



资产负债表

编制单位: 鑫苑(中国)置业有限公司

单位: 人民币元

项 目	附注	2022年6月30日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产:					
货币资金	七、(一)	4,203,578,618.94	3,122,736.76	3,697,508,253.13	3,219,320.91
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	七、(二)	33,803,228.52		28,893,440.24	
应收账款	七、(三)	214,083,979.77	127,096,992.23	168,683,944.20	127,096,992.23
应收款项融资					
预付款项	七、(四)	816,480,971.64	187,436,142.27	822,294,873.62	187,329,182.27
其他应收款	七、(五)	12,875,353,766.91	40,079,622,449.43	12,800,131,125.29	40,192,142,380.91
其中: 应收利息		19,343,903.69	19,286,903.69	19,286,903.69	19,286,903.69
应收股利			2,862,308,710.23		2,862,308,710.23
存货	七、(六)	39,891,950,576.51	889,010.44	39,628,491,913.72	889,010.44
合同资产	七、(七)			60,806.00	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	七、(八)	3,178,695,355.76	20,768.46	3,005,367,854.76	20,768.46
流动资产合计		61,213,946,498.05	40,398,188,099.59	60,151,432,210.96	40,510,697,655.22
非流动资产:					
可供出售金融资产					
持有至到期投资					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	七、(九)	748,630,566.31	3,004,321,490.28	719,624,674.33	3,002,321,490.28
其他权益工具投资	七、(十)	36,765,051.41		35,903,793.41	
其他非流动金融资产					
投资性房地产	七、(十一)	3,213,618,483.97		3,211,191,300.00	
固定资产	七、(十二)	89,149,991.12	411,631.94	99,790,498.26	411,631.94
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	七、(十三)	130,498,870.65		132,393,359.39	
无形资产	七、(十四)	4,855,248.78	6,111,158.70	10,665,805.73	6,801,171.00
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	七、(十五)	44,698,269.57		50,729,576.03	
递延所得税资产	七、(十六)	665,699,881.05	2,176,188.50	629,002,281.96	2,176,188.50
其他非流动资产					
非流动资产合计		4,933,916,362.86	3,013,020,469.42	4,889,301,289.11	3,011,710,481.72
资产总计		66,147,862,860.91	43,411,208,569.01	65,040,733,500.07	43,522,408,136.94

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:



资产负债表（续）

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

项 目	附注	2022年6月30日		2021年1
		合并	公司	合并
流动负债：				
短期借款	七、(十七)	429,000,000.00		430,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	七、(十八)	767,520,080.32		827,071,603.30
应付账款	七、(十九)	8,506,972,490.18	21,461,910.33	9,425,469,287.92
预收款项	七、(二十)	53,150,693.65	61,105.00	57,091,733.87
合同负债	七、(二十一)	30,113,910,656.54	5,449,380.00	27,535,143,935.03
应付职工薪酬	七、(二十二)	82,821,781.29	3,553,859.01	99,919,604.77
应交税费	七、(二十三)	1,440,327,842.75	12,493,922.11	1,347,941,527.49
其他应付款	七、(二十四)	3,887,775,888.90	35,220,005,986.93	3,372,700,637.70
其中：应付利息		254,621,825.19	90,372,839.98	135,949,489.68
应付股利		4,940,200.00	4,940,200.00	6,582,338.93
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	七、(二十五)	5,494,955,662.59		3,889,590,850.22
其他流动负债	七、(二十六)	2,491,884,551.69	330,000.00	2,330,286,473.17
流动负债合计		53,268,319,647.91	35,263,356,163.38	49,315,215,853.47
非流动负债：				
长期借款	七、(二十七)	1,768,629,697.54		4,373,613,765.35
应付债券	七、(二十八)	2,376,092,314.32	2,376,092,314.32	2,375,255,240.40
其中：优先股				
永续债				
租赁负债	七、(二十九)			14,113,250.96
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	七、(三十)	61,823,817.00		61,823,817.00
递延所得税负债	七、(十六)	423,842,409.97		423,842,409.97
其他非流动负债				
非流动负债合计		4,630,388,238.83	2,376,092,314.32	7,248,648,483.68
负债合计		57,898,707,886.74	37,639,448,477.70	56,563,864,337.15
所有者权益：				
实收资本	七、(三十一)	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具				
其中：优先股				
永续债				
资本公积	七、(三十二)	194,076,878.56	189,683,799.47	194,076,878.56
减：库存股				
其他综合收益	七、(三十三)	82,781,700.12		82,726,665.77
专项储备				
盈余公积	七、(三十四)	431,096,326.07	431,096,326.07	431,096,326.07
未分配利润	七、(三十五)	4,889,366,117.63	2,894,496,065.77	5,059,710,117.20
归属于母公司所有者权益合计		7,853,804,922.38		8,024,093,887.60
少数股东权益		395,350,051.79		452,775,275.32
所有者权益合计		8,249,154,974.17	5,771,760,091.31	8,476,869,162.92
负债和所有者权益总计		66,147,862,860.91	43,411,208,569.01	65,040,733,500.07

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



单位：人民币元

2月31日

公司



21,658,657.84

61,105.00

3,778,859.01

8,262,727.94

35,329,088,861.94

73,415,579.70

4,940,200.00

330,000.00

35,363,180,211.73

2,375,255,240.40

2,375,255,240.40

37,738,435,452.13

2,256,483,900.00

189,683,799.47

431,096,326.07

2,906,708,659.27

5,783,972,684.81

43,522,408,136.94



利润表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月		2021年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	七、(三十六)	1,278,564,806.82		2,235,132,729.95	17,033,839.61
减：营业成本	七、(三十六)	1,104,905,439.81		1,836,507,241.52	
税金及附加	七、(三十七)	97,760,516.68	76,415.09	170,900,786.07	913,445.09
销售费用	七、(三十八)	178,953,867.42	-	146,343,743.19	
管理费用	七、(三十九)	211,316,873.90	8,215,425.01	290,108,099.42	6,152,623.26
研发费用	七、(四十)	722,385.21	-	2,790,155.34	
财务费用	七、(四十一)	42,487,953.82	3,933,902.73	210,204,951.91	74,907,095.84
其中：利息费用		202,728,268.04	101,572,534.20	310,742,838.86	137,302,274.49
利息收入		168,334,997.86	97,272,950.71	103,663,169.83	93,032,214.47
加：其他收益	七、(四十二)	1,985,841.33	13,149.33	3,635,786.71	23,761.24
投资收益(损失以“-”号填列)	七、(四十三)	27,973,871.30		29,247,340.71	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		28,205,891.98		6,000,205.06	
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)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(四十四)	-3,863,736.00		-37,350,367.64	474,382.05
资产减值损失(损失以“-”号填列)					
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、(四十五)	96,962.99		-132,532.44	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-271,399,090.40	-12,212,593.50	-426,322,020.16	-64,441,181.29
加：营业外收入	七、(四十六)	11,298,558.63		3,101,699.16	
减：营业外支出	七、(四十七)	3,088,314.47		6,849,053.36	
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-263,188,846.24	-12,212,593.50	-430,069,374.36	-64,441,181.29
减：所得税费用	七、(四十八)	-35,419,623.14		-68,274,975.40	-16,110,295.33
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-227,769,223.10	-12,212,593.50	-361,794,398.96	-48,330,885.96
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类		-227,769,223.10	-	-361,794,398.96	-
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-227,769,223.10	-	-361,794,398.96	-
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-	-	-	-
(二) 按所有权归属分类		-227,769,223.10	-	-361,794,398.96	-
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		-170,343,999.57	-	-283,505,831.51	-
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-57,425,223.53	-	-78,288,567.45	-
五、其他综合收益的税后净额					
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
1. 不能重分类进损益的其他综合收益					
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动					
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益					
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(8) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(9) 现金流量套期损益的有效部分					
(10) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-227,769,223.10	-12,212,593.50	-361,794,398.96	-48,330,885.96
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-170,343,999.57	-	-283,505,831.51	-
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-57,425,223.53	-	-78,288,567.45	-

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：



现金流量表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月		2021年1-6月	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,621,390,972.08		5,411,360,184.09	
收到的税费返还		110,581,133.02		94,443,416.69	
收到其他与经营活动有关的现金		1,665,467,418.17	917,495,328.25	6,296,298,366.74	8,716,755,070.50
经营活动现金流入小计		5,397,439,523.27	917,495,328.25	11,802,101,967.52	8,716,755,070.50
购买商品、接受劳务支付的现金		353,475,579.87	-	3,077,755,334.55	
支付给职工以及为职工支付的现金		80,011,700.22	161,338.37	318,318,726.92	1,741,420.69
支付的各项税费		272,082,010.32	893,723.57	648,345,044.50	8,423,404.25
支付其他与经营活动有关的现金		3,731,114,068.77	734,216,850.46	5,069,484,476.51	7,388,537,672.21
经营活动现金流出小计		5,036,664,359.23	735,271,912.40	9,113,903,582.48	7,398,702,497.15
经营活动产生的现金流量净额		360,455,164.04	82,223,415.85	2,688,198,385.04	1,318,052,573.35
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				1,990,000.00	
取得投资收益收到的现金					
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,230.00		49,401.27	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		5,230.00	-	2,039,401.27	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		651,332.59		4,285,867.12	
投资支付的现金		881,258.00		202,198,300.05	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-			
支付其他与投资活动有关的现金		112,075.18		3,240,000.00	
投资活动现金流出小计		1,644,665.77		209,734,167.17	
投资活动产生的现金流量净额		-1,639,435.77	-	-207,694,765.90	-
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		50,000,000.00		2,188,500,000.00	498,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		400,000.00			
筹资活动现金流入小计		50,400,000.00	-	2,188,500,000.00	498,500,000.00
偿还债务支付的现金		959,783,888.89	82,320,000.00	3,772,479,000.00	1,188,659,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		255,713,643.37		1,103,082,055.87	602,012,260.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		49,651,930.18		55,365,038.28	31,716,781.72
筹资活动现金流出小计		1,265,149,462.44	82,320,000.00	4,930,926,094.15	1,822,388,041.95
筹资活动产生的现金流量净额		-1,214,749,462.44	-82,320,000.00	-2,742,426,094.15	-1,323,888,041.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		55,034.35			
五、现金及现金等价物净增加额		-855,878,899.82	-96,584.15	-261,922,475.01	-5,835,468.60
加：期初现金及现金等价物余额		2,742,108,168.59	3,219,320.91	5,281,133,431.18	13,112,676.57
六、期末现金及现金等价物余额		1,886,229,468.77	3,122,736.76	5,019,210,956.17	7,277,207.97

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：



合并所有者权益变动表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

2022年1-6月

项 目	归属于母公司所有者权益										少数股东权益
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债								
一、上年期末余额	2,256,483,900.00	-	-	194,076,878.56	-	82,726,665.77	-	431,096,326.07	5,059,710,117.20	8,024,093,887.60	452,775,275.32
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	2,256,483,900.00	-	-	194,076,878.56	-	82,726,665.77	-	431,096,326.07	5,059,710,117.20	8,024,093,887.60	452,775,275.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						55,034.35		-	-170,343,999.57	-170,288,965.22	-57,425,223.53
（一）综合收益总额									-170,343,999.57	-170,343,999.57	-57,425,223.53
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	2,256,483,900.00	-	-	194,076,878.56	-	82,781,700.12	-	431,096,326.07	4,889,365,117.63	7,853,804,922.38	395,350,051.79

公司法定代表人：

张勇

主管会计工作的公司负责人

张勇

公司会计机构负责人



8,476,869,102.92

8,476,869,162.92

-227,714,188.75

-227,769,223.10

55,034.35

8,249,154,974.17



编制单位:鑫苑(中国)置业有限公司

2021年1-6月

项 目	归属于母公司所有者权益								少数股东权益		
	其他权益工具		资本公积	库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润		小计	
	优先 股	永续债、其他									
一、上年期末余额	2,256,483,900.00			194,076,878.56		119,719,524.12		426,520,448.11	6,011,669,956.37	9,008,470,707.16	2,107,009,877.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年期初余额	2,256,483,900.00			194,076,878.56		119,719,524.12		426,520,448.11	6,011,669,956.37	9,008,470,707.16	2,107,009,877.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						-10,859.65			-711,410,335.03	-711,470,346.85	-92,883,616.05
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年期末余额	2,256,483,900.00			194,077,726.39		119,708,664.47		426,520,448.11	5,300,259,621.34	8,297,050,360.31	2,014,126,261.17

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:



11,115,480,584.38

11,115,480,584.38

-804,303,962.90

-361,794,388.86

-14,594,200.77

-14,594,200.77

-427,904,503.52

-427,904,503.52

-10,869.65

10,311,176,521.48



所有者权益变动表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项目	2022年1-6月					专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益			
		优先股	永续债	其他					
一、上年期末余额	2,256,483,900.00				189,583,799.47		431,096,326.07	2,906,708,659.27	5,783,572,684.81
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	2,256,483,900.00				189,583,799.47		431,096,326.07	2,906,708,659.27	5,783,572,684.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									
（一）综合收益总额									
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入的普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入所有者权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配									
1.提取盈余公积									
2.对所有者分配									
3.其他									
（四）所有者权益内部结转									
1.资本公积转增资本									
2.盈余公积转增资本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.设定受益计划变动额结转留存收益									
5.其他综合收益结转留存收益									
6.其他									
（五）专项储备									
1.本期提取									
2.本期使用									
（六）其他									
四、本年期末余额	2,256,483,900.00				189,583,799.47		431,096,326.07	2,894,496,065.77	5,771,750,091.31

公司法定代表人：

张勇印

主管会计工作的公司负责人：

张勇印

公司会计机构负责人：

张勇印



单位：人民币元

所有者权益
合计
6,160,436,127.41
6,160,436,127.41
-470,553,108.19
-48,330,885.96
-
-
-
-422,222,222.23
-
-422,222,222.23
-
-
-
-
-
-
-
5,689,883,019.22



鑫苑（中国）置业有限公司

2022 年半年度财务报表附注

2022 年 1 月 1 日——2022 年 6 月 30 日

一、公司基本情况

(一) 公司简介

公司名称：鑫苑（中国）置业有限公司

注册地址：郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园 2 号楼 9 层 909 号

营业期限：2006 年 04 月 10 日至长期

注册资本：30700 万美元

法定代表人：张勇

(二) 公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：房地产业

公司经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；企业管理咨询；企业营销策划（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

(三) 公司历史沿革

鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“本公司”）系由鑫苑地产有限公司（外国企业）出资成立，于 2006 年 04 月 10 日经郑州市工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码为 91410100786228620F。

公司自成立至今，股东未发生变更。

(四) 合并财务报表的合并范围

本公司 2022 年半年度纳入合并范围的子公司共 152 户，详见本附注八“企业集团的构成”。本公司本年度合并范围比上年度增加 2 户，减少 0 户，详见本附注八“合并范围发生变更的说明”。

(五) 财务报告的批准报出者

本公司财务报告由本公司董事会于 2022 年 8 月 30 日批准报出。

二、公司主要会计政策

（一）财务报表的编制基础

本财务报表以本公司持续经营为基础列报，根据实际发生的交易和事项，按照中华人民共和国财政部（以下简称“财政部”）颁布的企业会计准则的要求进行编制。

本公司董事会相信本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，董事会继续以持续经营为基础编制本公司截至 2022 年 6 月 30 日止财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2022 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2022 年半年度的合并及公司经营成果和现金流量。

（三）会计期间

采用公历年制，自公历每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

（四）营业周期

正常营业周期是指本公司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。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（五）记账本位币

以人民币作为记账本位币。

（六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，被合并方在合并日按照本公司的会计政策进行调整，并在此基础上按照调整后的账面价值确认。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

2. 非同一控制下的企业合并

本公司在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为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司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；本公司在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时，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

(七) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。本公司将所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：①企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度；②企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等；③其他合同安排产生的权利；④被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于：①本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员；②本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易；③本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权；④本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）：①该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；②除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，

按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司少数股东分担的当期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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

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，调整合并资产负债表的期初数，并将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司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的差额计入当期

投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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除外。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。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，对于处置后的剩余股权投资，本公司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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认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净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（八）合营安排的分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（十四）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同

经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

（九）编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（十）金融工具的确认和计量

在本公司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。

1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资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。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2. 金融负债的分类、确认和计量

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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

①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（含属于金融负债的衍生工具）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。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

4. 金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转

出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

5. 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司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净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。

6. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，公司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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

7. 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

(十一) 金融资产的减值

本公司以预期信用损失为基础，对以下项目进行减值会计处理并确认损失准备：

-以摊余成本计量的金融资产；

-以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资。本公司持有的其他以公允价值计量的金融资产不适用预期信用损失模型，包括以公允价值计量且其变动计入当期损益的权益工具投资，指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投

资，以及衍生金融资产。

（1）预期信用损失的计量

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

对于应收账款，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。本公司基于历史信用损失经验、使用准备矩阵计算上述金融资产的预期信用损失，相关历史经验 根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。除应收账款外，本公司对满足下列情形的金融工具按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，对其他金融工具按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备：①该金融工具在资产负债表日只具有较低的信用风险；或②该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具有较低的信用风险如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低应收对象履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：①债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；②已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级(如有)的严重恶化；③已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；④现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能

力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类。

（2）已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：①发行方或债务人发生重大财务困难；②债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；③本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；④债务人很可能破产或进行其他财务重组；⑤发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

（3）预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

（4）核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

1. 应收款项

（1）应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司认为所持有的银行承兑汇票的承兑银行信用评级较高，不存在重大的信用风险，也未计提损失准备。本公司持有的商业承兑汇票首先根据业务性质进行单项判定，其余的预期信用损失的确定方法及会计处理方法与应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法一致。

（2）应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对由收入准则规范的交易形成且未包含重大融资成分或不考虑不超过一年

的合同中的融资成分的应收账款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。应收账款在组合基础上采用减值矩阵确定信用损失。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将应收账款分为不同组别。

组合 1	关联方组合
组合 2	其他组合

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等，本公司将该应收账款作为已发生信用减值的应收款项并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

2. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法：

本公司对其他应收款按历史经验数据和前瞻性信息，确定预期信用损失。信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于其他性质的其他应收款，作为具有类似信用风险特征的组合，本公司基于历史实际信用损失率计算预期信用损失，并考虑历史数据收集期间的经济状况、当前的经济状况与未来经济状况预测。本公司以共同风险特征为依据，按照客户类别等共同信用风险特征将其他应收账款分为不同组别。

组合 1	关联方组合
组合 2	政府有关机构组合
组合 3	备用金、押金及保证金等组合
组合 4	其他款项组合

对于有客观证据表明其已发生信用减值的，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的其他应收款、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款等，本公司将该其他应收款作为已发生信用减值的其他应收款并按照单项工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(十二) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币，所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关，在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外，其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。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，由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表的折算

将公司境外经营子公司、合营企业、联营企业和分支机构通过合并报表、权益法核算等纳入到公司的财务报表中时，需要将公司境外经营的财务报表折算为以公司记账本位币反映。在对公司境外经营财务报表进行折算前，应当调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与公司会计期间和会计政策相一致，根据调整后的会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算。资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算；产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独作为“外币报表折算差额”项目列示。

(十三) 存货

1. 存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2. 存货的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下：

- 1) 土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用，一般按地块归集，两个以上地块共同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。
- 2) 建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。
- 3) 拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市

政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。还迁商品房价值按照所有业态的建筑面积进行分摊。

- 4) 市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

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

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

4. 存货盘存制度

存货盘存制度采用永续盘存制，资产负债表日，对存货进行全面盘点，盘盈、盘亏结果，在期末结账前处理完毕，计入当期损益。经股东大会或董事会批准后差额作相应处理。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

(十四) 长期股权投资

1. 投资成本的初始计量

(1) 企业合并中形成的长期股权投资

A. 同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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

账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，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的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—资本溢价或股本溢价，资本公积—资本溢价或股本溢价不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易作为一揽子交易进行会计处理：a、这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；b、这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；c、一项交易的发生取决于至少一项其他交易的发生；d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资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；因采用权益法核算而确认的被投资

单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与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。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用等中介费用以及其他相关管理费用于发生时计入当期损益；购买方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。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业应当将享有股份的公允价值确认为投资成本，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司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，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资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。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资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。购买日之前持有的股权投资按照《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的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的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，应当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。

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，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，应当改按《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间的差额计入当期损益。

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

（2）损益调整

成本法下，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，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不论有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：①被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；②以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；③对本公司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应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销；④本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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。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。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

4. 长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法

1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十五) 投资性房地产的确认、计价政策

投资性房地产是指能够单独计量和出售的，为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

采用公允价值模式计量的投资性房地产，本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

(十六) 固定资产

1. 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：①与该固定资产有关的经济利益很可能流入本公司；②该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产的计价方法

- 1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；
- 2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；
- 3) 投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；
- 4) 固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；
- 5) 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；
- 6) 接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

3. 固定资产折旧采用直线法计算，残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为本公司提供经济效益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产，能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	5-20 年	5.00	4.75-19.00
机器设备	8-10 年	5.00	9.50-11.88
电子设备	3-5 年	0.00、5.00	19.00-31.67
运输设备	4-5 年	5.00	19.00-23.75
办公设备	3-5 年	5.00	19.00-31.67
航空器	15 年	5.00	6.33
其他	5 年	5.00	19.00

4. 固定资产减值测试方法、减值准备计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，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，计入相关的资产成本；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。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预

定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：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支付的现金、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估计或生产活动已经开始。

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当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。当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化。该项中断如果是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额，资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

(十八) 无形资产计价和摊销方法

1. 无形资产的计价方法

（1）初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

（2）后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

2. 对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计

项目	预计使用寿命
软件	5-10 年

每期末，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。

经复核，会计期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3. 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：①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；②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；③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；④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；⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4. 无形资产减值准备原则

对于使用寿命有限的无形资产，如果有明显的减值迹象的，期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形：①某项无形资产已被其他新技术等所替代，使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响；②某项无形资产的市价在当期大幅下跌，剩余摊销年限内预期不会恢复；③某项无形资产已超过法律保护期限，但仍然具有部分使用价值；④其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(十九) 长期待摊费用

1. 长期待摊费用的定义和计价方法

长期待摊费用是指已经发生但应由本期和以后期间负担的摊销期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按实际成本计价。

2. 摊销方法

长期待摊费用在受益期限内平均摊销。租入固定资产改良支出在租赁期限与租赁资产尚可使用年限两者孰短的期限内平均摊销。子公司筹建费用在子公司开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

3. 摊销年限

项目	摊销年限
装修及设计费用	2-5 年
租赁费	租赁期内

(二十) 职工薪酬

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。

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本，职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：①因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；②因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额；②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式；③过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

本公司在职工提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

本公司按照规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：①修改设定受益计划时；②本公司确认相关重组费用或辞退福利时。在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

本公司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：①本公司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；②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。本公司按照辞退计划条款的规定，合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预

期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

本公司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，适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：①服务成本；②其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；③重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时，如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债：

- a. 该义务是本公司承担的现时义务；
- b. 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- c. 该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

（二十二）商誉

1. 商誉的确认

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

2. 商誉的减值测试和减值准备的计提方法

本公司在期末终了时对商誉进行减值测试。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；难以分摊至相关资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或资产组组合时，按照各资产组或资产组组合的公允价值占资产组或资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或资产组组合的账面价值占资产组或

资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或资产组组合进行减值测试时，如果与商誉相关的资产组或资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，计算其可收回金额，并与相关账面价值进行比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

商誉减值损失在发生时计入当期损益，在以后会计期间不再转回。

（二十三）股份支付

1. 股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。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。

（1）以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用。在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加股东权益。

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产

负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司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，相应增加负债。

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。

2. 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司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确认取得服务的增加。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，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，除非本公司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，本公司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，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

3. 涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业其中一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

- 1) 结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

- 2) 接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

（二十四）收入确认原则

本公司在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

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

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。预期将退还给客户的款项作为退货负债，不计入交易价格。

当本公司将商品的控制权转移给客户的时间与客户实际付款的时间不一致时，如果各方以在合同中明确(或者以隐含的方式)约定的付款时间为客户或本公司就转让商品的交易提供了重大融资利益，则合同中即包含了重大融资成分。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法核算。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- a) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- b) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；
- c) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司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，本公司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，本公司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，本公司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，本公司会考虑下列迹象：

- a) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- b) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- c) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- d) 客户已接受该商品或服务。本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价

的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1. 商品房销售合同

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。具体为：在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。若买方接到书面交房通知，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，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

2. 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

3. 租赁服务合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

(二十五) 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，是指企业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，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的，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，应当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、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该成本增加了企业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。

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，本公司对超出部分计

提减值准备，并确认为资产减值损失：①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。

（二十六）政府补助的会计处理

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于补偿公司以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入其他收益或营业外收入或冲减相关成本；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益其他收益或营业外收入，或者冲减相关成本。已确认的政府补助需要返还的，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

（二十七）递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日，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。

递延所得税资产的确认以公司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应纳税所得额为限。对于子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债，予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间

且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的，不予确认。

（二十八）租赁

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

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。（新租赁准则第十二条规定了采用简化处理情形，承租人可以按照租赁资产的类别选择是否分拆合同包含的租赁和非租赁部分。选择不分拆的，将各租赁部分及其相关的非租赁部分分别合并成租赁。此处根据公司的实际情况进行描述。）租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、运输工具、其他设备（根据实际情况描述）。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.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；C.发生的初始直接费用；D.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，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法（根据实际情况描述）对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的

款项，包括：A.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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率（根据实际情况描述）为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司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，但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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，且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时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 1,000,000 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《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，属于销售的，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；不属于销售的，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。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁，实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人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；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司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。本公司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。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法（根据实际情况描述），将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。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。

经营租赁发生变更的，本公司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。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《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，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，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。

（二十九）终止经营及持有待售

1. 终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售

的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润表中将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

2. 持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本公司主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

3. 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，本公司停止将其划归为持有待售资产，并按照下列两项金额中较低者计量：①被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②决定不再出售之日的可收回金额。

(三十) 公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，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。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等，但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的，以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

（三十一）关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上受同一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的公司之间不构成本公司的关联方。

本公司的关联方包括但不限于：

- ①本公司的母公司；
- ②本公司的子公司；
- ③与本公司受同一母公司控制的其他企业；
- ④对本公司实施共同控制的投资方；
- ⑤对本公司施加重大影响的投资方；
- ⑥本公司的合营企业，包括合营企业的子公司；
- ⑦本公司的联营企业，包括联营企业的子公司；
- ⑧本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
- ⑨本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
- ⑩本公司的主要投资者个人、关键管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

三、主要会计政策、会计估计的变更

（一）会计政策变更

本公司在报告期内无会计政策变更。

（二）会计估计变更

本公司在报告期内无会计估计变更。

四、前期会计差错更正

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

五、利润分配

本公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- 1、弥补亏损；
- 2、按 10%提取法定盈余公积金；
- 3、可以提取任意盈余公积；
- 4、支付股利。

六、税项

（一）

（二）主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
土地增值税	转让房地产的增值额	四级超率累进税率
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税	7%、5%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%

（三）其他税收优惠

本公司之子公司北京鑫苑商业管理有限公司及其下属子公司为小微企业，享受国家税务局关于小微企业的税收优惠政策。

七、合并财务报表主要项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“上年年末余额”指2021年12月31日，“期末余额”指2022年6月30日，“本期发生额”指2022年半年度（2022年1月1日—2022年6月30日），“上期发生额”指2021年半年度（2021年1月1日—2021年6月30日）。

(一)货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额
库存现金	8,915.69	8,879.00
银行存款	1,886,220,553.08	2,733,737,996.92
其他货币资金	2,317,349,150.17	963,761,377.21
合 计	4,203,578,618.94	3,697,508,253.13
其中：存放在境外的款项总额		

1. 期末其他货币资金 2,317,349,150.17 元，明细如下列示：

项目	期末余额
按揭保证金	81,276,644.45
贷款保证金	104,290.31
在途资金	1,826,868.38
预售保证金	1,405,052,089.05
担保保证金	150,000.00
其他	4,010,325.13
定期存单	824,928,932.85
合计	2,317,349,150.17

2. 期末受限资金共计 2,317,349,150.17 元，主要为其他货币资金中定期存款及各类保证金、在途资金。

(二)应收票据

1. 应收票据的分类

类 别	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	4,603,027.28		4,603,027.28
商业承兑汇票	29,200,201.24		29,200,201.24
合 计	33,803,228.52		33,803,228.52

续

类 别	上年年末余额
-----	--------

	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	1,400,000.00		1,400,000.00
商业承兑汇票	27,493,440.24		27,493,440.24
合 计	28,893,440.24		28,893,440.24

- 1) 期末本公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。
- 2) 期末公司无已质押的应收票据。
- 3) 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

(三) 应收账款

1. 以摊余成本计量的应收账款

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
应收账款	231,729,267.88	17,645,288.11	214,083,979.77	186,366,732.02	17,682,787.82	168,683,944.20
合计	231,729,267.88	17,645,288.11	214,083,979.77	186,366,732.02	17,682,787.82	168,683,944.20

2. 坏账准备的计提

本公司对应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(1) 2022 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
鑫苑名家业主	11,701.00	100	11,701.00	收回率较低
黄宁-莱捞王-F4/22A	73,516.61	100	73,516.61	租户不再续租，无法找到客商
雷保华-锅品面吧-F4/16	21,037.50	100	21,037.50	租户不再续租，无法找到客商
王重健-美蛙烤鱼-F4/23	677.42	100	677.42	租户不再续租，无法找到客商
王锋-成五娃-F5/11B	38,411.13	100	38,411.13	租户不再续租，无法找到客商
许昌-CKJ+CKU-F1/21	33,856.01	100	33,856.01	租户不再续租，无法找到客商
张延红-金牌老碗-F4/18	29,763.00	100	29,763.00	租户不再续租，无法找到客商
赵祺-锅品面吧-F4/16	860.00	100	860.00	租户不再续租，无法找到客商
合 计	209,822.67	100	209,822.67	

(2) 2022 年 6 月 30 日，组合计提坏账准备：

1) 组合——其他组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	107,836,804.83	5	5,391,840.24
1 至 2 年	33,190,684.20	10	3,319,068.42
2 至 3 年	8,220,363.76	30	2,466,109.13
3 至 4 年	5,422,485.74	50	2,711,242.87
4 至 5 年	1,429,385.57	80	1,143,508.46
5 年以上	2,403,696.32	100	2,403,696.32
合 计	158,503,420.42		17,435,465.44

2) 组合——关联方及其他无风险组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
关联方组合	19,319,339.92			19,319,339.92
其他无风险组合	53,696,684.87			53,696,684.87
合 计	73,016,024.79			73,016,024.79

3. 坏账准备的变动

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
			转回	
应收账款坏账准备	17,682,787.82		37,499.71	17,645,288.11
合 计	17,682,787.82		37,499.71	17,645,288.11

4. 本报告期无实际核销的应收账款。

5. 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
齐齐哈尔合立房地产开发有限公司	2,700,000.00	3-4 年:2,700,000.00	1.17	
三亚崖州湾科技城投资控股有限公司	10,000,000.00	3-4 年:10,000,000.00	4.32	
河南德润置业有限公司	9,000,000.00	3-4 年:9,000,000.00	3.88	
河南省实验小学	8,894,441.92	1 年以内:355,777.68	3.84	
		1-2 年:1,067,332.96		
		2-3 年:30,000.12		
		3-4 年:2,134,665.96		
		4-5 年:1,037,333.04		
		5 年以上:4,269,332.16		

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的 比例（%）	坏账准备期末 余额
郑州市保障性住房办公室	6,287,523.43	3-4 年:6,287,523.43	2.71	
合 计	36,881,965.35		15.92	

6. 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(四)预付款项

1. 账龄分析及百分比

账 龄	期末余额		上年年末余额	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	54,098,397.49	6.63	238,591,287.49	29.02
1 至 2 年	233,971,374.50	28.66	467,296,967.13	56.82
2 至 3 年	414,817,915.72	50.81	116,406,619.00	14.16
3 年以上	113,593,283.93	13.90		
合 计	816,480,971.64	100.00	822,294,873.62	100.00

2. 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况:

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的 比例%	账龄	未结算 原因
民生金融租赁股份有限公司	集团外第三方	171,100,000.00	20.96	2-3 年	项目未结算
中国建筑第二工程局有限公司	集团外第三方	7,000,000.00	0.86	2-3 年	项目未结算
上海联合产权交易所有限公司	集团外第三方	43,500,000.00	5.33	3-4 年	项目未结算
成都市第七建筑工程公司	集团外第三方	13,491,472.95	1.65	3-4 年	项目未结算
成都市郫都区兴能天然气有限责任公司	集团外第三方	7,342,800.00	0.90	1 年以内: 1,725,500.00 1-2 年:1,082,700.00 2-3 年:4,534,600.00	项目未结算
合 计		297,184,538.95	29.69		

(五)其他应收款

项 目	期末余额	上年年末余额
应收利息	19,343,903.69	19,286,903.69
应收股利		
其他应收款	12,856,009,863.22	12,780,844,221.60
合 计	12,875,353,766.91	12,800,131,125.29

1. 应收利息分类列

(1) 应收利息分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
内保外贷定期存款利息	19,343,903.69		19,343,903.69
合 计	19,343,903.69		19,343,903.69

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
内保外贷定期存款利息	19,286,903.69		19,286,903.69
合 计	19,286,903.69		19,286,903.69

2. 其他应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	12,995,126,143.37	139,116,280.15	12,856,009,863.22
合 计	12,995,126,143.37	139,116,280.15	12,856,009,863.22

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	12,916,059,266.04	135,215,044.44	12,780,844,221.60
合 计	12,916,059,266.04	135,215,044.44	12,780,844,221.60

(1) 坏账准备

A. 2022 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内	坏账准备	理由
		预期信用 损失率%		
组合计提：				
关联方组合	8,894,362,815.66			款项很有可能收回
政府有关机构组合	579,617,078.02			款项很有可能收回

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面余额	未来 12 月内	坏账准备	理由
		预期信用 损失率%		
备用金、押金及保证金等组合	2,604,417,461.21			款项很有可能收回
合 计	12,078,397,354.89			

B. 2022 年 6 月 30 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期	坏账准备	理由
		预期信用 损失率%		
组合计提：				
其他款项组合	894,832,538.48	13.17	117,840,030.15	
合 计	894,832,538.48	13.17	117,840,030.15	

C. 2022 年 6 月 30 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期	坏账准备	理由
		预期信用 损失率%		
单项计提：				
北京奕凡祥科技有限公司	21,276,250.00	100	21,276,250.00	对方单位已注销
厦门金圆投资集团有限公司	620,000.00	100	620,000.00	投资项目已清算
合 计	21,896,250.00		21,896,250.00	

(2) 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 内预期信用 损失	第二阶段 整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	第三阶段 整个存续期预 期信用损失(已发生 信用减值)	合计
上年年末余额		113,938,794.44	21,276,250.00	135,215,044.44
期初余额在本期		113,938,794.44	21,276,250.00	135,215,044.44
——转入第一阶段				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
本期计提		3,281,235.71	620,000.00	3,901,235.71
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		117,220,030.15	21,896,250.00	139,116,280.15

(3) 报告期坏账准备无转回或转销。

(4) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	上年年末余额
保证金	271,070,941.80	293,096,256.49
备用金	7,102,328.51	6,328,616.60
资金拆借	2,877,938,594.21	2,920,847,237.51
资金往来	9,839,014,278.85	9,695,787,155.44
合 计	12,995,126,143.37	12,916,059,266.04

(6) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项 性质	期末 余额	账龄	占其他应收 款期末余额 合计数的比 例 (%)	坏账准备 期末余额
郑州嘉晟置 业有限公司	关联 方	资 金 往来	937,900,568.11	1 年以内: 45,056,789.08 1-2 年: 379,879,284.12 2-3 年: 512,964,494.91	7.22	
河南凯卓建 设工程有限公司	关联 方	资 金 往来	660,964,055.02	1-2 年 660,964,055.02	5.09	
深圳鑫创投 资咨询有限 公司	关联 方	资 金 往来	910,788,847.58	1 年以内:19,000.00 1-2 年: 57,644,500.00 2-3 年:853,125,347.58	7.01	
凯维发展有 限公司	关联 方	资 金 往来	1,262,942,097.60	1-2 年:1,262,942,097.60	9.72	
郑州亚晟建 材有限公司	关联 方	资 金 往来	1,011,227,757.96	1-2 年:958,227,757.96 2-3 年 53,000,000.00	7.78	
合 计			4,783,823,326.27		36.82	

(7) 本报告期无涉及政府补助的其他应收款。

(8) 本报告期无涉及因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(六) 存货

1. 存货分类

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	25,478,797.98		25,478,797.98
周转材料	158,522.89		158,522.89

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	3,751,310,879.99	341,455,915.73	3,409,854,964.26
开发成本	36,456,458,291.38		36,456,458,291.38
合 计	40,233,406,492.24	341,455,915.73	39,891,950,576.51

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	25,491,275.79		25,491,275.79
周转材料	160,791.24		160,791.24
开发产品	3,583,279,625.54	341,455,915.73	3,241,823,709.81
开发成本	36,361,016,136.88		36,361,016,136.88
合 计	39,969,947,829.45	341,455,915.73	39,628,491,913.72

2. 存货跌价准备

存货种类	上年年末余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	
库存商品						
开发产品	341,455,915.73					341,455,915.73
合 计	341,455,915.73					341,455,915.73

(七)合同资产

1. 合同资产情况

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售合同			
其他合同			
合 计			

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
商品房销售合同	55,357.56		55,357.56
其他合同	5,448.44		5,448.44
合 计	60,806.00		60,806.00

2. 报告期无合同资产减值准备。

(八)其他流动资产

项 目	期末余额	上年年末余额
预交增值税	1,598,914,708.52	1,541,949,711.04
预交城建税及附加税	52,801,372.03	59,231,229.55
预交土地增值税	661,474,539.87	615,749,287.33
预交企业所得税	472,645,904.77	386,115,165.51
股权转让款		
合同取得成本	380,845,468.85	397,431,596.77
预交营业税		
其他	12,013,361.72	4,890,864.56
合 计	3,178,695,355.76	3,005,367,854.76

(九)长期股权投资

1.长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
苏州恒万置地有限公司	47,059,765.54			-2,956.63		
芜湖鹏宏投资中心	440,423,954.27					
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	14,011,663.12			-5,842,586.86		
苏州融璟宸置业有限公司	121,746,262.73			34,051,435.47		
台州市宜居置业有限公司	96,241,227.59					
武威盈鑫商业管理有限公司	141,801.08					
北京未来鑫智慧科技发展有限公司（有限合伙）		200,000.00				
北京未来鑫互金科技发展有限公司（有限合伙）		262,500.00				
北京未来鑫瑞丰科技发展有限公司（有限合伙）		337,500.00				
合 计	719,624,674.33	800,000.00		28,205,891.98		

(续上表)

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
苏州恒万置地有限公司				47,056,808.91	
芜湖鹏宏投资中心				440,423,954.27	
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司				8,169,076.26	
苏州融璟宸置业有限公司				155,797,698.20	
台州市宜居置业有限公司				96,241,227.59	
武威盈鑫商业管理有限公司				141,801.08	
北京未来鑫智慧科技发展有限公司（有限合伙）				200,000.00	
北京未来鑫互金科技发展有限公司（有限合伙）				262,500.00	
北京未来鑫瑞丰科技发展有限公司（有限合伙）				337,500.00	
合 计				748,630,566.31	

(十)其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资的情况

项 目	期末余额	上年年末余额
苏州立泰置业有限公司	19,990,000.00	19,990,000.00
河南商道文化传播有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
跟投项目	11,775,051.41	10,913,793.41
合 计	36,765,051.41	35,903,793.41

2. 本期其他权益工具投资变动情况

被投资单位	账面余额			
	期初	本期增加	本期减少	期末
苏州立泰置业有限公司	19,990,000.00			19,990,000.00
河南商道文化传播有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
跟投项目	10,913,793.41	861,258.00		11,775,051.41
合 计	35,903,793.41	861,258.00		36,765,051.41

注：本公司之子公司昆山鑫苑置业有限公司持有苏州立泰置业有限公司 19.99% 的股权，对其不具有重大影响，因无法取得公允价值，按成本价计量，本公司期末将其分类

为其他权益工具投资。

(十一) 投资性房地产

1. 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合 计
一、上年年末余额	3,211,191,300.00		3,211,191,300.00
其中：成本	3,091,753,500.00		3,091,753,500.00
公允价值变动	119,437,800.00		119,437,800.00
二、本期变动	2,427,183.97		2,427,183.97
加：外购	13,841,498.52		13,841,498.52
投资性房地产在建支出			
企业合并增加			
减：处置	3,304,615.65		3,304,615.65
其他转出	8,109,698.90		8,109,698.90
公允价值变动			
三、期末余额	3,213,618,483.97		3,213,618,483.97
其中：成本	3,094,180,683.97		3,094,180,683.97
公允价值变动	119,437,800.00		119,437,800.00

(十二) 固定资产

1. 分类列示

项 目	期末余额	上年年末余额
固定资产	89,149,991.12	99,790,498.26
固定资产清理		
合 计	89,149,991.12	99,790,498.26

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	合 计
一、账面原值						
1、年初余额	144,138,721.34	1,188,275.96	20,864,795.39	28,096,749.79	63,192,166.20	257,480,708.68
2、本年增加金额			98,133.63	14,796.98	16,543.28	129,473.89
(1) 购置			98,133.63	14,796.98	16,543.28	129,473.89
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 经营租赁转为自						

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	合 计
月						
(5) 其他						
3、本年减少金额			1,410,983.00	2,132,524.20	344,020.39	3,887,527.59
(1) 处置或报废			457,941.00	139,360.20	97,277.74	694,578.94
(2) 执行新准则重分类						
(3) 自用转为经营租赁						
(4) 其他			953,042.00	1,993,164.00	246,742.65	3,192,948.65
4、年末余额	144,138,721.34	1,188,275.96	19,551,946.02	25,979,022.57	62,864,689.09	253,722,654.98
二、累计折旧						
1、年初余额	61,986,204.55	1,115,245.64	20,066,946.44	25,538,624.53	48,983,189.26	157,690,210.42
2、本年增加金额	7,557,450.94	58,611.47	360,727.80	582,764.31	1,951,378.96	10,510,933.48
(1) 计提	7,557,450.94	58,611.47	360,727.80	582,764.31	1,951,378.96	10,510,933.48
(2) 企业合并增加						
(3) 经营租赁转为自用						
3、本年减少金额			1,288,199.19	2,011,978.23	328,302.62	3,628,480.04
(1) 处置或报废			363,748.45	118,472.43	92,413.87	574,634.75
(2) 执行新准则重分类						
(3) 自用转为经营租赁						
(4) 其他			924,450.74	1,893,505.80	235,888.75	3,053,845.29
4、年末余额	69,543,655.49	1,173,857.11	19,139,475.05	24,109,410.61	50,606,265.60	164,572,663.86
三、减值准备						
1、年初余额						
2、本年增加金额						
(1) 计提						
(2) 企业合并增加						
(3) 经营租赁转为自用						
3、本年减少金额						
(1) 处置或报废						
(2) 合并范围减少						
(3) 自用转为经营租赁						
4、年末余额						
四、账面价值						
1、年末账面价值	74,595,065.85	14,418.85	412,470.97	1,869,611.96	12,258,423.49	89,149,991.12
2、年初账面价值	82,152,516.79	73,030.32	797,848.95	2,558,125.26	14,208,976.94	99,790,498.26

3. 期末暂时闲置的固定资产情况:无

4. 固定资产清理: 无

(十三)使用权资产

项 目	运输设备	电子设备	合 计
一、账面原值			

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	运输设备	电子设备	合 计
1、年初余额	264,244,194.28	4,799,816.89	269,044,011.17
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	264,244,194.28	4,799,816.89	269,044,011.17
二、累计折旧			
1、年初余额	135,337,257.59	1,313,394.19	136,650,651.78
2、本年增加金额	1,666,497.65	227,991.09	1,894,488.74
3、本年减少金额			
4、年末余额	137,003,755.24	1,541,385.28	138,545,140.52
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	127,240,439.04	3,258,431.61	130,498,870.65
2、年初账面价值	128,906,936.69	3,486,422.70	132,393,359.39

(十四)无形资产

项 目	期末余额	上年年末余额
无形资产	77,886,312.01	77,870,575.31
无形资产摊销	73,031,063.23	67,204,769.58
合 计	4,855,248.78	10,665,805.73

1. 无形资产明细

项 目	土地使用权	软件	专利权	合计
一、账面原值				
1、年初余额		77,870,575.31		77,870,575.31
2、本年增加金额		15,736.70		15,736.70
(1) 购置		15,736.70		15,736.70
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
(2) 合并范围减少				
4、年末余额		77,886,312.01		77,886,312.01
二、累计摊销				
1、年初余额		67,204,769.58		67,204,769.58

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	软件	专利权	合计
2、本年增加金额		5,826,293.65		5,826,293.65
（1）摊销		5,826,293.65		5,826,293.65
（2）企业合并增加				
3、本年减少金额				
（1）处置				
（2）合并范围减少				
4、年末余额		73,031,063.23		73,031,063.23
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
（1）计提				
3、本年减少金额				
（1）处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值		4,855,248.78		4,855,248.78
2、年初账面价值		10,665,805.73		10,665,805.73

2. 未办妥产权证书的土地使用权情况：无

(十五)长期待摊费用

项 目	上年年末余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
固定资产大修理支出	1,769,114.23		186,866.20		1,582,248.03
经营租赁房产装修	33,858,018.81	692,629.00	4,894,381.04	69,999.99	29,586,266.78
营销设施装修	15,102,442.99	127,008.81	1,699,697.04		13,529,754.76
合 计	50,729,576.03	819,637.81	6,780,944.28	69,999.99	44,698,269.57

(十六)递延所得税资产/递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
（一）计提的信用减值准备及资产减值损失	492,119,328.80	123,029,832.20	488,255,592.80	122,063,898.20
（二）未实现内部交易收益	588,742,250.96	147,185,562.74	588,248,368.12	147,062,092.03
（三）可抵扣亏损	1,520,114,127.44	380,028,531.86	1,377,681,349.92	344,420,337.48

项 目	期末余额		上年年末余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
（四）递延收益	61,823,817.00	15,455,954.25	61,823,817.00	15,455,954.25
合 计	2,662,799,524.20	665,699,881.05	2,516,009,127.84	629,002,281.96

2. 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额		上年年末余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
（一）投资性房地产公允价值变动	1,120,605,543.09	280,151,385.77	1,120,605,543.09	280,151,385.77
（二）收购的子公司待开发土地评估增值	177,332,500.00	44,333,125.00	177,332,500.00	44,333,125.00
（三）合同取得成本	397,431,596.79	99,357,899.20	397,431,596.79	99,357,899.20
合 计	1,695,369,639.88	423,842,409.97	1,695,369,639.88	423,842,409.97

(十七)短期借款

1. 短期借款分类

项 目	期末余额	上年年末余额
抵押及保证借款	390,000,000.00	390,000,000.00
保证借款	9,000,000.00	10,000,000.00
信用保证借款	30,000,000.00	30,000,000.00
合 计	429,000,000.00	430,000,000.00

2. 期末无已逾期未偿还的短期借款情况。

3. 截止 2022 年 6 月 30 日短期借款明细

贷款方	借款方	贷款余额	备注
郑州银行股份有限公司纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司	350,000,000.00	注释 1
华夏银行股份有限公司郑州农业路支行	名苑园林工程有限公司	40,000,000.00	注释 2
河南省中原小额贷款有限公司	荥阳鑫苑置业有限公司	30,000,000.00	信用保证
渤海银行股份有限公司西安分行	西安鑫苑广场商业管理有限公司	9,000,000.00	注释 3
合 计		429,000,000.00	

注释 1：该借款由鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；由河南鑫苑置业提供抵押担保，抵押物：郑房权证字第 0501022203 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322117、0322105、0322142、0322056、0322070、0322057、0322089、0322042、0322118、0322090、0322091、0322132、0322043、0322044、0322133、0322077、0322135、0322058、0322078、0322055、0322088 号，有限公司郑房权证字第 0501022203 号抵押担保；由郑州嘉晟置业有限公司名下豫（2018）郑州市不动产权第 0322117 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322105 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322142 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322056 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322070 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322057 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322089 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322042 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322118 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322090 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322091 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322132 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322043 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322044 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322133 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322077 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322135 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322058 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322078 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322055 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322088 号提供抵押担保。

注释 2：鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑广晟置业有限公司、昆山鑫苑置业有限公司、郑州晟道置业有限公司提供连带责任担保，昆山鑫苑置业有限公司以位于昆山市花桥镇泗泾路 99 号鑫都汇商业广场 6 号楼 44 室编号为 FG20190008874 的房产提供抵押担保、郑州晟道置业有限公司以豫（2018）郑州市不动产权第 0185507 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0185505 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0185531 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0266424 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0266408 号房产提供抵押担保。

注释 3：该借款由西安投融资担保有限公司提供连带责任保证担保。

(十八) 应付票据

种 类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票	500,000.00	88,026.32
商业承兑汇票	767,020,080.32	826,983,576.98
合 计	767,520,080.32	827,071,603.30

(十九) 应付账款

1. 应付账款列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	1,033,713,956.11	5,910,514,695.27
1 至 2 年	4,348,471,163.00	2,439,655,763.45
2 至 3 年	2,192,329,713.68	914,055,897.97
3 年以上	932,457,657.39	161,242,931.23
合 计	8,506,972,490.18	9,425,469,287.92

2. 账龄超过一年的大额应付账款情况

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑一局（集团）有限公司	550,060,330.86	结算未完成
中建一局集团第一建筑有限公司	213,825,320.28	结算未完成
中建二局第三建筑工程有限公司	333,376,513.24	结算未完成
中国建筑第八工程局有限公司	290,468,628.56	结算未完成
河南捷东建筑工程有限公司	398,269,422.39	结算未完成
合 计	1,786,000,215.33	

(二十)预收账款

1. 预收款项列示

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	36,664,171.26	45,598,489.07
1 至 2 年	9,190,849.75	3,152,607.34
2 至 3 年	555,194.64	3,475,422.06
3 年以上	6,740,478.00	4,865,215.40
合 计	53,150,693.65	57,091,733.87

(二十一)合同负债

项目	期末余额	上年年末余额
合同负债	32,605,795,208.23	29,865,430,408.20
减：列示于其他流动负债的部分	2,491,884,551.69	2,330,286,473.17
合 计	30,113,910,656.54	27,535,143,935.03

1. 合同负债情况

项 目	期末余额	上年年末余额
商品房销售合同	30,104,383,435.56	27,530,113,181.90
其他合同	9,527,220.98	5,030,753.13
合 计	30,113,910,656.54	27,535,143,935.03

(二十二)应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	97,827,329.23	201,048,120.68	217,114,764.82	81,760,685.09
二、离职后福利-设定提存计划	1,439,823.43	15,707,498.78	16,303,804.72	843,517.49
三、辞退福利	652,652.11	8,721,717.35	9,156,790.75	217,578.71
四、一年内到期的其他福利				

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	99,919,804.77	225,477,336.81	242,575,360.29	82,821,781.29

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	92,456,746.55	178,029,978.02	194,765,324.88	75,721,399.69
2、职工福利费	1,410,063.81	1,951,865.00	1,957,960.20	1,403,968.61
3、社会保险费	1,198,914.64	9,488,587.83	9,749,218.27	938,284.20
其中：医疗保险费	1,161,845.12	8,324,131.57	8,572,754.07	913,222.62
补充医疗险				0.00
工伤保险费	13,288.12	434,602.54	444,352.49	3,538.17
生育保险费	23,781.40	729,853.72	732,111.71	21,523.41
4、住房公积金	2,002,489.14	10,466,310.95	10,307,820.41	2,160,979.68
5、工会经费和职工教育经费	745,686.16	1,111,378.88	321,012.13	1,536,052.91
6、短期带薪缺勤	13,428.93		13,428.93	
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合 计	97,827,329.23	201,048,120.68	217,114,764.82	81,760,685.09

3. 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,349,803.17	14,458,106.78	15,059,870.47	748,039.48
2、失业保险费	90,020.26	1,249,392.00	1,243,934.25	95,478.01
3、企业年金缴费				
合 计	1,439,823.43	15,707,498.78	16,303,804.72	843,517.49

(二十三) 应交税费

税 项	期末余额	上年年末余额
企业所得税	470,627,083.54	465,511,815.11
增值税	344,969,803.14	275,460,225.81
营业税	210,119.80	210,119.80
土地增值税	524,761,822.43	509,256,339.29
土地使用税	622,199.68	1,383,209.74
房产税		
城市维护建设税	34,944,433.05	34,775,052.72
教育费附加	14,827,354.55	14,853,484.74
地方教育附加	10,895,907.06	10,892,843.63
印花税	41,156.31	112,755.25

税 项	期末余额	上年年末余额
代扣代缴个人所得税	8,574,982.87	6,801,651.59
其他	29,852,980.32	28,684,029.81
合 计	1,440,327,842.75	1,347,941,527.49

(二十四)其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
应付利息	254,621,825.19	135,949,489.68
应付股利	4,940,200.00	6,582,338.93
其他应付款	3,628,213,863.71	3,230,168,809.09
合 计	3,887,775,888.90	3,372,700,637.70

1. 应付利息状况

项 目	期末余额	上年年末余额
金融机构借款利息	164,248,985.21	62,533,909.98
债券利息	90,372,839.98	73,415,579.70
合 计	254,621,825.19	135,949,489.68

2. 应付股利情况

项 目	期末余额	上年年末余额
普通股股利	4,940,200.00	6,582,338.93
合计	4,940,200.00	6,582,338.93

注：应付普通股股利为应付鑫苑地产有限公司。

3. 其他应付款

1) 按账龄列示其他应付款

项 目	期末余额	上年年末余额
1 年以内	604,320,019.96	788,917,891.18
1 至 2 年	722,816,907.55	1,968,376,647.35
2 至 3 年	1,859,385,299.13	346,868,881.82
3 年以上	441,691,637.07	126,005,388.74
合 计	3,628,213,863.71	3,230,168,809.09

2) 期末其他应付款大额款项列示

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京远盛祥房地产开发有限公司	809,462,849.00	尚未结算
南京星空影城管理有限公司	48,130,000.00	尚未结算
西安雅居乐企业管理咨询有限公司	151,307,811.00	尚未结算
河南凯景园林景观工程有限公司	66,319,609.92	尚未结算

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州恺融宸房地产开发有限公司	286,878,000.00	尚未结算
合 计	1,362,098,269.92	

(二十五)一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债明细

项 目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款[附注七、(二十八)]	5,420,913,138.81	3,727,129,827.40
一年内到期的租赁负债[附注七、(三十)]	74,042,523.78	162,461,022.82
一年内到期的应付债券[附注七、(二十九)]		
合 计	5,494,955,662.59	3,889,590,850.22

(二十六)其他流动负债

项 目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	2,491,884,551.69	2,330,286,473.17
合 计	2,491,884,551.69	2,330,286,473.17

(二十七)长期借款

1. 长期借款分类

借款类别	期末余额	上年年末余额
抵押借款	7,189,542,836.35	8,100,743,592.75
保证借款		
减：一年内到期的非流动负债 [附注七、(二十六)]	5,420,913,138.81	3,727,129,827.40
合 计	1,768,629,697.54	4,373,613,765.35

2. 截至 2022 年 6 月 30 日长期借款明细如下

贷款方	借款方	贷款余额	备注
平安银行股份有限公司济南分行	济南鑫苑全晟置业有限公司	129,000,000.00	注 1
中国华融资产管理股份有限公司 河南省分公司	河南鑫苑顺晟置业有限公司	132,980,000.00	注 2
大业信托有限责任公司	青岛科达置业有限公司	209,820,000.00	注 3
湖北天乾资产管理有限公司	青岛科达置业有限公司	205,460,000.00	注 4
青岛西发商业保理有限公司	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	370,000,000.00	注 5
中国工商银行股份有限公司郑州	河南鑫苑广晟置业有限公司	166,479,186.35	注 6

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注
2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

贷款方	借款方	贷款余额	备注
商都路支行			
中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司	河南鑫苑广晟置业有限公司	270,000,000.00	注 7
广州银行股份有限公司佛山北滘支行	广东鑫创科创智谷发展有限公司	629,483,650.00	注 8
郑州银行股份有限公司纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司	750,000,000.00	注 9
中国民生银行股份有限公司西安长安路支行	陕西中茂经济发展有限公司	357,000,000.00	注 10
中国银行股份有限公司郑州万达广场支行	河南鑫苑全晟置业有限公司	44,900,000.00	注 11
中国民生银行股份有限公司成都分行	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	1,301,700,000.00	注 12
郑州银行股份有限公司纬二路支行	荥阳鑫苑置业有限公司	359,000,000.00	注 13
长安国际信托股份有限公司	成都国宏腾实业有限公司	1,080,000,000.00	注 14
中国民生银行股份有限公司成都分行	成都国宏腾实业有限公司	262,720,000.00	注 15
平安信托有限责任公司	河南仁信置业有限公司	191,000,000.00	注 16
中国银行股份有限公司郑州万达广场支行	河南仁信置业有限公司	100,000,000.00	注 17
大业信托有限责任公司	郑州鑫合置业有限公司	600,000,000.00	注 18
青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	青岛西海岸小额贷款有限公司	30,000,000.00	注 19
合 计		7,189,542,836.35	

注 1：该借款由济南鑫苑全晟置业有限公司以其持有的鲁（2018）章丘区不动产权证明第 0016352 号土地使用权提供抵押担保，山东鑫苑置业有限公司和北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)以其持有的济南鑫苑全晟置业有限公司 84.56%、15.44%的股权提供质押担保，鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任保证担保。

注 2：该借款以河南鑫苑顺晟置业有限公司以其位于河南省郑州市二七区鼎盛大道南、嵩山路东“鑫苑名城”项目在建工程提供抵押；成都鑫苑万卓置业有限公司以其位于四川省成都市天府新区面积为 5120.67 m²的商业现房提供抵押；鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证；

注 3：该借款以珠海鑫苑置业有限公司以其合法持有的珠海项目土地（不动产权证书编号：粤（2019）珠海市不动产权第 0035699 号）提供第一顺位抵押担保并办理抵押；广东鑫苑置业有限公司以其合法持有的珠海鑫苑置业有限公司 100%股权提供质押担保；

鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；珠海鑫苑置业有限公司提供连带责任保证担保

注 4：该借款由青岛科达置业有限公司以其名下位于青岛市黄浦区学院路 16 号 1#-22#楼住宅、公寓及底商科达·天意华苑二期项目 65,227.17 平方米的在建工程提供抵押担保，山东鑫苑置业有限公司持有的青岛科达置业有限公司 100%股权提供质押担保。

注 5：该借款以鑫苑（中国）置业有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）提供连带责任担保；青岛慧据以位于青岛市黄浦区滨海大道南、名人岛西的编号为【鲁(2017)青岛市黄浦区不动产权第 0068359 号】的城镇住宅用地土地使用权，编号为【鲁(2017)青岛市黄浦区不动产权第 0068357 号】的住宿餐饮用地土地使用权提供抵押担保

注 6：该借款以鑫苑（中国）置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司提供连带责任担保，河南鑫苑广晟置业有限公司以管城回族区十里铺村九号院项目在建工程抵押担保。

注 7：河南鑫苑广晟置业有限公司为此债权转让协议中的受让方，该借款由河南鑫苑顺晟有限公司其名下位于河南省郑州市二七区鼎盛大道南、嵩山南路东鑫名苑项目不低于 23100 平方米的在建工程提供抵押担保，成都鑫苑万卓置业有限公司以其名下位于四川省成都市天府新区华阳一心社区等合计面积 5140.67 平方米的商业房产提供抵押担保，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；

注 8：该借款以鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证，并另行签订编号为 2020 佛分乐支高保字第 0618001 号的《最高额保证合同》；鑫创科技有限公司提供股权质押担保并另行签订编号为 2020 佛分乐支权质字第 0618001 号的《权力质押合同》，广东鑫创科创智谷发展有限公司以粤（2019）佛商不动产权第 0038441 号的土地及在建工程提供抵押担保，提供 66000 万元保证金质押担保。

注 9：担保方鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证。签订编号为“郑银最高保字第 09202108010018764 号”的《最高额保证合同》，由河南鑫苑置业有限公司持有的郑州鑫盈置业有限公司的股权提供质押担保，股权出质登记通知书：（郑）股质登记设字[2021]第 448 号，郑州鑫盈置业有限公司在建工程提供抵押担保。

注 10：该借款以鑫苑（中国）置业有限公司、西安盈怀商业管理有限责任公司连带责任保证；陕西中茂经济发展有限公司 124847.4 万元鑫苑·大都汇商业综合体抵押担保；河南鑫苑置业有限公司提供 1484.55 万股价值 1484.55 万元提供股权质押担保、陕西中茂经济发展有限公司提供不低于 54750 万元的鑫苑·大都汇商业综合体经营性物业收入作为应收账款质押担保、西安盈怀商业管理有限责任公司提供不低于 54750 万元的鑫苑·大都汇商业综合体经营性物业收入作为应收账款质押担保。

注 11：该借款以河南鑫苑置业有限公司提供抵押担保，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保，河南鑫苑全晟置业有限公司“鑫苑名城号院”项目符合抵押条件的土地或在建工程提供抵押担保”

注 12：该借款以鑫苑(中国)置业有限公司为保证人且用其持有的甲方 100%股权质押担保；成都国宏腾实业有限公司为保证人且用成都鑫苑仁居所持其 100%股权质押，土地抵押担保。

注 13：鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；荥阳鑫苑置业有限公司提供质押担保担保物为郑州银行编号为 0012317 号 2.65 亿定期存单；鑫苑科技服务集团有限

公司提供质押担保，担保物为郑州银行编号 0012329 号 1.85 亿定期存单；河南广晟置业以其住宅商服用地编号为郑州市不动产权第 0035922 号土地使用权作为抵押担保。

注 14：该借款以成都鑫苑城项目 1#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4763 号；他权证号（川（2019）郫都区不动产证明第 0061640 号。8#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4766 号；他权证号川（2019）郫都区不动产证明第 0061641 号。9#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4765 号；他权证号川（2019）郫都区不动产证明第 0061639 号。5#地自持大商业在建工程抵押 103498.71 平米，评估价 74063.67 万元。他权证号：川（2020）郫都区不动产证明第 0032784 号 3 块地土地三项位抵押担保

注 15：成都鑫苑城项目 1#地块三顺位抵押：1#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4763 号；鑫苑城 4#地块 1、2 栋及 8#地 9、12、13、14、15、19 栋部分在建工程 90779.32 平米抵押担保。

注 16：该借款以鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；以鲁(2017) 青岛市黄岛区不动产权第 0068357、鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 0068358 号、鲁(2017) 青岛市黄岛区不动产权第 0068359 号、鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 0068360 号四幅土地的土地使用权抵押担保；河南仁信置业有限公司以人 51%股权(对应 10,200 万元注册资本)(质物)提供质押担保

注 17：鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；成都鑫苑万卓置业有限公司以名下商业房产川（2020）成天不动产证明第 0005994 号"抵押担保。

注 18：鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任担保；河南王胡砦实业股份有限公司将其持有郑州鑫合置业有限公司 20%的股权(对应注册资本人民币 1000 万元) 和该股权项下全部财产权利以及乙方对目标公司享有的全部所有者权益设定质押；河南鑫苑置业有限公司将其持有郑州鑫合置业有限公司 80%的股权(对应注册资本人民币 4000 万元) 和该股权项下全部财产权利以及乙方对目标公司享有的全部所有者权益设定质押；河南德润置业有限公司以郑国用(2009)第 0546 号、郑国用(2009)第 0537 号土地使用权抵押担保；郑州鑫合置业有限公司以位于河南省郑州市佛岗西南、京广路西的在建工程及所在土地使用权抵押担保；郑州鑫合置业有限公司以位于河南省郑州市大学路东、环翠路北(地号:EQ1-434-39 及 EQ1-434-34)土地使用权抵押担保。

注 19：由鑫苑（中国）置业有限公司、青岛慧据智慧城市产业发展有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）提供连带责任担保。青岛慧据以其名下位于青岛市黄岛区星海湾路 1966 号【青岛慧据智慧家园 C2 项目】地块（编号为【鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0135895 号】）上的部分在建工程作为抵押物提供抵押担保。待青岛慧据智慧家园 R4 地块和 E1 地块(编号为【鲁(2017) 青岛市黄岛区不动产权第 0068359 号】和【鲁（2017)青岛市黄岛区不动产权第 0068357 号】）的土地使用权可办理抵押登记手续后，以该两个地块的土地使用权抵押替换 C2 项目上的在建工程抵押。

（二十八）应付债券

1. 应付债券

项 目	期末余额	上年年末余额
公司债	2,376,092,314.32	2,375,255,240.40
减：一年内到期的部分[附注七、（二十六）]		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（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
合 计	2,376,092,314.32	2,375,255,240.40

2. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	债券期限	发行金额	回 购 金 额	利息调整 累计摊销
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	980,000,000.00	2019.3.28-2024.4.1	976,301,886.79		2,536,202.10
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	900,000,000.00	2020.11.18-2025.11.18	897,452,830.20		808,075.93
鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公司债券（第一期）	500,000,000.00	2021.1.7-2026.1.7	498,584,905.66		408,413.64
合 计	2,380,000,000.00		2,372,339,622.65		3,752,691.67

（续上表）

债券名称	本期 偿还 本金	年初应付 利息	本年应计 利息	本年已付 利息	期末余额	其中：一 年内到 期的应 付债券
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）		64720273.94	41,307,671.23	82,320,000.00	978,838,088.89	
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）		8,537,323.84	37,266,164.39		898,260,906.13	
鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公司债券（第一期）		157,981.92	20,703,424.66		498,993,319.30	
合 计		73,415,579.70	99,277,260.28	82,320,000.00	2,376,092,314.32	

(二十九) 租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	74,042,523.78	176,574,273.78
减：未确认融资费用		
小 计	74,042,523.78	176,574,273.78

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（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
减：一年内到期的租赁负债 [附注七，(二十六)]	74,042,523.78	162,461,022.82
合 计		14,113,250.96

(三十)递延收益

1. 递延收益明细情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	61,823,817.00			61,823,817.00	与未交付项目相关的政府补助
合 计	61,823,817.00			61,823,817.00	

2. 涉及政府补助的项目

项 目	期初余额	本期增加	本期计入其他收益	本期计入营业外收入金额	期末余额	与资产相关/与收益相关
产业奖励奖金	34,000,000.00				34,000,000.00	与资产相关
创客小镇补助资金	27,823,817.00				27,823,817.00	与资产相关
合 计	61,823,817.00				61,823,817.00	

(三十一)实收资本

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鑫苑地产有限公司	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00
合 计	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00

(三十二)资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	194,076,878.56			194,076,878.56
其他资本公积				
合 计	194,076,878.56			194,076,878.56

(三十三)其他综合收益

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	上年年末余额	本期发生额		
		本期所得税 前发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：所得 税费用
将重分类进损益的其他综合收益				
其中：存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	82,826,865.77			
外币财务报表折算差额	-100,200.00		-55,034.35	
合 计	82,726,665.77		-55,034.35	

（续上表）

项 目	本期发生额		期末余额
	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益			
其中：存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得			82,826,865.77
外币财务报表折算差额			-45,165.65
合 计			82,781,700.12

(三十四) 盈余公积

项 目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	431,096,326.07			431,096,326.07
任意盈余公积				
合 计	431,096,326.07			431,096,326.07

(三十五) 未分配利润

项 目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	5,059,710,117.20	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	5,059,710,117.20	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-170,343,999.57	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	金 额	提取或分配比例
其他		
期末未分配利润	4,889,366,117.63	

(三十六)营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本分类列示

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,253,405,889.86	1,102,345,432.42	2,158,074,940.00	1,822,564,239.27
其他业务	25,158,916.96	2,560,007.39	77,057,789.95	13,943,002.25
合 计	1,278,564,806.82	1,104,905,439.81	2,235,132,729.95	1,836,507,241.52

2. 营业收入及成本（分类别）列示如下

收入类别	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
销售收入	1,178,445,352.56	1,066,034,206.14	2,078,958,259.28	1,783,813,044.60
物业收入	33,698,484.98	26,128,394.88	48,936,765.87	37,943,520.12
租赁收入	41,262,052.32	10,182,831.40	43,201,050.20	10,364,985.14
其他收入	25,158,916.96	2,560,007.39	64,036,654.60	4,385,691.66
合 计	1,278,564,806.82	1,104,905,439.81	2,235,132,729.95	1,836,507,241.52

(三十七)税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城建税	2,508,781.92	15,979,162.12
教育费附加	1,212,169.40	7,720,659.66
地方教育费附加	804,287.87	5,122,743.51
土地增值税	83,845,865.15	125,399,883.73
房产税	2,042,837.29	3,960,204.75
车船税	1,140.00	
土地使用税	3,208,860.92	3,906,462.63
印花税	2,066,084.07	5,656,089.28
水资源税		308,984.40
其他	2,070,490.06	2,846,595.99
合 计	97,760,516.68	170,900,786.07

(三十八)销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	37,057,839.49	48,692,756.89
办公类费用	2,729,945.53	4,955,834.15

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（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
销售推广类费用	29,414,384.87	50,116,882.94
销售设施费用	3,139,421.28	6,501,258.09
营销服务费	27,770,626.24	7,036,709.71
案场物业费	8,692,529.56	12,680,911.30
资产类折摊	2,362,490.71	4,935,765.83
其他	7,796,629.74	11,423,624.28
合 计	118,963,867.42	146,343,743.19

(三十九)管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	126,534,455.25	161,395,548.94
差旅交通费	4,514,944.08	4,480,335.14
办公类费用	14,198,220.34	19,944,035.39
资产类折摊	16,704,152.88	28,804,880.96
行政类费用	45,511,074.81	71,064,775.66
信息化费用	705,665.86	
其他	3,148,160.68	4,418,523.33
合 计	211,316,673.90	290,108,099.42

(四十)研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	722,385.21	2,790,155.34
合 计	722,385.21	2,790,155.34

(四十一)财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	202,728,268.04	310,742,838.86
减：利息收入	168,334,997.86	103,663,169.83
银行手续费支出	1,581,025.15	3,125,041.89
汇兑损益	-55,034.35	240.99
其他	6,568,692.84	
合 计	42,487,953.82	210,204,951.91

(四十二)其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税返还	5,938.39	
代扣个人所得税手续费	1,150,230.91	
进项税加计 10%抵减	298,214.16	
增值税与附加税减免	180,202.96	
政府补助	351,254.91	245,569.59
其他		3,390,217.12
合 计	1,985,841.33	3,635,786.71

1. 计入当期其他收益的政府补助：

项目	本期发生额	上期发生额
与资产相关：		
与收益相关：		
政府补助	351,254.91	245,569.59
合 计	351,254.91	245,569.59

(四十三)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	28,205,891.98	6,000,205.06
持有交易性金融资产期间取得的投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	-600,000.00	28,622,584.86
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
银行理财产品		
子公司分配利润取得的投资收益		
其他	367,979.32	-5,375,449.21
合 计	27,973,871.30	29,247,340.71

(四十四)信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-3,863,736.00	-37,350,367.64
合 计	-3,863,736.00	-37,350,367.64

(四十五)资产处置收益

项 目	本期发生金额	上期发生金额
固定资产处置收益	96,962.99	-132,532.44
无形资产处置收益		
合 计	96,962.99	-132,532.44

(四十六)营业外收入

1. 营业外收入分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金罚款收入	3,182,973.93	2,360,325.94	3,182,973.93
政府补助	5,839,351.26		5,839,351.26
赔偿收入	343,720.22		343,720.22
其他	1,932,513.22	741,373.22	1,932,513.22
合 计	11,298,558.63	3,101,699.16	11,298,558.63

(四十七)营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	45,149.34	32,832.97	45,149.34
其中：固定资产报废损失	45,149.34	32,832.97	45,149.34
无形资产报废损失			
债务重组损失	97,137.62		97,137.62
违约金、赔偿金及罚款支出	1,653,635.13	6,724,207.88	1,653,635.13
对外捐赠	102,990.00		102,990.00
其他	1,189,402.38	92,012.51	1,189,402.38
合 计	3,088,314.47	6,849,053.36	3,088,314.47

(四十八)所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	904,141.72	67,369,821.72
汇算清缴差异		
递延所得税费用	-36,323,764.86	-135,644,797.12
合 计	-35,419,623.14	-68,274,975.40

(四十九)现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-227,769,223.10	-361,794,398.96
加：信用减值损失	3,863,736.00	37,350,367.64
资产减值准备		
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	10,510,933.48	13,500,959.31
无形资产摊销	5,826,293.65	13,906,234.20
长期待摊费用摊销	6,780,944.28	6,333,453.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-96,962.99	-132,532.44
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,554.71	32,832.97
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	202,728,268.04	310,742,838.86
投资损失（收益以“-”号填列）	-27,973,871.30	-29,247,340.71
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-36,697,599.09	-108,774,982.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-21,159,864.66
存货的减少（增加以“-”号填列）	-263,458,662.79	-777,598,986.52
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-2,371,049,918.53	-2,165,565,580.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,057,788,671.68	5,770,605,385.20
其他		
经营活动产生的现金流量净额	360,455,164.04	2,688,198,385.04
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期金额	上期金额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,886,229,468.77	5,019,210,956.17
减：现金的上年年末余额	2,742,108,168.59	5,281,133,431.18
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-855,878,699.82	-261,922,475.01

2. 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	1,886,229,468.77	5,019,210,956.17
其中：库存现金	8,915.69	7,695.04
可随时用于支付的银行存款	1,886,220,553.08	5,019,203,261.13
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,886,229,468.77	5,019,210,956.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

(五十)所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
其他货币资金	2,317,349,150.17	保证金、在途资金
开发成本	17,475,955,365.55	抵押担保
合 计	19,793,304,515.72	

八、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	北京和居管理咨询服务	北京	北京	企业管理咨询	100%		投资设立
2	鑫融基（北京）投资有限公司	北京	北京	投资管理	100%		投资设立
3	国新未来科学技术研究（北京）有限公司	北京	北京	技术咨询及服务	100%		投资设立
4	郑州探圻科技有限公司	郑州	郑州	企业管理、房屋租赁	100%		投资设立
5	中咨国新综研院（天津）科技发展有限公司	天津	天津	软件和信息技术服务业	90%		投资设立
6	北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	北京	北京	零售业	99%		投资设立
7	宁波梅山保税港区鑫首磊投资管理有限公司	宁波	宁波	投资管理、资产管理、实业投资	100%		投资设立
8	北京中投鑫首磊投资管理中心（有限合伙）	北京	北京	投资管理；资产管理	100%		投资设立
9	北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	北京	北京	房地产信息咨询	100%		投资设立
10	鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	北京	北京	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询	100%		投资设立
11	山东鑫苑置业有限公司	济南	济南	房地产开发	100%		投资设立
12	济南鑫苑万卓置业有限公司	济南	济南	房地产开发	100%		投资设立
13	山东鑫苑仁居置业有限公司	济南	济南	房地产开发	100%		投资设立
14	济南鑫苑全晟置业有限公司	济南	济南	房地产开发	85%		投资设立
15	青岛科达置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发、销售	100%		投资设立

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
16	杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	投资管理、实业投资、股权投资	80%		投资设立
17	青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	青岛	青岛	房地产开发经营	100%		投资设立
18	鑫创科技有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询	100%		投资设立
19	武汉鑫创金融科技港发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100%		投资设立
20	鑫创（大连）健康科技产业发展有限公司	大连	大连	房地产开发	100%		投资设立
21	鑫创扬帆（大连）健康科技产业投资有限公司	大连	大连	对外投资	100%		投资设立
22	大连鑫颐仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营	100%		投资设立
23	大连鑫瑞仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营	100%		投资设立
24	大连鑫顺仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营	100%		投资设立
25	大连鑫颐雅居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营	100%		投资设立
26	大连鑫愿创客空间管理有限公司	大连	大连	创业空间服务，餐饮管理，会议及展览服务	100%		投资设立
27	大连鑫晟实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营	100%		投资设立
28	广东鑫创科创智谷发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发与经营	100%		投资设立
29	广东鑫创智谷科技产业有限公司	佛山	佛山	房地产开发与经营	100%		投资设立
30	鑫智谷（上海）科技发展有限公司	上海	上海	科技技术咨询服务	100%		投资设立
31	北京鑫创慧城科技发展有限公司	北京	北京	信息技术咨询服务	100%		投资设立
32	易创工场（北京）	北京	北京	技术开发与咨询	51%		投资

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
	科技发展有限公司						设立
33	易创工场（郑州）孵化器有限公司	郑州	郑州	技术开发与咨询	100%		投资设立
34	易创工场（湖州）科技发展有限公司	湖州	湖州	技术开发与咨询	100%		投资设立
35	易创工场（大连）科技发展有限公司	大连	大连	技术开发与咨询	100%		投资设立
36	国新未来科创（天津）基金管理有限公司	天津	天津	受托管理股权投资	100%		投资设立
37	郑州万企信息科技有限公司	郑州	郑州	孵化器及众创空间运营管理；软件技术开发	100%		投资设立
38	济南鑫创智谷科技发展有限公司	济南	济南	技术服务、技术开发、技术咨询	100%		投资设立
39	武汉鑫创长江链谷发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发；园区管理服务	100%		投资设立
40	北京鑫创慧城运营管理有限公司	北京	北京	企业管理；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询	100%		投资设立
41	郑州鑫企慧通产业运营管理有限公司	郑州	郑州	商业管理服务；会议及展览服务	100%		投资设立
42	北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	北京	北京	影院	70.77%		投资设立
43	成都鑫苑星空电影有限公司	成都	成都	影院	100%		投资设立
44	昆山鑫苑星空电影城有限公司	昆山	昆山	影院	100%		投资设立
45	郑州星空悠扬电影院有限公司	郑州	郑州	影院	100%		投资设立
46	西安星空电影城有限公司	西安	西安	影院	100%		投资设立
47	合肥悠扬影城有限公司	合肥	合肥	影院	100%		投资设立
48	无锡悠扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	影院	100%		投资设立
49	无锡星扬电影院管	无锡	无锡	影院	100%		投资

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
	理有限公司						设立
50	天长市星空影城有限公司	天长	天长	影院	100%		投资设立
51	固安县悠扬电影城有限公司	固安	固安	影院	100%		投资设立
52	荣阳鑫苑星空电影院有限公司	荣阳	荣阳	影院	100%		投资设立
53	鑫岩资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理、股权投资	90%		投资设立
54	杭州鑫岩投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资咨询	100%		投资设立
55	霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询	100%		投资设立
56	杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	实业投资、投资管理、股权投资	100%		投资设立
57	河南岩创企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	管理咨询	51%		投资设立
58	青岛鑫润厚物投资管理有限公司	青岛	青岛	融资咨询服务；自有资金投资的资产管理服务	90%		投资设立
59	鑫岩（天津）投资管理有限公司	天津	天津	投资管理	100%		投资设立
60	名苑园林工程有限公司	郑州	郑州	园林绿化服务	100%		投资设立
61	河南鑫苑教育科技有限公司	郑州	郑州	教育软件技术开发	51%		投资设立
62	北京鑫苑商业管理有限公司	北京	北京	商业管理	100%		投资设立
63	郑州鑫苑鑫晨商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理；物业管理；房屋租赁	100%		投资设立
64	重庆鑫怀盈商业管理有限公司	重庆	重庆	商业管理	100%		投资设立
65	河南盈怀商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理	100%		投资设立
66	郑州鑫慈健康服务有限公司	郑州	郑州	健康管理、健康咨询、医疗服务	100%		投资设立

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
67	成都盈怀商业管理有限公司	成都	成都	商业管理	100%		投资设立
68	成都鑫苑商业管理有限公司	成都	成都	商业管理	100%		投资设立
69	湖南盈怀商业管理有限公司	长沙	长沙	商业管理	100%		投资设立
70	济南鑫苑商业管理有限公司	济南	济南	商业管理	100%		投资设立
71	西安鑫苑广场商业管理有限公司	西安	西安	商业管理	100%		投资设立
72	西安盈和辉煌商业运营管理有限公司	西安	西安	商业管理	51%		投资设立
73	河南鑫苑优晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理	100%		投资设立
74	山阳盈怀商业管理有限公司	商洛	商洛	商业管理	100%		投资设立
75	河南鑫苑置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
76	鑫苑置业（成都）有限公司	成都	成都	房地产开发与经营	100%		投资设立
77	成都鑫苑万卓置业有限公司	成都	成都	房地产开发	100%		投资设立
78	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	成都	成都	商业服务	100%		投资设立
79	成都国宏腾实业有限公司	成都	成都	房地产开发	100%		投资设立
80	芜湖鑫岩岁丰壹号投资中心（有限合伙）	安徽	安徽	企业投资	100%		投资设立
81	青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发	100%		投资设立
82	陕西中茂经济发展有限公司	西安	西安	房地产开发	65.98%		投资设立
83	北京鑫苑万众置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100%		投资设立
84	北京睿豪荣通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100%		投资设立

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
85	西安鼎润置业有限公司	西安	西安	房地产开发	100%		投资设立
86	鑫苑（天津）科技发展有限公司	天津	天津	技术开发、转让、咨询服务	100%		投资设立
87	郑州鑫南置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
88	郑州恒晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100%		投资设立
89	河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	96.11%		投资设立
90	武汉盈合鑫置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100%		投资设立
91	郑州康盛博达房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
92	长沙鑫苑万卓置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发与经营	51%		投资设立
93	湖南欣恬置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100%		投资设立
94	郑州晟道置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100%		投资设立
95	河南鑫苑全晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	97%		投资设立
96	河南鑫苑顺晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
97	郑州鑫振麟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	51%		投资设立
98	荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳	荥阳	房地产开发	100%		投资设立
99	河南鑫苑万卓置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100%		投资设立
100	河南仁信置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	51%		投资设立
101	湖南而立房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发与经营	51%		投资设立
102	郑州鑫合置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	80%		投资设立
103	郑州鑫盈置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
	公司						设立
104	郑州佳和置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
105	巩义市共荣置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	70%		投资设立
106	郑州航美科技园开发有限公司	新郑	新郑	房地产开发	51%		投资设立
107	郑州航美正兴科技园有限公司	新郑	新郑	房地产开发	60%		投资设立
108	天津鑫苑置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100%		投资设立
109	苏州鑫苑置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	100%		投资设立
110	江苏嘉景置业有限公司	南京	南京	房地产开发	100%		投资设立
111	昆山鑫苑置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发与经营	97.52%		投资设立
112	上海俊鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	100%		投资设立
113	太仓鹏驰房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发与经营	17%		投资设立
114	苏州业方房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	20%		投资设立
115	苏州渝熙房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	100%		投资设立
116	昆山立泰企业管理咨询有限公司	昆山	昆山	企业管理咨询服务	100%		投资设立
117	广东鑫苑置业有限公司	广州	广州	房地产开发与经营	100%		投资设立
118	珠海王子实业有限公司	珠海	珠海	房产开发	100%		投资设立
119	珠海鑫苑置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发与经营	100%		投资设立
120	经合亚太建设投资（北京）有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	100%		投资设立
121	北京经合瑞丰投资有限公司	北京	北京	投资管理	90%		投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
122	华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司	北京	北京	房地产开发	40%		投资设立
123	新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司	新疆	新疆	从事对非上市企业股权投资；企业管理咨询	100%		投资设立
124	青岛佳诺华国际健康产业有限公司	青岛	青岛	健康产业的建设、管理	75%		投资设立
125	苏州鑫苑万卓置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	17%		投资设立
126	中原置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	51%		投资设立
127	河南鑫苑基业置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100%		投资设立
128	安徽鑫苑置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发与经营	100%		投资设立
129	徐州鑫苑置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发与经营	100%		投资设立
130	三亚北大科技园实业开发有限公司	三亚	三亚	房地产开发	100%		投资设立
131	上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	上海	上海	资产管理	100%		投资设立
132	江西鑫凯仁居管理咨询有限责任公司	江西	江西	企业管理咨询	100%		投资设立
133	江西鑫苑和居企业管理咨询服务有限公司	景德镇	景德镇	企业管理咨询	100%		投资设立
134	北京瑞卓喜意信息科技有限公司	北京	北京	技术推广、开发、转让、服务、咨询	100%		投资设立
135	深圳市汇鑫通融管理咨询有限公司	深圳	深圳	管理咨询	100%		投资设立
136	海南鑫苑和居企业管理咨询服务有限公司	北京	北京	企业管理咨询	100%		投资设立
137	北京车停动力科技有限公司	北京	北京	技术开发、咨询、转让、推广、服务	51%		投资设立
138	广州鑫苑商业管理	广州	广州	信息咨询服务	100%		投资

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
	有限公司						设立
139	河南鑫苑弘晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业综合体管理服务	100%		投资设立
140	河南鑫拓置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100%		投资设立
141	太仓利鑫房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发经营	100%		投资设立
142	河南麟秀实业有限公司	郑州	郑州	商务服务业	100%		投资设立
143	郑州钦晟置业有限责任公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100%		投资设立
144	西安雅筑常悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营	51%		投资设立
145	西安鑫苑实业有限公司	西安	西安	房地产开发经营	100%		投资设立
146	西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	西安	西安	商务服务业	51%		投资设立
147	鑫苑有限责任公司	郑州	郑州	房地产开发经营	100%		投资设立
148	北京朝晟置业有限责任公司	北京	北京	商务服务业	100%		投资设立
149	河北鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100%		投资设立
150	石家庄鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发经营	100%		投资设立
151	青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	青岛	青岛	商务服务业	100%		投资设立
152	北京鑫苑未来投资管理有限公司	北京	北京	商务服务业	99%		投资设立

2. 合并范围发生变更的说明

2022 年上半年本公司通过投资设立的方式增加 2 家子公司：青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司、北京鑫苑未来投资管理有限公司。

2022 年上半年本公司减少 0 家子公司。

3. 本期合并范围减少的主体：无

4. 本期新纳入合并范围的主体

名称	取得方式	期末净资产(元)	本期净利润(元)
青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	投资设立	-1,509,579.18	-1,509,579.18
北京鑫苑未来投资管理有限公司	投资设立	1,944,741.48	-855,258.52

九、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

控股股东名称	住所	证件号	实际控制人对本企业的持股比例(%)	实际控制人对本企业的表决权比例(%)
鑫苑地产有限公司	开曼群岛	MC-161627	100.00	100.00

本公司的最终控制人为张勇。

(二)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
张勇	法定代表人、首席执行官
陈钰	主管会计工作负责人
鑫苑（地产）控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑地产有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	同受最终控制人控制
巨腾隆国际有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑扬帆有限公司	同受最终控制人控制
中国互联网金融研究院有限公司	同受最终控制人控制
威南国际有限公司	同受最终控制人控制
凯维发展有限公司	同受最终控制人控制
逸嘉集团有限公司	同受最终控制人控制
洋晋投资有限公司	同受最终控制人控制
安凯企业有限公司	同受最终控制人控制
伟兴控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑互联网金融有限公司	同受最终控制人控制
新世破晓国际有限公司	同受最终控制人控制
新世聚点国际有限公司	同受最终控制人控制
新世恩典国际有限公司	同受最终控制人控制
XIN Eco marine group properties sdn bhd	同受最终控制人控制
Awan plasma sdn.bhd.	同受最终控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
XIN Development Group International Inc.	同受最终控制人控制
Vista Sierra, LLC	同受最终控制人控制
XIN Irvine, LLC (US)	同受最终控制人控制
XIN Development Management East, LLC	同受最终控制人控制
Xin Queens Holding LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Holdco LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Owner LLC	同受最终控制人控制
XIN NY Holding, LLC	同受最终控制人控制
421 Kent Holding Co, Ltd	同受最终控制人控制
421 Kent Development, LLC	同受最终控制人控制
XIN Manhattan Holding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Holding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Owner LLC	同受最终控制人控制
REFINTECHCO	同受最终控制人控制
UPRETS HK Limited	同受最终控制人控制
New Dawn US LLC	同受最终控制人控制
UPRETS Oosten Fund I LP	同受最终控制人控制
UPRETS Oosten Property I LLC	同受最终控制人控制
郑州嘉晟置业有限公司	同受最终控制人控制
河南环宙建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
苏州儋华建筑有限公司	同受最终控制人控制
昆山立泰建筑有限公司	同受最终控制人控制
深圳鑫创投资咨询有限公司	同受最终控制人控制
深圳科业投资控股有限公司	同受最终控制人控制
深圳中安融资租赁股份有限公司	同受最终控制人控制
郑州亚晟建材有限公司	同受最终控制人控制
上海鑫乔贸易有限公司	同受最终控制人控制
郑州豫晟园林设计有限公司	同受最终控制人控制
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京瑞卓喜合科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
鑫媒会议（北京）有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫苑鑫科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
鑫未来 1 号股权私募投资基金	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜融科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京未来鑫全晟科技发展有限公司（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投五号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京维特云网科技发展有限公司	受关键管理人员控制的企业
北京无极云网科技有限责任公司	受关键管理人员控制的企业
Madison Developments Limited	同受最终控制人控制
河南凯卓建设工程有限公司	同受最终控制人控制
河南捷东建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯景园林景观工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯仁房地产经纪有限公司	同受最终控制人控制
江西景晟合达建材有限公司	同受最终控制人控制
西安荣晟泓达建设工程有限公司	同受最终控制人控制
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	本公司的联营企业
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿里产业发展有限公司	本公司的联营企业
济南鑫创企业管理服务有限公司	同受最终控制人控制
北京房易科技有限公司	同受最终控制人控制
郑州喆越建材有限公司	同受最终控制人控制
北京爱接力科技发展有限公司	本公司的联营企业
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	本公司的联营企业
宁波众信喜投投资管理有限公司	本公司的联营企业
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	本公司的联营企业
青岛瑞卓鑫链科技发展有限公司	本公司的联营企业
贵阳瑞卓鑫链科技发展有限公司	本公司的联营企业
苏州融璟宸置业有限公司	本公司的联营企业

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
台州市宜居置业有限公司	本公司的联营企业
武威盈鑫商业管理有限公司	本公司的联营企业
郑州鑫沃置业有限公司	本公司的联营企业
广州黄龙信息科技有限公司	本公司的联营企业投资的企业
鑫苑物业管理服务(开曼)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑物业管理服务(BVI)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑物业管理服务(香港)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑科技服务集团有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫享汇成物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	同受最终控制人控制
河南悦晟行物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南诚至行物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
濮阳中房鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
青岛鑫苑金光物业发展有限公司	同受最终控制人控制
济南仁居建材有限公司	同受最终控制人控制
河南青柠公寓管理有限公司	同受最终控制人控制
郑州泰居物业有限公司	同受最终控制人控制
武汉青柠房地产营销策划有限公司	同受最终控制人控制
河南格宸文化传媒有限公司	同受最终控制人控制
滨海华芳物业有限公司	同受最终控制人控制
河南省盈晟机电工程有限公司	同受最终控制人控制
新沂鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
内黄县实瑞物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
淮安康阳物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫嘉晟电梯工程有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫怡美好生活服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务服务有限公司淮滨分公司	同受最终控制人控制
河南颐城鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南晟家公寓管理有限公司	同受最终控制人控制
广州悦晟联行商务服务有限公司	同受最终控制人控制
重庆重型汽车集团鸿企物业有限责任公司	同受最终控制人控制
河南璟雅园林工程有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫合投资发展有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫巨科技有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫苑慧城科技有限公司	同受最终控制人控制
北京巨洲云科技有限公司	同受最终控制人控制
北京宇宙云科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京原点互联科技有限公司	同受最终控制人控制
深圳喜乐居科技发展有限公司	同受最终控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
国新创享（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	同受最终控制人控制
国新创智（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	同受最终控制人控制
河南德润置业有限公司	本公司的联营企业
河南宏光奥林匹克置业有限公司	本公司的联营企业

(一) 关联交易情况

1. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	4,284,195.81	4.70		
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	5,751,231.68	6.31		
北京爱接力科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	6,445,130.96	7.07		
深圳科业投资控股有限公司	提供融资服务	协议价	22,414,332.58	24.58		
北京原点互联科技有限公司	提供融资服务	协议价	1,461,496.73	1.60		
鑫苑科技服务集团有限公司	提供融资服务	协议价			106,236.70	100.00
河南凯景园林景观工程有限公司	提供融资服务	协议价	50,805,376.08	55.73		
济南仁居建材有限公司	提供融资服务	协议价	9,198.11	0.01		
合 计			91,170,961.95	100.00	106,236.70	100.00
河南鑫苑物业服务集团有限公司	接受物业管理服务	协议价	134,198.34	34.93		
鑫苑科技服务股份有限公司长沙分公司	接受物业管理服务	协议价	27,169.80	7.07		
鑫苑科技服务股份有限公司成都分公司	接受物业管理服务	协议价	222,769.89	58.00		

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
司						
合 计			384,138.03	100.00		
鑫苑科技服务集团有限公司	接受劳务	协议价			68,440,862.90	100.00
合 计					68,440,862.90	100.00
郑州嘉晟置业有限公司	接受租赁服务	协议价	814,363.80	2.53		
郑州策晟有限公司	接受租赁服务	协议价	10,000,000.00	31.02		
广州黄龙信息科技有限公司	接受租赁服务	协议价	21,419,113.80	66.45		
合 计			32,233,477.60	100.00		

2. 关联承包情况

无

3. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
		(万元)			
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	14,220.00	2019/8/19	2022/8/19	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	6,902.00	2019/9/3	2022/9/3	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	1,580.00	2019/9/23	2022/9/23	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	17,028.00	2019/9/29	2022/9/29	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	2,200.00	2020/1/14	2023/1/14	否
本公司	鑫苑（地产）控股有限公司	14,435.00	2020/1/3	2023/1/3	否
本公司	苏州恺融宸房地产开发有限公司	4,320.00	2020/5/22	2023/5/22	否
本公司	河南青柠公寓管理有	6,500.00	2020/4/23	2025/4/22	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
		(万元)			
	限公司				
本公司	广州黄龙信息科技有限公司	72,650.00	2018/3/15	2032/3/15	否
本公司	广州黄龙信息科技有限公司	40,000.00	2017/9/5	2022/9/7	否
本公司	郑州鑫沃置业有限公司	49,500.00	2021/6/25	2024/6/25	否
合 计		229,335.00			

4. 其他关联交易

报告期内，除上述事项外，本公司无其他重大关联交易

(二)关联方应收应付款项

1) 应收项目

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
应收账款	广州黄龙信息科技有限公司	758,333.00		758,333.00	
	河南格宸文化传媒有限公司	40,280.00			
	郑州嘉晟置业有限公司	17,341,206.23		17,341,206.23	
	北京爱接力科技发展有限公司	756,744.83			
	河南鑫苑物业服务有限公司	154,500.09			
	河南德润置业有限公司	149,994.00			
	河南省盈晨机电工程有限公司	118,281.77			
	合 计	19,319,339.92		18,099,539.23	
预付账款	北京爱接力科技发展有限公司	113,207.55			
	北京巨洲云科技有限公司	4,239,103.79			
	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	700,000.00			
	河南鑫苑物业服务有限公司	459,840.00			
	合 计	5,512,151.34			
其他收款	河南捷东建筑工程有限公司	672,673,249.00		775,298,548.49	
	河南凯卓建设工程有限公司	660,964,055.02		660,697,311.82	
	深圳鑫创投资咨询有限公司	910,788,847.58		910,769,847.58	
	深圳科业投资控股有限公司	339,259,040.66		330,549,491.77	
	郑州嘉晟置业有限公司	937,900,568.11		888,127,453.58	
	鑫苑国际地产投资有限公司	593,407,309.05		409,705,928.50	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
	河南凯仁房地产经纪有限公司	112,274,116.93		131,496,869.59	
	济南仁居建材有限公司	84,178,884.30			
	苏州融璟宸置业有限公司	141,168,000.00		141,168,000.00	
	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	158,434,250.82		151,539,802.15	
	北京爱接力科技发展有限公司	163,562,816.95		155,240,804.50	
	郑州亚晟建材有限公司	1,011,227,757.96		1,011,649,200.63	
	广州黄龙信息科技有限公司	258,536,689.31		284,562,230.19	
	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	104,822,462.30		98,234,610.09	
	北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	2,890,000.00		11,330,412.74	
	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	5,109,676.25		4,993,125.78	
	鑫苑地产有限公司	1,058,712,335.25		1,162,494,335.25	
	北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	2,072,500.00		2,072,500.00	
	河南环宙建筑工程有限公司	1,803,208.49		1,803,208.49	
	深圳中安融资租赁股份有限公司	600.00		600.00	
	巨腾隆国际有限公司	256,041.00		256,041.00	
	北京鑫苑鑫科技发展有限公司			6,480.00	
	北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	1,087.00		1,087.00	
	凯维发展有限公司	1,262,942,097.60		1,262,942,097.60	
	济南鑫创企业管理服务有限公司	1,000.00			
	郑州豫晟园林设计有限公司	131,379,090.89		136,287,885.89	
	北京巨洲云科技有限公司	142,731,771.63		136,261,547.58	
	北京鑫合投资发展有限公司	55,362,196.24		53,736,235.34	
	郑州恒晟置业有限公司			40,053,824.17	
	北京原点互联科技有限公司			31,896,587.07	
	广州环球梦电子商务股份有限公司			30,116,666.59	
	北京鑫苑慧城科技有限公司	22,031,480.00		19,510,000.00	
	北京鑫巨科技有限公司	10,946,000.00		10,464,000.00	
	河南宏光奥林匹克置业有限公司			10,395,895.31	
	北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	10,000.00		10,000.00	
	上海鑫乔贸易有限公司			8,062.40	
	河南凯云建筑设计有限公司			1,286.21	
	苏州儋华建筑有限公司	200.00		200	

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
	郑州鑫沃置业有限公司	38,913,119.18		25,618,514.39	
	北京宇宙云科技发展中心(有限合伙)			392,100.00	
	芜湖鹏宏投资中心			3,245,333.32	
	河北鑫苑众元房地产开发有限公司			225,000.00	
	河南凯道房地产经纪有限公司			13,751,900.00	
	河南沃森置业有限公司			388,699,588.83	
	北京鑫投一号管理咨询中心(有限合伙)	9,178,071.46		8,978,071.46	
	郑州建投鑫苑置业有限公司			3,238,378.01	
	鑫苑国际(香港)地产投资有限公司			182,724,273.56	
	河南格宸文化传媒有限公司	7,106.18		129,886.00	
	河南鑫苑物业服务有限公司			33,256.38	
	国新创智(天津)企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	9,500.00		9,500.00	
	北京房易科技有限公司	50,000.00			
	广州悦晟联行商务服务有限公司	362,419.38			
	河南璟雅园林工程有限公司	395,267.12			
	合 计	8,894,362,815.66		9,490,727,979.26	

2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
应付账款	河南格宸文化传媒有限公司	8,878,958.46	8,529,924.40
	河南凯景园林景观工程有限公司	27,414,178.13	
	河南省盈晟机电工程有限公司	23,990,436.87	24,888,846.77
	河南鑫苑物业服务有限公司		547,462.88
	江西景晟合达建材有限公司	163,566,985.24	157,727,905.45
	鑫苑科技服务集团有限公司	74,880,937.66	66,484,948.64
	河南捷东建筑工程有限公司	398,269,422.39	395,254,283.17
	广州悦晟联行商务服务有限公司	29,557,939.88	
	北京爱接力科技发展有限公司	4,075,972.71	4,082,765.16
	北京原点互联科技有限公司		40,000.00
	河南璟雅园林工程有限公司	1,925,711.38	1,681,632.20

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
	鑫苑科技服务股份有限公司		9,746.44
	河南鑫怡美好生活服务有限公司		3,000.00
	广州黄龙信息科技有限公司		11,673,417.00
	河南凯景园林景观工程有限公司		29,288,885.53
	北京巨洲云科技有限公司	1,831,122.00	1,831,122.00
	河南德润置业有限公司	50,000.00	
	河南鑫苑物业服务有限公司	882,712.19	
	合 计	735,324,376.91	702,043,939.64
预 收 账款	河南凯卓建设工程有限公司	600.00	600.00
	鑫苑科技服务集团有限公司	23,033.52	1,765,827.31
	合 计	23,633.52	1,766,427.31
其 他 应 付	河南省盈晟机电工程有限公司	66,078.10	66,078.10
	鑫苑地产控股有限公司		9,917,043.93
	鑫苑科技服务集团有限公司	182,183,996.50	173,572,984.07
	江西景晟合达建材有限公司	3,658,291.93	8,601,677.31
	河南璟雅园林工程有限公司		7,732.88
	河南凯景园林景观工程有限公司	66,319,609.92	38,674,169.31
	济南仁居建材有限公司		79,639,888.86
	河南青柠公寓管理有限公司	42,153,474.75	49,218,867.89
	昆山立泰建筑有限公司	51,253,583.28	51,253,583.28
	深圳喜乐居科技发展有限公司	27,703,150.00	40,489,100.00
	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	16,810,000.00	16,700,000.00
	北京房易科技有限公司	2,050,000.00	2,050,000.00
	广州悦晟联行商务服务有限公司		1,037,580.62
	湖南欣恬置业有限公司工会委员会		100,000.00
	湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	5,016,399.01	5,000,000.00
	国新创享(天津)企业管理咨询合伙企业(有限合伙)	717,300.00	712,300.00
	河南鑫怡美好生活服务有限公司	1,800.00	1,800.00
	北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)	13,507.44	13,507.44
	北京瑞卓喜融科技发展有限公司	77,025,000.00	
	河南鑫苑物业服务有限公司	152,444.80	
	上海鑫乔贸易有限公司	13,791,937.60	
	台州市宜居置业有限公司	28,707,859.78	
	合 计	517,624,433.11	477,056,313.69

十、 承诺及或有事项

(一)重要承诺事项

无

(二)重要或有事项

无

十一、资产负债表日后事项

无

十二、母公司财务报表主要项目注释

(一)应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末余额
1年以内	
1至2年	51,608,128.62
2至3年	57,026,945.61
3至4年	18,461,918.00
4至5年	
5年以上	
小 计	127,096,992.23
减：坏账准备	
合 计	127,096,992.23

2. 应收账款的信用风险与预期信用损失情况如下：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23
其中：关联方组合	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23
其他组合					
单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23

(续上表)

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	计提比	

类 别	上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
				例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23
其中：关联方组合	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23
其他组合					
单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	127,096,992.23	100.00			127,096,992.23

1) 单项计提坏账准备的应收账款：无

2) 其他组合中，按预期信用损失计提坏账准备的应收账款：无。

3. 坏账准备的情况：无

4. 本报告期实际核销的应收账款：无

5. 按欠款方归集的期末前五名情况：

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
青岛科达置业有限公司	子公司	30,174,963.54	1-2 年 10,634,166.00	23.74
			2-3 年 16,370,630.54	
			3-4 年 3,170,167.00	
河南鑫苑广晟置业有限公司	子公司	25,887,710.33	1-2 年 9,800,906.33	20.37
			2-3 年 10,878,179.00	
			3-4 年 5,208,625.00	
荥阳鑫苑置业有限公司	子公司	21,527,820.00	1-2 年 12,147,660.00	16.94
			2-3 年 7,730,535.00	
			3-4 年 1,649,625.00	
广东鑫创科创智谷发展有限公司	子公司	8,306,091.33	1-2 年 6,148,066.33	6.54
			2-3 年 2,158,025.00	
河南仁信置业有限公司	子公司	7,834,250.66	1-2 年 4,152,499.66	6.16
			2-3 年 3,681,751.00	
合 计		93,730,835.86		73.75

6. 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

7. 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

(二)其他应收款

1. 分类列示

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	期末余额	上年年末余额
应收利息	19,286,903.69	19,286,903.69
应收股利	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23
其他应收款	37,198,026,835.51	37,310,546,766.99
合 计	40,079,622,449.43	40,192,142,380.91

2. 应收利息

项 目	期末余额	上年年末余额
定期存款	19,286,903.69	19,286,903.69
合 计	19,286,903.69	19,286,903.69

3. 应收股利

被投资单位	期末余额	上年年末余额
苏州鑫苑万卓置业有限公司	152,308,710.23	152,308,710.23
河南鑫苑置业有限公司	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
昆山鑫苑置业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
河南鑫苑基业置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
徐州鑫苑置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
北京鑫苑万众置业有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
合 计	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23

4. 其他应收款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	37,206,731,589.51	8,704,754.00	37,198,026,835.51
合计	37,206,731,589.51	8,704,754.00	37,198,026,835.51

项目	上年年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	37,319,251,520.99	8,704,754.00	37,310,546,766.99
合计	37,319,251,520.99	8,704,754.00	37,310,546,766.99

3) 坏账准备

A. 2022 年 6 月 30 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	未来 12 月内	坏账准备	理由
		预期信用损失率%		
组合计提：				

	账面余额	未来 12 个月内	坏账准备	理由
		预期信用损失率%		
关联方组合	37,164,796,778.11			款项很有可能收回
政府有关机构组合	1,754,034.00			款项很有可能收回
备用金、押金及保证金等组合	8,931,725.40			款项很有可能收回
合计	37,175,482,537.51			

B. 2022 年 6 月 30 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

	账面余额	整个存续期	坏账准备	理由
		预期信用损失率%		
组合计提：				
其他款项组合	31,249,052.00	27.86	8,704,754.00	
合计	31,249,052.00	27.86	8,704,754.00	

C. 2022 年 6 月 30 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备：无

4) 坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	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)	
上年年末余额		8,704,754.00		8,704,754.00
期初余额在本期		8,704,754.00		8,704,754.00
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额		8,704,754.00		8,704,754.00

5) 报告期坏账准备无转回或转销

6) 本报告期无实际核销的其他应收款项。

7) 其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	款项	期末	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)
		性质	余额		
杭州慧苑投资管理合伙企业(有限合伙)	关联方	资金往来	2,192,170,126.66	1-2 年: 110,791,000.00 2-3 年: 2,081,379,126.66	5.89
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	关联方	资金往来	1,905,288,542.86	1-2 年:1,800,000.00 2-3 年: 1,903,488,542.86	5.12
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	关联方	资金往来	2,084,542,871.08	1-2 年: 250,133,303.47 2-3 年: 1,834,409,567.61	5.60
河南鑫苑广晟置业有限公司	关联方	资金往来	1,787,232,226.56	2-3 年	4.80
鑫岩资产管理有限公司	关联方	资金往来	1,512,471,500.00	2-3 年	4.07
合 计			9,481,705,267.16		25.48

⑥ 本报告期无涉及政府补助的其他应收款。

⑦ 本报告期无涉及因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(三) 长期股权投资

1. 长期股权投资列示

项 目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,004,321,490.28		3,004,321,490.28
对联营、合营企业投资			
合 计	3,004,321,490.28		3,004,321,490.28

(续上表)

项 目	上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,002,321,490.28		3,002,321,490.28
对联营、合营企业投资			
合 计	3,002,321,490.28		3,002,321,490.28

2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京和居管理咨询服务有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
河南鑫苑置业有限公司	389,683,799.47			389,683,799.47		
苏州鑫苑置业发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
安徽鑫苑置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
昆山鑫苑置业有限公司	197,340,000.00			197,340,000.00		
北京鑫苑万众置业有限公司	900,000,000.00			900,000,000.00		
河南鑫苑基业置业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
徐州鑫苑置业有限公司	230,000,000.00			230,000,000.00		
北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
苏州鑫苑万卓置业有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
经合亚太建设投资(北京)有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
三亚北大科技园实业开发有限公司	253,171,600.00			253,171,600.00		
长沙鑫苑万卓置业有限公司	3,394,370.21			3,394,370.21		
北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
司						
天津鑫苑置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京鑫苑商业管理有限公司	8,970,000.00			8,970,000.00		
郑州航美科技园开发有限公司	25,500,000.00			25,500,000.00		
鑫岩资产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京鑫苑星空影视投资有限公司	21,170,000.00			21,170,000.00		
湖南而立房地产开发有限公司	13,091,720.60			13,091,720.60		
广东鑫苑置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
北京鑫苑未来投资管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
合 计	3,002,321,490.28	2,000,000.00		3,004,321,490.28		

(四)营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务			17,033,839.61	
其他业务				
合 计			17,033,839.61	

2. 主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他收入			17,033,839.61	
合 计			17,033,839.61	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（本页无正文，为鑫苑（中国）置业有限公司财务报表附注签章页）

企业名称：鑫苑（中国）置业有限公司



公司负责人：



日期：2022 年 9 月 30 日

主管会计工作负责人：



日期：2022 年 9 月 30 日

会计机构负责人：



日期：2022 年 9 月 30 日