,256.86				4,733,473.27				490,301,963.88	
星河万通房地产开发有限公司(以下简称“	226,794,487.99		47,274,715.90					55,626,605.92			218,442,597.97	55,626,605.92

北京万通新发展集团股份有限公司  
备考合并财务报表附注  
2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

香河万通”)					
平潭会同开元股权投资管理有限公司（以下简称“会同开元”）	5,516,270.22	5,506,309.92	-9,960.30		
北京大唐永盛科技发展有限公司（以下简称“大唐永盛”）	50,452,305.70		365,486.12		50,817,791.82
蓝天机场管理(北京)股份有限公司(以下简称“蓝天使”)	26,389,463.66		-2,305,674.79		24,083,788.87
湖北芯映光电有限公司(以下简称“湖北芯映”)	197,940,833.33		-2,524,186.82		195,416,646.51
小计	1,027,693,817.29	18,986,386.41	45,893,205.91	4,733,473.27	994,240,557.60
<b>合计</b>	<b>1,032,401,349.52</b>	<b>19,457,012.17</b>	<b>45,874,670.79</b>	<b>4,733,473.27</b>	<b>998,458,928.95</b>

(2) 长期股权投资的减值计提情况

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
香河万通		55,626,605.92		55,626,605.92

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

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

14、其他非流动金融资产

种 类	期末余额	上年年末余额
权益工具投资	309,244,665.31	370,296,434.19

15、投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	合 计
一、账面原值：		
1.期初余额	4,770,724,243.96	4,770,724,243.96
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额	4,770,724,243.96	4,770,724,243.96
二、累计折旧		
1.期初余额	792,272,225.19	792,272,225.19
2.本期增加金额	136,594,259.51	136,594,259.51
（1）计提	136,594,259.51	136,594,259.51
3.本期减少金额		
4.期末余额	928,866,484.70	928,866,484.70
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	3,841,857,759.26	3,841,857,759.26
2.期初账面价值	3,978,452,018.77	3,978,452,018.77

期末，已用作银行借款抵押的投资性房地产净额详见附注六、25“所有权或使用权受到限制的资产”。

北京万通新发展集团股份有限公司  
备考合并财务报表附注  
2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

16、固定资产

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	547,018,911.22	577,442,442.83

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公及电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值：						
1.期初余额	107,186,434.39	901,950,528.33	14,510,808.08	40,481,336.59	36,994,160.34	1,101,123,267.73
2.本期增加金额		27,788,169.31		317,715.62	2,291,772.54	30,397,657.47
(1) 购置		27,788,169.31		317,715.62	2,291,772.54	30,397,657.47
3.本期减少金额		2,213,845.23	1,130,428.00	810,305.94	3,270,540.04	7,425,119.21
(1) 处置或报废		2,213,845.23	1,130,428.00	810,305.94	3,270,540.04	7,425,119.21
4.汇率变动		13,878,362.27		510,602.26	650,487.90	15,039,452.43
5.期末余额	107,186,434.39	941,403,214.68	13,380,380.08	40,499,348.53	36,665,880.74	1,139,135,258.42
二、累计折旧						
1.期初余额	17,310,000.95	431,897,895.15	11,604,736.99	34,093,379.92	28,774,811.89	523,680,824.90
2.本期增加金额	3,985,828.59	57,852,486.44	545,840.15	2,714,713.04	3,563,768.13	68,662,636.35
(1) 计提	3,985,828.59	57,852,486.44	545,840.15	2,714,713.04	3,563,768.13	68,662,636.35
3.本期减少金额		2,171,796.78	1,108,949.95	759,976.17	3,107,013.21	7,147,736.11
(1) 处置或报废		2,171,796.78	1,108,949.95	759,976.17	3,107,013.21	7,147,736.11
4.汇率变动		6,510,363.45		416,028.57	-5,769.96	6,920,622.06
5.期末余额	21,295,829.54	494,088,948.26	11,041,627.19	36,464,145.36	29,225,796.85	592,116,347.20

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 汇率变动					
5. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	85,890,604.85	447,314,266.42	2,338,752.89	4,035,203.17	7,440,083.89
2. 期初账面价值	89,876,433.44	470,052,633.18	2,906,071.09	6,387,956.67	8,219,348.45
					547,018,911.22
					577,442,442.83

(2) 期末，本集团固定资产未出现减值，无需计提减值准备。

(3) 期末，固定资产抵押情况详见附注六、25 “所有权或使用权受到限制的资产”。

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

17、在建工程

项 目	期末余额	上年年末余额				
在建工程	29,303,567.50	22,482,122.36				
在建工程明细						
项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
在安装设备	29,303,567.50		29,303,567.50	22,482,122.36		22,482,122.36

其中：在建工程变动情况

工程名称	上年年末余额	本期增加	转入固定资产	其他减少	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	期末余额
在安装设备	22,482,122.36	36,673,742.76	29,852,297.62					29,303,567.50

18、使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	195,530,754.73	253,669.93	207,265.94	414,593.19	196,406,283.79
2.本期增加金额	1,893,169.11			197,841.66	2,091,010.77
(1) 租入	1,893,169.11			197,841.66	2,091,010.77
3.本期减少金额	20,783,278.01		202,250.01	425,061.77	21,410,589.79
(1) 转租赁为融资租赁	11,731,213.82				11,731,213.82
(2) 租赁到期或退租	9,052,064.19		202,250.01	425,061.77	9,679,375.97
4.汇率变动	2,187,979.39	7,826.13	-5,015.93	10,422.18	2,201,211.77
5. 期末余额	178,828,625.22	261,496.06		197,795.26	179,287,916.54
二、累计折旧					
1.期初余额	53,742,191.62	101,467.97	155,449.49	380,044.20	54,379,153.28
2.本期增加金额	16,354,896.55	51,259.73	52,724.02	84,881.62	16,543,761.92
(1) 计提	16,354,896.55	51,259.73	52,724.02	84,881.62	16,543,761.92
3.本期减少金额	11,750,409.21		202,250.01	425,061.77	12,377,720.99
(1) 转租赁为融资租赁	6,136,327.20				6,136,327.20
(2) 租赁到期或退租	5,614,082.01		202,250.01	425,061.77	6,241,393.79
4.汇率变动	666,781.87	4,169.96	-5,923.50	9,584.61	674,612.94



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5. 期末余额	59,013,460.83	156,897.66		49,448.66	59,219,807.15
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 汇率变动					
5. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	119,815,164.39	104,598.40		148,346.60	120,068,109.39
2. 期初账面价值	141,788,563.11	152,201.96	51,816.45	34,548.99	142,027,130.51

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	著作权	专利权及专利技术	特许权使用许可	专利使用权	商标使用权	软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	2,370,000.00	72,594,446.73	117,546,952.04	45,867,044.72	1.00	53,407,986.35	291,786,430.84
2. 本期增加金额		7,559,068.20	754,716.96			654,942.80	8,968,727.96
(1) 购置			754,716.96			654,942.80	1,409,659.76
(2) 内部研发		7,559,068.20					7,559,068.20
3. 本期减少金额							
4. 汇率变动		1,737,116.06		1,147,125.00		1,069,116.20	3,953,357.26
5. 期末余额	2,370,000.00	81,890,630.99	118,301,669.00	47,014,169.72	1.00	55,132,045.35	304,708,516.06
二、累计摊销							
1. 期初余额	1,925,624.97	15,126,379.08	653,038.62	39,314,609.72		48,732,977.42	105,752,629.81
2. 本期增加金额	197,499.99	15,332,507.46	7,962,249.67	6,717,885.73		1,024,965.64	31,235,108.49
(1) 计提	197,499.99	15,332,507.46	7,962,249.67	6,717,885.73		1,024,965.64	31,235,108.49
3. 本期减少金额							
4. 汇率变动		367,193.45		981,674.27		968,658.16	2,317,525.88
5. 期末余额	2,123,124.96	30,826,079.99	8,615,288.29	47,014,169.72	-	50,726,601.22	139,305,264.18
三、减值准备							
1. 期初余额							
2. 本期增加金额							

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3. 本期减少金额						
4. 汇率变动						
5. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	246,875.04	51,064,551.00	109,686,380.71	1.00	4,405,444.13	165,403,251.88
2. 期初账面价值	444,375.03	57,468,067.65	116,893,913.42	1.00	4,675,008.93	186,033,801.03

(2) 期末，本集团无形资产未出现减值，无需计提减值准备。

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

20、开发支出

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	汇率变动	期末余额
开发支出	44,154,950.22	44,543,664.13	7,559,068.20	1,095,630.85	82,235,177.00

开发支出明细情况详见附注七“研发支出”。

21、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
索尔思光电	2,017,833,900.28					2,017,833,900.28
成都知融科技有限公司 (以下简称“成都知融”)	21,974,081.37					21,974,081.37
中融国富投资管理有限公司 (以下简称“中融国富”)	482,085,475.81					482,085,475.81
<b>合 计</b>	<b>2,521,893,457.46</b>					<b>2,521,893,457.46</b>

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	上年年末余额	本期增加计提	本期减少处置	期末余额
中融国富	482,085,475.81			482,085,475.81

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

名称	所属资产组或组合的构成及依据	所属经营分部及依据	是否与以前年度保持一致
成都知融	包括流动资产、固定资产、无形资产、商誉、以及流动负债	按公司业务性质划分，属其他业务	是
中融国富	包括流动资产、固定资产、无形资产、商誉、以及流动负债	按公司业务性质划分，属其他业务	是

成都知融的可收回金额按照该资产组预计未来现金流量现值确定。未来现金流量基于本集团批准的成都知融 2024 年至 2028 年的财务预算确定，并采用税前 12.60% 的折现率。该资产组超过 5 年的现金流量采用稳定的永续现金流。在预计未来现金流量时使用的其他关键假设还有：将成都知融与商誉相关的长期资产作为一个资产组，基于该资产组过去的业绩、行业的发展趋势和本集团对市场发展的预期估计预计营业收入、毛利率、费用、折旧摊销和长期资产投资增加。

于以前年度，根据减值测试结果，本集团累计计提商誉减值准备 482,085,475.81 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，预计后续年度不能给本集团带

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

来经济利益流入。

22、长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少		汇率变动	期末余额
			本期摊销	其他减少		
使用权资产改良支出	33,881,347.45	2,136,608.42	5,936,936.68		1,300,991.32	31,382,010.51
装修费	4,707,305.80		1,135,345.44			3,571,960.36
住宅维修基金	430,033.32		430,033.32			
其他	922,382.00		306,538.65			615,843.35
<b>合 计</b>	<b>39,941,068.57</b>	<b>2,136,608.42</b>	<b>7,808,854.09</b>			<b>35,569,814.22</b>

23、递延所得税资产与递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
预提费用	427,829,869.32	106,204,495.04	412,018,453.11	101,791,559.43
资产减值准备	258,335,091.56	52,213,313.99	279,112,303.90	58,677,543.26
租赁负债	134,366,020.79	22,090,891.65	150,010,135.37	24,784,508.83
可弥补亏损	92,526,693.13	14,824,465.52	51,459,841.00	8,339,732.07
递延收益	28,145,454.80	4,221,818.24	14,359,337.68	2,153,900.64
无形资产摊销税会差异	24,106,599.30	4,519,618.65	25,175,429.38	4,883,755.07
预计维保义务	3,215,158.82	482,273.83	2,432,235.87	364,835.37
预计退货义务	1,708,543.08	346,049.18	1,272,034.69	221,723.99
预收房款	616,911.90	154,228.00	1,901,262.36	475,315.61
<b>小 计</b>	<b>970,850,342.70</b>	<b>205,057,154.10</b>	<b>937,741,033.36</b>	<b>201,692,874.27</b>
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并资产评估增值	206,524,673.64	51,631,168.41	228,159,187.64	57,039,796.91
固定资产折旧税会差异	138,373,413.20	20,757,664.17	130,833,471.20	19,625,020.73
使用权资产	114,945,620.18	19,052,575.53	130,106,951.62	21,699,866.46
资本化利息	25,121,364.76	6,280,341.19	28,653,434.04	7,163,358.51
金融工具公允价值变动	12,846,822.27	3,211,705.57	19,641,989.10	4,910,497.28
设定受益计划公允价值变动	2,162,011.23	432,402.26	1,943,078.53	388,615.68
<b>小 计</b>	<b>499,973,905.28</b>	<b>101,365,857.13</b>	<b>539,338,112.13</b>	<b>110,827,155.57</b>

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

24、其他非流动资产

项 目	期末余额		上年年末余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付工程设备款	50,186,797.19		50,186,797.19	21,761,698.34		21,761,698.34
预付投资相关款项	100,000,000.00		100,000,000.00			
押金保证金	11,304,892.16		11,304,892.16			
<b>合计</b>	<b>161,491,689.35</b>		<b>161,491,689.35</b>	<b>21,761,698.34</b>		<b>21,761,698.34</b>

本集团基于收购意向协议预付投资款项100,000,000元，期末，相关收购正在推进中，本集团将上述款项作为预付投资款核算。

25、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末数		受限类型	受限原因
	账面余额	账面价值		
货币资金	39,660,248.97	39,660,248.97	冻结	诉讼致资金冻结
货币资金	48,931,799.37	48,931,799.37	质押	贷款保证金、汇票保证金、定期存单质押
货币资金	1,364,864.20	1,364,864.20	未到账	应收利息
应收账款	54,447,586.97	49,994,774.80	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	4,007,464,422.80	3,179,312,960.79	抵押	用于抵押取得借款
固定资产	88,378,910.57	62,917,226.13	抵押	售后回租抵押
<b>合 计</b>	<b>4,240,247,832.88</b>	<b>3,382,181,874.26</b>		

续：

项 目	上年年末数		受限类型	受限原因
	账面余额	账面价值		
货币资金	4,364.98	4,364.98	其他	按揭贷款保证金
货币资金	188,379.95	188,379.95	未到账	应收利息
货币资金	24,471,521.43	24,471,521.43	质押	贷款保证金、汇票保证金、定期存单质押
应收账款	116,719,405.46	116,698,871.69	质押	用于质押取得借款
投资性房地产	4,007,464,422.80	3,292,690,017.11	抵押	用于抵押取得借款
固定资产	51,550,923.71	43,738,376.89	抵押	售后回租抵押
<b>合 计</b>	<b>4,200,399,018.33</b>	<b>3,477,791,532.05</b>		

2023年内，本集团担保责任随前述贷款本金部分或全部归还而减少或解除，故于2023年

12月31日，抵押并质押借款余额中的人民币2.8亿元由本公司提供连带责任担保（2022年12月31日：人民币10.84亿元）。

此外，索尔思光电向华美银行的长期借款为质押并保证借款，借款到期日为2024年6月30日，由该公司以专利技术提供质押担保；索尔思光电以其所持索尔思成都30%的股权为豪美新材可转债提供股权质押担保。

## 26、短期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
保证借款	376,122,370.88	303,427,270.08
质押借款	75,074,377.86	63,271,174.52
应计利息	2,857,010.32	1,117,559.38
<b>合 计</b>	<b>454,053,759.06</b>	<b>367,816,003.98</b>

期末，本集团保证借款余额折合人民币37,612.24万元，利率区间为2.75%至7.50%，由索尔思成都与索尔思金坛互相提供无限连带责任保证担保。

期末，本集团质押借款余额折合人民币7,507.43万元，利率区间为1.50%至7.01%，其中，由索尔思台湾以754.80万元新台币（折合人民币174.90万元）、121.76万元美金（折合人民币860.85万元）保证金分别为台湾银行3,000万元新台币（折合人民币695.15万元）、539.24万美元（折合人民币3,812.29万元）贷款提供质押担保；由索尔思成都以500万美元（折合人民币3,534.90万元）定期存单为华夏银行3,000万元人民币贷款提供质押担保。

## 27、交易性金融负债

种 类	期末余额	上年年末余额
可转债	142,625,322.66	
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	74,982.02	
<b>合 计</b>	<b>142,700,304.68</b>	

本集团可转债情况如下：

2023年11月，A股上市公司广东豪美新材股份有限公司（以下简称“豪美新材”）与索尔思光电及子公司索尔思成都签署《认股权证协议》、《可转债协议》和《关于<可转债协议>之补充协议》，协议约定：①索尔思光电向豪美新材发行认股权证（以下简称“认股权证”），并不可撤销的同意在该认股权证行权时将按照每股2.6179美元的价格向豪美新材发行D轮优先股15,279,422股，总对价为4,000万美元；②认股权证行权期间为ODI手续办理完成之日起120天。③由豪美新材向索尔思成都提供一笔等值于4,000万美元的人民币贷款，在满足设定条件的情况下，分两期等额支付；在ODI手续完成后且满足投资协议约定条件的前提下，豪美新材可根据《认股权证协议》的约定选择将该笔款项投向索尔思光电并取得其对应数量的股份；④在特定例外情形下，豪美新材有权选择不认

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

购索尔思光电D轮优先股，并要求索尔思成都偿还全部贷款及按照年利率4%（单利）计算的利息；⑤索尔思光电为本次贷款提供连带保证担保，并将尽快办理外保内贷手续；索尔思成都以其30%的股权为本次贷款提供股权质押担保并尽快完成股权质押登记。

28、应付账款

项 目	期末余额	上年年末余额
货款	478,953,411.05	396,666,489.71
工程及设备款	247,588,628.76	284,328,499.55
待付费用	21,564,969.16	8,348,063.53
其他	2,115,747.68	12,972,688.43
<b>合 计</b>	<b>750,222,756.65</b>	<b>702,315,741.22</b>

29、预收款项

项 目	期末余额	上年年末余额
预收租金	22,129,887.19	18,909,858.87

30、合同负债

项 目	期末余额	上年年末余额
预收售楼款	119,760,950.12	173,303,635.17
预收货款	117,411.49	215,937.77
其他	233,840.00	69,026.54
<b>合 计</b>	<b>120,112,201.61</b>	<b>173,588,599.48</b>

预收售楼款列示如下：

项目名称	年末余额	上年年末余额	竣工时间	预售比例
怀柔万通新新家园	106,289,920.12	139,899,886.52	2017年12月	现房销售
杭州万通时尚公馆	2,413,489.00	20,902,113.00	2017年12月	现房销售
天津万通新新逸墅	1,658,702.85	6,541,887.17	2019年11月	现房销售
其他	9,398,838.15	5,959,748.48	均已竣工	现房销售
<b>合 计</b>	<b>119,760,950.12</b>	<b>173,303,635.17</b>		

31、应付职工薪酬

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	汇率变动	期末余额
短期薪酬	126,946,125.35	362,914,306.72	414,485,554.46	1,177,318.42	76,552,196.03



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

离职后福利-设定提存计划	1,786,739.78	32,488,040.50	32,888,751.63	20,277.07	1,406,305.72
辞退福利	1,506,272.67	4,745,378.82	4,729,406.97		1,522,244.52
<b>合 计</b>	<b>130,239,137.80</b>	<b>400,147,726.04</b>	<b>452,103,713.06</b>	<b>1,197,595.49</b>	<b>79,480,746.27</b>

(1) 短期薪酬

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	汇率变动	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	114,928,596.80	317,319,289.52	368,633,191.48	1,120,565.83	64,735,260.67
职工福利费		700,379.58	698,329.58		2,050.00
社会保险费	3,113,034.15	23,893,384.99	24,980,522.67	56,882.22	2,082,778.69
其中：1. 医疗保险费	593,884.36	14,493,177.17	14,662,323.67	2.04	424,739.90
2. 工伤保险费	35,385.54	722,214.67	736,718.51		20,881.70
3. 生育保险费	5,409.52	79,043.03	78,982.18		5,470.37
4. 欧美医疗保险费	8,690.60	89,693.39	89,417.60	217.28	9,183.67
5. 美国工伤保险费	20,071.90	127,424.57	74,545.34	489.60	73,440.73
6. 台湾健保费	1,023,279.08	3,616,187.08	4,023,659.87	23,306.81	639,113.10
7. 台湾劳保费	1,426,313.15	4,765,645.08	5,314,875.50	32,866.49	909,949.22
住房公积金	539,044.88	17,138,402.64	17,555,465.33		121,982.19
工会经费和职工教育经费	8,354,721.62	2,989,200.80	2,297,026.89		9,046,895.53
离职补偿金		868,455.88	315,825.20	-129.63	552,501.05
其他	10,727.90	5,193.31	5,193.31		10,727.90
<b>合 计</b>	<b>126,946,125.35</b>	<b>362,914,306.72</b>	<b>414,485,554.46</b>	<b>1,177,318.42</b>	<b>76,552,196.03</b>

(2) 设定提存计划

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	汇率变动	期末余额
离职后福利	1,786,739.78	32,488,040.50	32,888,751.63	20,277.07	1,406,305.72
其中：基本养老保险费	1,748,283.88	31,598,579.09	31,988,298.35	20,277.07	1,358,564.62
失业保险费	38,455.90	889,461.41	900,453.28		27,464.03
<b>合 计</b>	<b>1,786,739.78</b>	<b>32,488,040.50</b>	<b>32,888,751.63</b>	<b>20,277.07</b>	<b>1,406,305.72</b>

32、应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
土地增值税	316,148,879.65	377,238,481.99
企业所得税	33,273,678.21	24,424,536.07
增值税	5,712,973.53	1,808,634.66

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

增值税附加税	1,813,705.81	1,042,716.93
个人所得税	1,457,431.35	988,342.60
其他	5,194,675.64	5,802,656.51
<b>合 计</b>	<b>363,601,344.19</b>	<b>411,305,368.76</b>

33、其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	186,613,323.61	189,273,397.80
<b>合 计</b>	<b>186,613,323.61</b>	<b>189,273,397.80</b>

其中，其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
收取的定金、押金、保证金	72,068,545.76	70,965,132.64
应付关联方往来款	72,435,249.86	72,482,494.86
应付非关联方往来款	35,508,220.78	35,161,927.33
代扣、代收款项	2,250,105.24	2,459,303.05
预提费用	1,554,299.49	2,940,522.95
代收代付社保公积金	931,246.71	886,398.85
其他	1,865,655.77	4,377,618.12
<b>合 计</b>	<b>186,613,323.61</b>	<b>189,273,397.80</b>

34、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	176,459,056.36	262,475,126.07
一年内到期的长期应付款	24,358,592.64	3,087,399.15
一年内到期的租赁负债	20,816,897.22	20,096,433.11
<b>合 计</b>	<b>221,634,546.22</b>	<b>285,658,958.33</b>

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押并质押借款	74,285,291.54	262,287,194.44
质押并保证借款	102,173,764.82	187,931.63

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	176,459,056.36	262,475,126.07
----	----------------	----------------

(2) 一年内到期的长期应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	24,358,592.64	3,087,399.15

35、其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额	形成原因
模拟收购子公司应支付现金对价	2,294,616,451.09	2,294,616,451.09	股权收购
产品质量保证	3,215,158.75	2,432,235.80	维保义务
预计退货义务收入	9,933,209.48	9,292,059.94	退货义务
合计	2,307,764,819.32	2,306,340,746.83	

36、长期借款

项目	期末余额	利率区间	上年年末余额	利率区间
抵押并质押借款	1,829,485,151.28	4.4%-6.66%	1,966,164,290.89	4.7%-6.66%
质押并保证借款	102,173,764.82	8.23%-10.16%	257,112,356.63	8.23%-10.16%
减：一年内到期的长期借款	176,459,056.36		262,475,126.07	
合计	1,755,199,859.74		1,960,801,521.45	

①抵押并质押借款

期末，抵押并质押借款系本集团以投资性房地产用作抵押，以应收账款质押取得的借款。

②质押并保证借款

期末，索尔思光电向华美银行借入的长期借款，借款到期日为2024年6月30日。截至2023年12月31日余额为1,425万美元（折合人民币10,074.47万元，已重分类至一年内到期的长期借款），利率区间为8.23%至10.16%；截至2022年12月31日的余额为3,725万美元（折合人民币25,692.44万元），利率区间为5.5%至8.23%。该项借款由索尔思光电以专利技术提供质押担保，子公司Source Photonics B.V.、Source Photonics Europe BV、Source Photonics,Inc.、Source Photonics USA,Inc.、Magnolia Source (Cayman) Limited、Source Photonics Santa Clara,LLC、Source Photonics,LLC、Source Photonics Holdings Limited、Source Photonics (Macau) Commercial Offshore Limited、索尔思台湾为索尔思光电提供无限连带责任担保。

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

37、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	179,773,610.33	208,149,505.00
减：未确认融资费用	31,881,193.82	39,814,496.51
小计	147,892,416.51	168,335,008.49
减：一年内到期的租赁负债	20,816,897.22	20,096,433.11
<b>合 计</b>	<b>127,075,519.29</b>	<b>148,238,575.38</b>

38、长期应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付融资租赁款	36,102,990.35	3,087,399.15
减：一年内到期的长期应付款	24,358,592.64	3,087,399.15
<b>合 计</b>	<b>11,744,397.71</b>	

2023年5月19日，索尔思台湾与中泰租赁签订售后回租协议，取得1.5亿元新台币（折合人民币3,475.74万元）借款，融资期限为2年，按月还本付息，实际年利率为4.84%，以售后回租设备提供抵押担保。截至2023年12月31日，长期应付款余额为10,773.68万元新台币（折合人民币2,496.44万元，其中一年内到期的长期应付款余额为人民币1,744.37万元）。

2023年7月28日，索尔思台湾与中租迪和签订售后回租协议，取得6,000万元新台币（折合人民币1,390.30万元）借款，融资期限为2年，按月还本付息，实际年利率为5.84%，以售后回租设备提供抵押担保。截至2023年12月31日，长期应付款余额为4,807.02万元新台币（折合人民币1,113.86万元，其中一年内到期的长期应付款余额为人民币691.49万元）。

39、递延收益

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	14,359,337.68	15,440,000.00	1,653,882.88	28,145,454.80

计入递延收益的政府补助详见附注九、政府补助。

40、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

主营业务	1,758,334,015.12	1,362,942,034.16	1,887,527,330.96	1,336,609,235.82
其他业务	22,309,603.70	5,510,945.47	35,463,210.75	26,928,934.65
<b>合计</b>	<b>1,780,643,618.82</b>	<b>1,368,452,979.63</b>	<b>1,922,990,541.71</b>	<b>1,363,538,170.47</b>

(2) 营业收入、营业成本按行业（或产品类型）划分

主要产品类型 (或行业)	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
房地产销售	269,154,129.63	196,743,400.11	188,296,242.26	103,893,087.71
房屋租赁	212,001,342.85	136,594,259.51	204,881,329.75	135,806,595.91
光传输	595,382,086.84	457,037,472.96	880,026,617.92	618,763,703.61
无线	145,092,661.51	141,105,035.42	245,878,161.72	197,023,211.88
数据中心	460,060,757.95	386,865,202.34	286,736,049.96	223,224,281.20
宽带	73,882,844.26	43,484,562.50	77,067,466.43	56,636,508.12
其他	2,760,192.08	1,112,101.32	4,641,462.92	1,261,847.39
小计	1,758,334,015.12	1,362,942,034.16	1,887,527,330.96	1,336,609,235.82
其他业务	22,309,603.70	5,510,945.47	35,463,210.75	26,928,934.65
<b>合计</b>	<b>1,780,643,618.82</b>	<b>1,368,452,979.63</b>	<b>1,922,990,541.71</b>	<b>1,363,538,170.47</b>

房屋租赁业务属于在某一时段履行的履约义务，其他业务属于在某一时点履行的履约义务。

(3) 营业收入、营业成本按地区划分

主要经营地区	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
中国境内	992,701,578.72	778,725,318.85	955,795,658.81	697,705,933.40
美洲地区	669,543,325.45	501,019,555.41	822,152,822.21	582,271,545.73
欧洲地区	39,137,058.42	31,723,661.28	59,223,128.69	47,047,365.53
亚太地区	79,261,656.23	56,984,444.09	85,818,932.00	36,513,325.81
<b>合计</b>	<b>1,780,643,618.82</b>	<b>1,368,452,979.63</b>	<b>1,922,990,541.71</b>	<b>1,363,538,170.47</b>

41、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	41,269,614.07	36,387,214.01
土地增值税	26,483,410.24	133,581,695.10

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

城市维护建设税	2,077,070.87	1,203,538.70
教育费附加	1,525,130.11	878,011.40
印花税	1,170,627.94	1,214,499.75
其他	1,219,150.84	840,804.62
<b>合 计</b>	<b>73,745,004.07</b>	<b>174,105,763.58</b>

42、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	31,857,676.60	42,038,303.79
中介服务费	15,812,150.86	7,391,334.48
差旅费	3,065,241.78	1,846,032.02
维修和维保费	2,694,234.38	736,909.66
市场营销费用	2,552,375.17	2,301,813.74
股份支付费用	2,142,816.95	2,370,845.39
办公费用	2,506,536.26	4,508,756.56
其他	14,238,329.68	25,550,555.98
<b>合 计</b>	<b>74,869,361.68</b>	<b>86,744,551.62</b>

43、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	116,254,085.68	144,968,128.77
折旧与摊销	38,122,894.22	28,526,224.39
中介服务费	28,341,700.84	16,295,213.91
股份支付费用	14,353,188.22	24,765,844.62
办公费用	12,731,100.04	15,001,707.39
物业租赁费	4,836,576.61	6,426,840.14
软件运维费	4,561,586.34	5,203,693.64
差旅费	2,511,517.50	1,682,911.49
商业保险费	1,208,224.41	1,989,402.48
董事费	1,295,010.37	1,340,322.69
其他	7,810,620.82	8,513,643.95
<b>合 计</b>	<b>232,026,505.05</b>	<b>254,713,933.47</b>

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

44、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	54,227,451.72	52,456,730.90
材料成本	23,491,060.09	20,110,022.64
折旧摊销	16,892,023.25	16,029,507.29
股份支付费用	5,271,161.40	7,390,878.43
物业及租赁费	5,544,045.83	4,023,487.66
模具费	4,256,889.77	300,254.72
其他间接费用	7,476,013.87	6,721,329.01
<b>合 计</b>	<b>117,158,645.93</b>	<b>107,032,210.65</b>

45、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	141,974,475.68	141,840,882.74
减：利息收入	29,637,993.68	34,704,912.45
汇兑损益	-11,535,409.60	-20,440,746.56
手续费及其他	1,581,746.53	1,016,062.12
<b>合 计</b>	<b>102,382,818.93</b>	<b>87,711,285.85</b>

46、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额
芯片研发补贴	15,140,021.08	
园区设备投资补贴	1,653,882.91	1,653,882.91
科技奖励	1,266,823.80	1,773,875.81
水电气退税	564,654.07	479,547.76
税费返还	382,860.91	595,850.86
稳岗补贴	204,643.49	1,083,152.63
发展改革奖励	12,161.92	
技术改造补贴		544,613.49
<b>合 计</b>	<b>19,225,048.18</b>	<b>6,130,923.46</b>

政府补助的具体信息，详见附注九、政府补助。

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

47、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	45,874,670.79	-8,941,369.94
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	17,687,540.07	4,090,467.54
处置长期股权投资产生的投资收益	1,391,260.93	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	280,000.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		2,861,190.02
其他		622,829.20
<b>合 计</b>	<b>65,233,471.79</b>	<b>-1,366,883.18</b>

48、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	1,981,010.46	-2,103,161.39
交易性金融负债	-1,888,541.57	
其他非流动金融资产	-67,418,618.19	-85,970,102.51
<b>合 计</b>	<b>-67,326,149.30</b>	<b>-88,073,263.90</b>

49、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-2,969,558.02	-2,903,236.97
其他应收款坏账损失	-114,367,868.01	-9,055,248.21
<b>合 计</b>	<b>-117,337,426.03</b>	<b>-11,958,485.18</b>

50、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-44,252,281.79	-29,573,833.23
长期股权投资减值损失	-55,626,605.92	
<b>合 计</b>	<b>-99,878,887.71</b>	<b>-29,573,833.23</b>

51、资产处置收益（损失以“-”填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	-547,393.24	-1,442,935.40



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

52、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款及违约金收入	3,889,999.02	4,169,867.22
无法支付的款项	3,701,687.15	630,000.02
政府补助	410,476.00	5,000.00
保险赔款		14,257,460.30
其他	1,563,202.50	900,911.92
<b>合 计</b>	<b>9,565,364.67</b>	<b>19,963,239.46</b>

政府补助的具体信息，详见附注九、政府补助。

53、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废损失	34,343.28	40,219.13
罚款、滞纳金	132,907.66	497,034.02
公益性捐赠支出	110,410.39	
其他	3,852,465.32	137,439.63
<b>合 计</b>	<b>4,130,126.65</b>	<b>674,692.78</b>

54、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	32,378,061.79	5,832,865.75
递延所得税费用	-12,220,069.66	-45,409,039.36
<b>合 计</b>	<b>20,157,992.13</b>	<b>-39,576,173.61</b>

七、研发支出

1、研发支出

项 目	本期发生额		上期发生额	
	费用化金额	资本化金额	费用化金额	资本化金额
职工薪酬	54,227,451.72	25,653,147.20	55,996,068.73	22,178,313.94
材料成本	23,491,060.09	13,551,371.75	20,110,022.64	5,503,684.26
折旧摊销	16,892,023.25		16,029,507.29	
股份支付费用	5,544,045.83	2,892,729.48	4,023,487.66	3,296,753.20
物业及租赁费	5,271,161.40	2,334,727.14	3,851,540.60	2,584,519.73

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

模具费	4,256,889.77		300,254.72	
其他间接费用	7,476,013.87	111,688.56	6,721,329.01	297,697.32
<b>合计</b>	<b>117,158,645.93</b>	<b>44,543,664.13</b>	<b>107,032,210.65</b>	<b>33,860,968.45</b>

2、开发支出

项 目	上年年末余额	本期增加		本期减少		汇率变动	期末余额
		内部开发支出	其他增加	确认为无形资产	计入当期损益		
光模块项目	44,154,950.22	44,543,664.13		7,559,068.20		1,095,630.85	82,235,177.00

其中：重要资本化研发项目

项目	研发进度	预计完成时间	预计经济利益产生方式	开始资本化的时点	开始资本化的具体依据
10G EPON OLT SFP+/XFP, GEN1 & Gen2	FGBeta	2024年12月	产品销售	2021年1月	EVT 报告
800G 2x400 FR4 QSFP-DD	FGBeta	2024年12月	产品销售	2021年2月	EVT 报告
2x400G FR4 OSFP	FGBeta	2024年12月	产品销售	2021年1月	EVT 报告
800G DR8 OSFP	FGBeta	2024年12月	产品销售	2023年3月	EVT 报告
800G DR8 QDD	FGBeta	2024年12月	产品销售	2022年11月	EVT 报告
100G DR1 GEN3 [TO]	FGBeta	2024年6月	产品销售	2022年7月	EVT 报告

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京万通龙山置业有限公司	北京	150,000,000	北京	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
天津万通时尚置业有限责任公司(以下简称“天津时尚”)	天津	250,000,000	天津	房地产开发	82		同一控制下企业合并取得
天津泰达万通房地产开发有限公司(以下简称“泰达万通”)	天津	200,000,000	天津	房地产开发	100		同一控制下企业合并取得
北京广厦富城置业有限公司	北京	90,000,000	北京	房地产开发		100	非同一控制下企业合并取得
天津万华置业有限公司	天津	131,000,000	天津	房地产开发		100	非同一控制下企业合并取得
天津富铭置业有限公司	天津	124,800,000	天津	房地产开发		100	非同一控制下企业合并取得
杭州万通时尚置业有限公司	杭州	350,000,000	杭州	房地产开发		100	非同一控制下企业合并取得
上海万通新地置业有限公司	上海	56,500,000	上海	商业运营管理		100	非同一控制下企业合并取得
北京万通时尚置业有限公司	北京	50,000,000	北京	商业运营管理		100	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	200,000,000	北京	房地产开发		100	设立、投资或其他方式取得
北京万通英睿投资管理有限公司	北京	100,000,000	北京	投融资管理		100	设立、投资或其他方式取得
北京正远慧奇投资管理有限公司	北京	5,000,000	北京	投资管理		100	设立、投资或其他方式取得
北京万通正远置业有限公司	北京	200,000,000	北京	房地产开发		100	设立、投资或其他方式取得
天津和信发展有限公司	天津	455,100,000	天津	商业运营管理		100	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	50,000,000	天津	房地产开发		100	设立、投资或其他方式取得
天津万通宁远置业有限公司	天津	30,000,000	天津	房地产开发		100	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  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
Vantone Investment	新加坡	1.00新加坡元	新加坡	投资管理	100		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	10,000,000	山东	投资管理	100		设立、投资或其他方式取得
山东万通中融房地产开发有限公司	山东	90,000,000	山东	房地产开发	100		设立、投资或其他方式取得
成都万通时尚置业有限公司	成都	10,000,000	成都	房地产开发		100	设立、投资或其他方式取得
北京万通新新文化传媒有限公司	北京	50,000,000	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得
北京万通新发展环境科技有限公司 (以下简称“环境科技”)	北京	10,000,000	北京	技术开发与咨询	55		设立、投资或其他方式取得
中融国富	深圳	100,000,000	深圳	投资管理		100	非同一控制下企业合并取得
杭州万通邦信置业有限公司(以下 简称“杭州邦信”)	杭州	300,000,000	杭州	房地产开发	20	39.35	非同一控制下企业合并取得
万通体育发展有限公司	北京	60,000,000	北京	体育运动项目经营	100		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	50,000,000	北京	通讯科技	100		设立、投资或其他方式取得
万通数字城市科技发展(北京)有限公司	北京	10,000,000	北京	通讯科技	100		设立、投资或其他方式取得
香河通金博源企业运营管理服务有 限公司	香河	10,000,000	香河	运营管理	100		设立、投资或其他方式取得
万通国际城娱科技发展集团有限公 司	香港	10,000港币	香港	娱乐科技	100		设立、投资或其他方式取得
万通创新文化产业发展(北京)有限 公司	北京	10,000,000	北京	文化传媒	100		设立、投资或其他方式取得
万通米贝商业运营管理(杭州)有限 公司(以下简称“万通米贝”)	杭州	10,000,000	杭州	商业运营管理		50	设立、投资或其他方式取得
成都知融	成都	25,000,000	成都	技术开发	60		非同一控制下企业合并取得
北京太极通工电子技术有限责任公 司(以下简称“太极通工”)	北京	30,330,000	北京	技术开发	55.20		以收购子公司形式收购资产

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
北京万通盛安通信科技发展有限公司(以下简称“万通盛安”)	北京	70,000,000	北京	技术开发	51		设立、投资或其他方式取得
北京万通信息技术研究院	北京	30,000	北京	技术开发	99		设立、投资或其他方式取得
Source Photonics Holdings (Cayman) Limited	开曼	美元50,000	开曼	控股公司	60.16		非同一控制下企业企业合并
Magnolia Source S.a.r.l.	卢森堡	1,144,956.60美元	卢森堡	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics B.V.	荷兰	18,000欧元	荷兰	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
索爾思光電股份有限公司	台湾	4.5亿元新台币	台湾	光芯片研发、光模块研发与销售		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics, Inc.	美国	1美元	美国	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics USA, Inc.	美国	1美元	美国	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics Europe BV	荷兰	1欧元	荷兰	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
江苏索尔思通信科技有限公司	常州	2,366.1562万美元	中国常州	光芯片研发、光模块研发与销售		90	非同一控制下企业企业合并
成都安瞳半导体有限公司	成都	1,298,572	中国成都	光芯片、电子元器件研发与制造		50.055	非同一控制下企业企业合并
成都安瞳科技有限公司	成都	1,000,000	中国成都	光芯片、电子元器件研发与制造		50.055	非同一控制下企业企业合并
Magnolia Source (Cayman) Limited	开曼群岛		开曼群岛	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics Santa Clara, LLC	美国	63,861美元	美国	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics, LLC	美国		美国	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
索尔思光电（成都）有限公司	成都	10,467.5494万美元	中国成都	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并
索尔思光电（深圳）有限公司	深圳	3,000万美元	中国深圳	光模块销售		100	非同一控制下企业企业合并
Source Photonics Holdings Ltd.	英属维尔京群岛		英属维尔京群岛	控股公司		100	非同一控制下企业企业合并

## 北京万通新发展集团股份有限公司

## 备考合并财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
Source Photonics (Macau) Commercial Offshore Limited	中国澳门	100,000,000澳门元	中国澳门	控股公司	100		非同一控制下企业企业合并
Source Photonics India Private Limited	印度	100,000印度币	印度	光模块销售	100		非同一控制下企业企业合并

报告期内，索尔思金坛持股 10% 的少数股东尚未实际出资，索尔思光电对索尔思金坛的收益权比例按 100% 计。

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

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

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
天津时尚	18.00	9,739,658.37		70,201,695.12
杭州邦信	40.65	2,332,029.29		241,503,712.39

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额				上年年末余额			
	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	负债合计
天津时尚	417,103,699.48	103,940.24	417,207,639.72	27,198,222.37	353,517,652.57	104,240.24	353,621,892.81	17,721,688.64
杭州邦信	521,139,228.61	564,829,007.49	1,085,968,236.10	453,729,074.83	511,642,310.72	576,097,918.25	1,087,740,228.97	41,427,483.68
								499,381,827.16

续：



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
金通港	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		权益法

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

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

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额		上年年末余额/上期发生额	
	金通港	香河万通	金通港	香河万通
流动资产	3,239,023,939.50	2,867,635,251.11	3,038,145,923.39	3,206,806,307.90
非流动资产	5,418,293.10	28,153,144.53	629,110.75	44,556,660.57
资产合计	3,244,442,232.60	2,895,788,395.64	3,038,775,034.14	3,251,362,968.47
流动负债	64,079,450.41	2,073,379,602.41	362,266,936.16	2,495,381,341.84
非流动负债	511,586,665.87	94,266,800.00		
负债合计	575,666,116.28	2,167,646,402.41	362,266,936.16	2,495,381,341.84
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	2,668,776,116.32	728,141,993.23	2,676,508,097.98	755,981,626.63
按持股比例计算的净资产 份额	26,687,761.16	218,442,597.97	26,765,080.98	226,794,487.99
调整事项				
--商誉				
--内部交易未实现利润				
--其他	-11,883,367.09		-11,235,874.99	
对联营企业权益投资的 账面价值	14,804,394.07	218,442,597.97	15,529,205.99	226,794,487.99
营业收入		1,156,845,789.56		121,198,318.50
净利润	-7,731,981.66	157,582,382.33	-10,377,638.83	-18,448,307.84
终止经营的净利润				
其他综合收益				



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

综合收益总额	-7,731,981.66	157,582,382.33	-10,377,638.83	-18,448,307.84
本年度收到的来自联营企业的股利				

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
<b>合营企业:</b>		
投资账面价值合计	4,218,371.35	4,707,532.23
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-18,535.12	-13,587.27
--其他综合收益		
--综合收益总额	-18,535.12	-13,587.27
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	760,993,565.56	785,370,123.31
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-656,698.07	-2,420,469.69
--其他综合收益		
--综合收益总额	-656,698.07	-2,420,469.69

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、大唐永盛、万庆娱乐、湖北芯映、蓝天使等, 其中, 中金佳业于2023年度的主要业务为对金通港的股权投资。

## 九、政府补助

### 1、计入递延收益的政府补助, 后续采用总额法计量

补助项目	种类	上年年末余额	本期新增	本期结转	其他变动	期末余额	本期结转计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
园区企业设备投资补助	财政拨款	14,359,337.68		1,653,882.88		12,705,454.80	其他收益	资产相关
芯片研发补贴	财政拨款		15,440,000.00			15,440,000.00	其他收益	资产相关
<b>合计</b>		<b>14,359,337.68</b>	<b>15,440,000.00</b>	<b>1,653,882.88</b>		<b>28,145,454.80</b>		

根据江苏省金坛经济开发区管理委员会 2017 年 8 月印发的《投资协议》，索尔思光电于 2019 年 7 月、2021 年 7 月分别收到江苏省金坛经济开发区管理委员会拨入的 1,442.81 万元、232.85 万元用于补贴设备投资并计入递延收益, 按相关资产折旧年限结转计入其他损益; 根据常州市人民政府办公室 2017 年 8 月印发的《深化“三位一体”发展战略促进

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

先进制造业加快发展若干意见》，为加快发展先进制造业振兴实体经济，索尔思光电于2019年12月收到309万元财政拨款用于补贴设备投资并计入递延收益，按相关资产折旧年限结转计入其他损益。本期结转额为165.39万元。

索尔思光电于2023年11月收到江苏金坛经济开发区芯片研发补贴3,088万元，其中与设备购置相关的1,544万元计入递延收益，待相关资产建成使用后随对应资产折旧年限结转计入当期损益；与研发相关的1,514万元与收益相关，计入其他收益。

2、采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
芯片研发补贴	财政拨款	15,140,021.08		其他收益	收益相关
科技奖励	财政拨款	956,823.80	1,969,832.84	其他收益	收益相关
水电气退税	财政拨款	564,654.07	479,547.76	其他收益	收益相关
扶持资金	财政拨款	410,476.00		营业外收入	收益相关
科技奖励	财政拨款	310,000.00		其他收益	收益相关
稳岗补贴	财政拨款	204,643.49	975,083.43	其他收益	收益相关
发展改革奖励	财政拨款	12,161.92		其他收益	收益相关
技术改造补贴	财政拨款		544,613.49	其他收益	收益相关
<b>合计</b>		<b>17,598,780.36</b>	<b>3,969,077.52</b>		

十、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于2023年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（一）交易性金融资产		90,341,126.74	2,500,000.00	92,841,126.74
其中：指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		90,341,126.74	2,500,000.00	92,841,126.74
（二）应收款项融资			28,216,765.25	28,216,765.25
（三）其他非流动金融资产	44,341,217.99		264,903,447.32	309,244,665.31
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	<b>44,341,217.99</b>	<b>90,341,126.74</b>	<b>295,620,212.57</b>	<b>430,302,557.30</b>
（四）交易性金融负债			142,700,304.68	142,700,304.68
其中：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			142,700,304.68	142,700,304.68
<b>持续以公允价值计量的负债总额</b>			<b>142,700,304.68</b>	<b>142,700,304.68</b>

（2）第一层次公允价值计量的相关信息

内 容	期末公允价值	估值技术	输入值
其他非流动金融资产	44,341,217.99	收盘价	收盘价/汇率

（3）第二层次公允价值计量的相关信息

内 容	期末公允价值	估值技术	主要输入值
交易性金融资产	90,341,126.74	现金流折现法	预期收益率

（3）第三层次公允价值计量的相关信息

内 容	期末公允价值	估值技术	主要输入值
交易性金融资产	2,500,000.00	现金流量折现法	预计可收回金额、符合预期风险水平的折现率
应收款项融资	28,216,765.25	现金流量折现法	反映本公司票据贴现信用风险的折现率
其他非流动金融资产	264,903,447.32	市场比较法 / 现金流量折现法	每股股价与每股净资产比率或总资产价值比率/预计可收回金额 符合预期风险水平的折现率
交易性金融负债	142,700,304.68	现金流量折现法	符合预期风险水平的折现率

## 十一、关联方及关联交易

### 1、本公司的母公司情况

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

期末，嘉华控股直接持有本公司26.63%的股权，间接持有本公司16.03%的股权。嘉华控股的表决权比例已考虑库存股的影响。

本企业最终控制方是王忆会。

## 2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注八、1。

## 3、本公司的联营企业情况

联营企业情况详见附注八、2。

## 4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
万通控股	对本公司具有重大影响的股东
北京合力万盛国际体育发展有限公司（以下简称“合力万盛”）	嘉华控股之子公司
VPA	索尔思光电原母公司
一村资本有限公司（“一村资本”）	索尔思光电原有重大影响的股东
上海一村私募基金管理有限公司（“一村私募”）	一村资本之子公司
昆山根诚投资中心（有限合伙）（“昆山根诚”）	索尔思光电相同的关键管理人员
珠海横琴安聪信息咨询合伙企业（有限合伙）（“横琴安聪”）	索尔思光电相同的关键管理人员
董事、经理、财务总监及董事会秘书	关键管理人员

## 5、关联交易情况

### （1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### ①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
一村私募	咨询服务	570,135.86	
万通控股	商标注册费		171,160.00

2023年3月，索尔思成都与一村私募签订《服务协议》，由一村私募为索尔思成都提供咨询服务，2023年结算服务费57.01万元，该协议已于2024年初终止。

#### ②出售商品/提供劳务情况

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
关键管理人员及与其关系密切的家庭成员	销售开发产品	19,058,694.29	
VPA	咨询服务	424,287.52	403,644.79
香河万通	品牌管理服务		570,821.17
<b>合计</b>		<b>19,058,694.29</b>	<b>570,821.17</b>

2017年1月，索尔思澳门与VPA签订《服务协议》，向VPA提供咨询服务，按照每年6万美元收取服务费用，该协议已于2023年末终止。

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
合力万盛	办公用房	375,901.57	1,164,102.84
金通港	办公用房	2,048,480.69	2,187,517.68
<b>合计</b>		<b>2,424,382.26</b>	<b>3,351,620.52</b>

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

(4) 关联方资金拆借

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

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

金通港	2,512,260.00	2022/4/22	2023/6/29	10%
金通港	1,674,840.00	2023/2/10	2023/6/29	10%
金通港	1,674,840.00	2023/5/19	2023/6/29	10%
金通港	2,093,550.00	2023/6/21	2023/6/29	10%

上述拆出资金利率以双方协商确定，本期拆借利息为915,350.19元。2023年6月29日，本集团已收到金通港归还的全部拆借本金、利息及金通港代中金佳业归还的补贴利息，合计21,382,109.34元。本集团向金通港提供的拆借本息已如期收回。

(5) 关联方资金往来

截至2021年末，索尔思光电欠付股东VPA共计美元6,091.17万元（折人民币3.88亿元），按LOBOR利率加1%进行计息，无担保无固定偿还期限。2022年12月，由于VPA架构拆除，VPA将华美银行贷款余额3,725万美元（折合人民币2.57亿元）和应计利息18.79万元划转至索尔思光电，同时索尔思光电欠付VPA的关联往来款6,968.15万美元（折合人民币4.81亿元）无需偿还，二者差额3,240.42万美元（折合人民币2.24亿元）转增资本公积。

截至2021年末，索尔思光电欠付一村资本美元1,529.22万元（折合人民币9,732.11万元），系一年期无息信用借款，已于2022年偿还。

2023年8月，索尔思光电欠付一村资本可转债共计美元499万元（折人民币3,650.44万元），约定年利率为5%、转股期为3个月、最长期限不超过2023年12月28日。所欠款项已于2023年内偿还，并支付利息57.24万元。

(6) 共同投资

2022年5月，索尔思金坛与横琴安聪、昆山根诚等共同投资设立成都安瞳半导体有限公司（原名南京安瞳半导体有限公司），持股比例分别为50.055%、26.9527%和13.2013%。

6、关联方未结算金额

(1) 应收关联方款项：

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	香河万通	9,815,409.63	2,028,845.17	9,815,409.63	
应收账款	合力万盛	1,598,209.57		1,222,308.00	
	<b>合计</b>	<b>11,413,619.20</b>	<b>2,028,845.17</b>	<b>11,037,717.63</b>	
其他应收款	Vantone Capital	56,697,697.41	44,466,314.44	55,752,295.50	40,521,139.49
	金通港			14,373,529.15	

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

香河万通	626,712,931.82	129,541,563.01	626,712,931.82	17,442,649.55
<b>合计</b>	<b>683,410,629.23</b>	<b>174,007,877.44</b>	<b>696,838,756.47</b>	<b>57,963,789.04</b>

(2) 应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	万通控股	267,798.26	266,380.26
	合力万盛	427,388.64	427,388.64
其他应付款	金通港	580,062.96	628,725.96
	万通成长合伙	71,160,000.00	71,160,000.00
	<b>合计</b>	<b>72,435,249.86</b>	<b>72,482,494.86</b>

## 十二、股份支付

### 1、股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
销售人员	140,000.00	337,539.85			490,002.00	1,531,463.60	400,000.00	631,716.98
管理人员					4,597,678.00	14,218,854.06		
研发人员	200,000.00	482,199.79			3,061,472.00	8,827,323.47	107,000.00	109,020.86
生产人员	140,000.00	337,539.85			870,197.00	2,483,869.95	200,000.00	203,833.28
<b>合计</b>	<b>480,000.00</b>	<b>1,157,279.50</b>			<b>9,019,349.00</b>	<b>27,061,511.08</b>	<b>707,000.00</b>	<b>944,571.13</b>

索尔思光电近年存在三批次的有效员工期权 ESOP（赋予职工在满足可行权条件后以授予价格购买索尔思光电股份的权利，实质上为股票期权），具体情况如下：

#### (1) 第一批次

2017 年 1 月 1 日，VPA 自 Francisco Partners II (Cayman) LP 收购了标的公司，VPA 承担了 3,821,085 份已授予、收购后仍留在公司的员工的已归属未行权期权。后续以上人员均已陆续离职，按公司实际执行政策，离职 90 天内不行权的期权全部失效。

#### (2) 第二批次

2017 年 2 月，VPA 股东大会审议通过提供总计 11,535,678 股无投票权普通股的股份储备，用于实施股权激励计划。

2019 年 11 月，VPA 股东大会审议通过对 2017 年股权激励计划的修订，增加授予数量 5,039,979 股，期权池增加至 16,575,657 股。

本批次 ESOP 具体情况如下：

股权激励模式：期权模式。

授予日：分多次授予（授予日为与员工正式签订协议日期），等待期为 4 年。

解锁方式：（1）50%基于时间解锁，每批次等待期满足后解锁（具体解锁约定为第 1 年解锁 25%，后续每月按 1/48 进行解锁）；（2）50%基于业绩条件解锁，分 4 批等额解锁，每批有独立的业绩标准。每批次基于业绩的解锁数量=总授予数量\*25%\*EVIP 乘数\*年度内提供服务天数/年度天数，业绩标准按每年 4 月 1 日召开的董事会确定的 EVIP 乘数计算，适用的 EVIP 乘数根据经调整的 EBITDA 和经营现金流绩效因素的平均值设定（基于业绩条件的解锁同时应当满足等待期内在职条件）。

行权价格：2.04 美元/股。

期权有效期：10 年。

退出机制：任何离开公司的员工都可以在授予的 10 年到期日之前进行行权（通常，员工在离职后 90 天内会决定是否放弃行权）。

### （3）第三批

2020 年 10 月，VPA 股东大会审议通过 2017 年股权激励计划(2020 年修订)，增加 13,575,499 股无投票权普通股的股份储备用于股权激励。本次股份支付计划仅授予基于业绩的期权，业绩标准的制定、有效期及退出机制同 2017 年授予计划一致。标的公司实际执行是从授予开始日 2020 年 4 月起算，每年解锁 25%。

2021 年 11 月，VPA 股东大会审议通过股东决议，在 2020 年批次的基础上增加 16,401,147 股无投票权普通股的股份储备用于股权激励。本次属于对 2020 年批次的补充，解锁条件、有效期及退出机制与 2020 年批次一致。实际等待期为 3 年，每年解锁 1/3。

### （4）行权价格调整

2022 年 8 月，VPA 召开董事会决议，将 2020 年批次期权行权价格由 2.04 美元/股调整至 1.19 美元/股。

### （5）ESOP 平移

2023 年 8 月 18 日，索尔思光电召开 2023 年第 3 次股东大会，审议通过《关于员工期权由 Venus Pearl SPV2 Co Limited 平移到 Source Photonics Holdings (Cayman) Limited》的议案，基于架构重组的完成，全体股东同意将前述 VPA 层面的多项 ESOP 计划平移至索尔思光电层面，即由索尔思光电重新制定并实施相关员工激励计划，该计划在实质上与 VPA 层面的 ESOP 计划相同。

截止 2023 年 12 月 31 日，上述 ESOP 合计 31,115,675 股，仅一名员工于 2021 年离职后拟行使 22,893 股期权（已向索尔思光电支付行权价款，由于员工国籍原因截至目前尚未办理股权变更登记，已支付行权款余额 26,929.07 美元计入其他应付款核算），其余人员尚未实际行权。

## 2、以权益结算的股份支付情况



北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

授予日权益工具公允价值的确定方法	多项式期权定价模型
授予日权益工具公允价值的重要参数	无风险收益率、波动率、行权倍数、离职率
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期的每个资产负债表日，根据最新取得的可行权人数变动、行权条件完成情况等后续信息，修正预计可行权的期权数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无重大差异
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	92,177,817.16

### 3、本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
销售人员	2,075,759.65	
管理人员	14,157,703.82	
研发人员	7,460,934.53	
生产人员	2,075,759.65	
<b>合 计</b>	<b>26,529,346.07</b>	

### 4、股份支付的修改、终止情况

股份支付的修改情况	2022年8月，为加大激励力度，将2020年批次期权行权价格由2.04美元/股调整至1.19美元/股，导致所授予期权的公允价值增加3,075.28万元
股份支付的终止情况	不存在终止情况

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要的承诺事项

#### (1) 资本承诺

已签约但尚未于财务报表中 确认的资本承诺	货币单位：万元	
	2023.12.31	2022.12.31
对外投资承诺（注）	8,100.00	8,100.00
购建长期资产承诺	5,260.83	1,722.43

注：根据本集团合营企业东方万通（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“东方天津合伙”）的合伙协议，本公司认缴的出资额为人民币90,000,000.00元，将于收到普通合伙人送达的募集函5个工作日内，按照该募集函列明的应缴出资金额将其足额支付至普通合伙人指定的银行监管账户。期末，本公司尚未支付认缴出资额为81,000,000.00元（上年年末：81,000,000.00元）。

## （2）索尔思光电增发ESOP期权

经索尔思光电 2023 年第七次股东会决议，根据与万通发展签订的《关于收购索尔思光电控股权之框架协议》和《可转债投资协议》约定，同意有条件按现有完全摊薄的总股本增发 5% 的 ESOP 期权（即 11,841,528 股期权），平均分三年归属（2024 至 2026 年），每期应归属的数量 50% 按服务时间确定，50% 按业绩目标达成率确定，业绩目标由董事会于当年年初制定。在规定时间内，如既定条件未达成，则股东会有权要求前述 5% 期权被收回并取消。

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

## 2、或有事项

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

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

于 2023 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：

项目名称	按揭款担保余额
新新小镇·逸墅	2,065,517.20

截至 2023 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 豪美新材拟退出 D 轮投资

2024 年 4 月，豪美新材与索尔思光电、索尔思成都就可转债事项签订了补充协议，由于第二笔贷款放款先决条件仍未得到满足或者被豁免，双方对就 D 轮股东协议和公司章程的业绩承诺、董事席位、合格退出、赎回权、股东决策表决机制等投资权益保障核心条款未能达成一致意见，经各方协商一致，豪美新材选择不再认购索尔思光电 D 轮优先股，亦不再支付第二笔款项，前期所支付的 14,224.60 万元将在实际放款日起满九个月到期，索尔思成都自该贷款到期日起七个工作日内向豪美新材偿还贷款本息。

截至 2024 年 6 月 23 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十五、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

北京万通新发展集团股份有限公司  
 备考合并财务报表附注  
 2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	809,524.41
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	19,547,538.31
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	-66,591,355.68
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	654,597.74
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,604,311.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-57,862.47
非经常性损益总额	-41,033,246.01
减：非经常性损益的所得税影响数	3,327,326.97
非经常性损益净额	-44,360,572.98
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	619,289.60
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-44,979,862.58

2、本期净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-6.75	-0.21	
扣除非经常性损益后归属于公司 普通股股东的净利润	-5.99	-0.19	

  
 北京万通新发展集团股份有限公司  
 2024年6月23日



姓名 Full name 梁卫丽  
 性别 Sex 女  
 出生日期 Date of birth 1973-12-13  
 工作单位 Working unit 京都天华会计师事务所有限公司  
 身份证号码 Identity card No. 321102731213044

年度检验登记  
 Annual Renewal Registrat



本证书经检验合格。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

梁卫丽

1900000710

证书编号:  
 No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
 Date of Issuance

一九九七年九月  
 年 月 日



年 月 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS  
 中国注册会计师协会

姓名: 王振军  
 Full name: 王振军  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1976-09-20  
 Date of birth: 1976-09-20  
 工作单位: 山西众信会计师事务所有限公司  
 Working unit: 山西众信会计师事务所有限公司  
 身份证号码: 140202197609205536  
 Identity card No.: 140202197609205536

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

姓名: 王振军  
 证书编号: 140202110001

本证书检验合格。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2017.2.13

证书编号: 140202110001  
 No. of Certificate: 140202110001  
 批准注册协会: 山西众信  
 Authorized Institute of CPAs: 山西众信  
 发证日期: 2016  
 Date of Issuance: 2016

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2017年2月14日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

2017年2月13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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

2017年11月24日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

2017年12月13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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

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

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

同意转出  
Agree the holder to be transferred from

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

年 月 日

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

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

年 月 日

注意 事 项

- 注册会计师执业业务，必须对簿向委托方出示本证书。
- 本证书仅限本人使用，不得转让、涂改。
- 注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 本证书遗失或，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

NOTES

- When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
- This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
- The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
- In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of issuing after making an announcement of loss on the newspaper.

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效



### 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》。

会计师事务所

## 执业证书



名称: 华拓会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:



北京市财政局  
二〇二〇年十一月十一日

中华人民共和国财政部制



此件仅供业务报告使用，复印无效

# 营业执照

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

9111010592343655N



扫描市场主体身份码  
了解更多登记、备案、  
许可、监管信息，体  
验更多应用服务。

名称 致同会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业  
执行事务合伙人 李惠琦

出资额 5340 万元

成立日期 2011 年 12 月 22 日

经营范围

审计企业会计报表，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；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。  
(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场五层



登记机关

2024 年 03 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制