

鑫苑（中国）置业有限公司

中兴财光华审会字（2023）第 203252 号



此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：京237MLYKNQZ



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-105

审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 203252 号

鑫苑（中国）置业有限公司：

一、审计意见

我们审计了鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“鑫苑中国”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫苑中国 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督鑫苑中国的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对鑫苑中国持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致鑫苑中国不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就鑫苑中国中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京



中国注册会计师:

张磊
中国注册会计师
110002000001

中国注册会计师:

2023年4月28日

邵力群
中国注册会计师
23000010053

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12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	六、1	2,607,027,575.21	2,917,773.65	3,697,508,253.13	3,219,320.91
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	六、2	39,678,463.05		28,893,440.24	
应收账款	六、3	152,356,852.50	127,096,992.23	168,683,944.20	127,096,992.23
应收款项融资					
预付款项	六、4	382,981,676.68	57,436,142.27	822,294,873.62	187,329,182.27
其他应收款	六、5	16,536,295,429.44	40,740,236,151.15	12,800,131,125.29	40,192,142,380.91
其中：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
存货	六、6	37,673,693,774.76	889,010.44	39,628,491,913.72	889,010.44
合同资产	六、7			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	六、8	2,788,368,226.97		3,005,367,854.76	20,768.46
流动资产合计		60,180,401,998.61	40,928,576,069.74	60,151,432,210.96	40,510,697,655.22
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	六、9	746,035,628.47	3,004,321,490.28	719,624,674.33	3,002,321,490.28
其他权益工具投资	六、10	37,371,054.41		35,903,793.41	
其他非流动金融资产					
投资性房地产	六、11	3,224,631,400.00		3,211,191,300.00	
固定资产	六、12	92,649,276.72	363,286.36	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	六、13	111,750,079.97		132,393,359.39	
无形资产	六、14	24,115,587.77	5,421,146.40	10,665,805.73	6,801,171.00
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	六、15	36,004,775.77		50,729,576.03	
递延所得税资产	六、16	663,128,019.21	3,270,604.42	629,002,281.96	2,176,188.50
其他非流动资产	六、17	171,100,000.00	130,000,000.00		
非流动资产合计		5,106,785,822.32	3,143,376,527.46	4,889,301,289.11	3,011,710,481.72
资产总计		65,287,187,820.93	44,071,952,597.20	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

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	六、18	379,500,000.00		430,000,000.00	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	六、19	667,436,397.95		827,071,603.30	
应付账款	六、20	8,214,249,171.01	21,461,910.33	9,425,469,287.92	21,658,657.84
预收款项	六、21	24,301,683.21	61,105.00	57,091,733.87	61,105.00
合同负债	六、22	27,814,749,032.11		27,535,143,935.03	
应付职工薪酬	六、23	78,319,147.38	3,553,859.01	99,919,804.77	3,778,859.01
应交税费	六、24	1,369,252,210.35	19,675,406.17	1,347,941,527.49	8,262,727.94
其他应付款	六、25	5,558,665,648.59	35,702,503,138.92	3,372,700,637.70	35,329,088,861.94
其中：应付利息		382,765,941.98		135,949,489.68	73,415,579.70
应付股利		4,940,200.00	4,940,200.00	6,582,338.93	4,940,200.00
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	六、26	4,831,611,590.57	191,295,579.70	3,889,590,850.22	
其他流动负债	六、27	2,367,978,986.97	330,000.00	2,330,286,473.17	330,000.00
流动负债合计		51,306,063,868.14	35,938,880,999.13	49,315,215,853.47	35,363,180,211.73
非流动负债：					
长期借款	六、28	3,253,487,374.59		4,373,613,765.35	
应付债券	六、29	2,376,980,103.58	2,376,980,103.58	2,375,255,240.40	2,375,255,240.40
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	六、30			14,113,250.96	
长期应付款	六、31	13,600,000.00			
长期应付职工薪酬					
预计负债	六、32	54,878,166.72			
递延收益	六、33	53,740,217.00		61,823,817.00	
递延所得税负债	六、16	375,925,675.80		423,842,409.97	
其他非流动负债					
非流动负债合计		6,128,611,537.69	2,376,980,103.58	7,248,648,483.68	2,375,255,240.40
负债合计		57,434,675,405.83	38,315,861,102.71	56,563,864,337.15	37,738,435,452.13
所有者权益：					
实收资本	六、34	2,256,483,900.00	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	六、35	194,076,878.56	189,683,799.47	194,076,878.56	189,683,799.47
减：库存股					
其他综合收益	六、36	82,840,384.11		82,726,665.77	
专项储备					
盈余公积	六、37	431,096,326.07	431,096,326.07	431,096,326.07	431,096,326.07
未分配利润	六、38	4,542,857,530.61	2,878,827,468.95	5,059,710,117.20	2,906,708,659.27
归属于母公司所有者权益合计		7,507,355,019.35		8,024,093,887.60	
少数股东权益		345,157,395.75		452,775,275.32	
所有者权益合计		7,852,512,415.10	5,756,091,494.49	8,476,869,162.92	5,783,972,684.81
负债和所有者权益总计		65,287,187,820.93	44,071,952,597.20	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：



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年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	六、39	5,389,132,917.22	8,645,669.72	5,642,206,441.51	48,016,184.21
减：营业成本	六、39	4,775,275,396.20		4,826,544,056.67	
税金及附加	六、40	307,964,871.05	169,788.32	482,693,046.56	1,266,407.57
销售费用	六、41	274,759,833.81		352,006,871.26	
管理费用	六、42	354,317,507.01	11,680,937.66	633,437,406.23	13,354,103.06
研发费用	六、43	994,381.28		4,428,383.61	
财务费用	六、44	83,294,519.16	21,360,220.06	44,074,724.93	-15,695,019.75
其中：利息费用		349,921,635.60	203,383,063.20	598,658,686.06	265,690,819.41
利息收入		281,951,151.76	181,659,803.29	569,338,937.33	329,346,231.16
加：其他收益	六、45	10,780,992.05	13,149.33	5,555,957.82	23,761.24
投资收益（损失以“-”号填列）	六、46	25,423,406.41		21,373,922.50	6,858.47
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		25,610,954.14		31,842,742.26	6,858.47
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、47	-20,549,436.46		29,658,226.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	六、48	-179,631,461.45	-4,377,663.67	-41,303,328.78	-1,326,081.88
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、49	-117,376,356.07		-30,000,000.00	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、50	130,510.97		22,389,649.28	-34,100.55
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-688,695,935.84	-28,929,790.66	-693,303,620.93	47,761,130.61
加：营业外收入	六、51	21,854,863.53		17,579,668.66	
减：营业外支出	六、52	61,876,552.64	45,815.58	39,923,910.86	2,333,871.45
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-728,717,624.95	-28,975,606.24	-715,647,863.13	45,427,259.16
减：所得税费用	六、53	-104,546,109.96	-1,094,415.92	-6,251,522.25	-331,520.47
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-624,171,514.99	-27,881,190.32	-709,396,340.88	45,758,779.63
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		-624,171,514.99	-27,881,190.32	-709,396,340.88	45,758,779.63
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-624,171,514.99	-27,881,190.32	-709,396,340.88	45,758,779.63
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类		-624,171,514.99		-709,396,340.88	
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-516,852,586.59		-525,161,738.98	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-107,318,928.40		-184,234,601.90	
五、其他综合收益的税后净额		113,718.34		36,992,858.35	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		113,718.34		36,992,858.35	
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		113,718.34		36,992,858.35	
（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		113,718.34		27,940.57	
（7）其他				36,964,917.78	
（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		-624,057,796.65	-27,881,190.32	-672,403,482.53	45,758,779.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-516,738,868.25		-488,168,880.63	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-107,318,928.40		-184,234,601.90	

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年度		2021年度	
		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		5,122,981,028.38		9,333,339,744.37	
收到的税费返还		133,453,595.79		177,929,235.64	
收到其他与经营活动有关的现金		1,941,582,640.58	817,481,470.36	13,288,008,106.08	12,344,791,245.14
经营活动现金流入小计		7,198,017,264.75	817,481,470.36	22,799,277,086.09	12,344,791,245.14
购买商品、接受劳务支付的现金		1,897,562,843.16		4,404,614,147.97	2,523,071.99
支付给职工以及为职工支付的现金		411,788,210.37	738,582.08	551,402,870.86	296,032.44
支付的各项税费		475,819,359.71	893,723.57	1,049,517,742.56	11,717,819.61
支付其他与经营活动有关的现金		4,245,978,829.67	812,969,915.14	12,189,709,781.61	10,628,324,934.45
经营活动现金流出小计		7,031,149,242.91	814,602,220.79	18,195,244,543.00	10,642,861,858.49
经营活动产生的现金流量净额		166,868,021.84	2,879,249.57	4,604,032,543.09	1,701,929,386.65
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		82,253.73			
取得投资收益收到的现金		125.25			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,718,198.07	2,580.00	1,774,102.10	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1.00			
收到其他与投资活动有关的现金				1,000,000.00	
投资活动现金流入小计		1,800,578.05	2,580.00	2,774,102.10	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,017,141.35		16,106,043.55	
投资支付的现金		1,467,261.00		203,813,315.29	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		33,484,402.35		219,919,358.84	
投资活动产生的现金流量净额		-31,683,824.30	2,580.00	-217,145,256.74	
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		930,530,050.35		4,785,434,750.00	498,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		20,000,000.00			
筹资活动现金流入小计		950,530,050.35		4,785,434,750.00	498,500,000.00
偿还债务支付的现金		1,222,602,642.16		9,991,415,976.73	1,788,659,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		130,806,664.85	3,183,063.20	1,667,969,844.83	422,222,222.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		298,951.17			
支付其他与筹资活动有关的现金		157,463,222.58		51,933,406.85	
筹资活动现金流出小计		1,510,872,529.59	3,183,063.20	11,711,319,228.41	2,210,881,222.23
筹资活动产生的现金流量净额		-560,342,479.24	-3,183,063.20	-6,925,884,478.41	-1,712,381,222.23
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		113,718.34		-28,070.53	
五、现金及现金等价物净增加额		-425,044,563.36	-301,233.63	-2,539,025,262.59	-10,451,835.58
加：期初现金及现金等价物余额		2,742,108,168.59	2,660,840.99	5,281,133,431.18	13,112,676.57
六、期末现金及现金等价物余额		2,317,063,605.23	2,359,607.36	2,742,108,168.59	2,660,840.99

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

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年度

项 目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益					
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	8,476,869,162.92
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	8,473,869,162.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					113,718.34		-516,852,586.59	-516,738,868.25	-107,617,879.57	-624,356,747.82
（一）综合收益总额							-516,852,586.59			
（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、本期末余额	2,256,483,900.00		194,076,878.56		82,840,384.11	431,096,326.07	4,542,857,530.61	7,507,355,019.35	345,157,395.75	7,852,512,415.10

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司法定代表人：

张勇印

张勇印

张勇印

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

	2021年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	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	少数股东权益
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	2,107,009,377.22
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	2,107,009,377.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-36,992,858.35		4,575,877.96	-951,959,839.17	-884,376,819.56	-1,654,234,601.90
（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、本年年末余额	2,256,483,900.00		194,076,878.56		-36,992,858.35		431,096,326.07	5,069,710,117.20	8,024,093,887.60	452,775,275.32

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司法定代表人：

张勇印

张勇印

张勇印

所有者权益变动表

单位: 人民币元

项 目	2021年度									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	专项 储备	盈余公积		未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	2,256,483,900.00				189,683,799.47				426,520,448.11	3,287,747,979.83	6,160,436,127.41
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				189,683,799.47				426,520,448.11	3,287,747,979.83	6,160,436,127.41
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									4,575,877.96	-381,039,320.56	-376,463,442.60
（一）综合收益总额										45,758,779.63	45,758,779.63
（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									4,575,877.96	-426,798,100.19	-422,222,222.23
1. 提取盈余公积									4,575,877.96	-4,575,877.96	
2. 对所有者的分配										-422,222,222.23	-422,222,222.23
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				189,683,799.47				431,096,326.07	2,906,708,659.27	5,783,972,684.81

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:



**鑫苑（中国）置业有限公司
2022 年度财务报表附注**

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

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。法定代表人为张勇，注册资本为 30700 万美元，注册地址为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。营业期限为 2006 年 04 月 10 日至长期。行业性质为房地产业。

公司自成立至今，股东未发生变更

本公司经营范围：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）。

（二）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 143 户，详见本附注七、1 “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 9 户，详见本附注七、2 “合并范围发生变更的说明”。

（三）公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于 2023 年 4 月 28 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除部分金融工具和采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则

按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本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 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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。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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值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的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续

计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、12“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、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事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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，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。

7、合营安排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，按照本附注三、12（2）②“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。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：① 该项指定能够消除或显著减少会计错配；② 根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司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。

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）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。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。

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

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融

工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 关联方

应收账款组合 2 政府

应收账款组合 3 账龄组合

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 关联方

其他应收款组合 2 政府及保证金、押金及备用金

其他应收款组合 3 账龄组合

长期应收款组合 1 应收股息

对于账龄组合，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除账龄组合之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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时，使用不可观察输入值。

10、 存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发产品、开发成本及库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，于每年年末对存货进行全面盘点；存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；低值易耗品领用时采用一次摊销法。

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

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

11、 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他流动负债。

12、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方【股东权益/所有者权益】在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方【股东权益/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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方【股东权益/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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。】

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、

本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因【追加投资】能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业

务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，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，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的

剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，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，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、 投资性房地产

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。

本公司投资性房地产采用公允价值模式计量，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。

14、 固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

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

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	平均年限法	5-20 年	5	4.75-19.00
机器设备	平均年限法	8-10 年	5	9.50-11.88
电子设备	平均年限法	3-5 年	5	19.00-31.67
运输设备	平均年限法	4-5 年	5	19.00-23.75
办公设备	平均年限法	3-5 年	5	19.00-31.67
航空器	平均年限法	15 年	5	6.33
其他	平均年限法	5 年	5	19.00

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

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时应当按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。与存货的生产和加工相关的固定资产日常修理费用按照存货成本确定原则进行处理，行政管理部门、企业专设的销售机构等发生的固定资产日常修理费用按照功能分类计入管理费用或销售费用，固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15、 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、 无形资产

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

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

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

17、 长期待摊费用摊销方法

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

18、 长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。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，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊

的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

20、 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行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。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

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

21、 收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。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控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本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；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③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，本公司在该时段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，直至履约进度能够合理确定。

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。

22、 政府补助

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，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，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，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；或者，采用净额法，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。或者，采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用。

对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

23、 递延所得税资产/递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

24、 所得税

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

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

25、 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。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①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。

②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。

③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 40,000.00 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。

④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，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。

26、 其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、12“持有待售资产”相关描述。

27、 重要会计政策和会计估计变更

（1） 会计政策变更

①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）会计估计变更及其影响

本公司在报告期内未发生会计估计变更事项。

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、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率%
增值税	销售货物或提供应税劳务	3、5、6、9、13
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	按 2, 3, 4 预交, 实行四级超率累进税率
房产税	从价计征的, 按房产原值一次减除%后余值的 1.2%计缴; 从租计征的, 按租金收入的 12%计缴	1.2、12
城市维护建设税	应缴流转税税额	7、5
教育费附加	应缴流转税税额	3
地方教育附加	应缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	15、25

2、其他税收优惠及批文

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。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出, 期初指 2022 年 1 月 1 日, 期末指 2022 年 12 月 31 日, 本期指 2022 年度, 上期指 2021 年度。

1. 货币资金

项目	2022.12.31	2021.12.31
现金	15,532.80	8,879.00
银行存款	2,314,342,709.54	2,733,737,996.92
其他货币资金	292,669,332.87	963,761,377.21
其中: 存放在境外的款项总额		
合计	2,607,027,575.21	3,697,508,253.13

(1) 期末其他货币资金 292,669,332.87 元, 明细如下列示:

项目	2022.12.31
按揭保证金	53,424,479.77
贷款保证金	46,711.05
在途资金	2,705,362.89

项目	2022.12.31
冻结受限资金	236,492,779.16
合计	292,669,332.87

注：在途资金为 pos 机、微信、支付宝和淘票票收款资金，可以随时支取。

(2) 期末受限资金共计 289,963,969.98 元，主要为其他货币资金中保证金和冻结受限资金。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示：

类 别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	5,390,000.00		5,390,000.00
商业承兑汇票	34,288,463.05		34,288,463.05
合 计	39,678,463.05		39,678,463.05

(续)

类 别	2021.12.31		
	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

(2) 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

(3) 期末本公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

(4) 期末本公司无公司已质押的应收票据

3. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

类别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	173,788,956.03	21,432,103.53	152,356,852.50
合计	173,788,956.03	21,432,103.53	152,356,852.50

(续)

类别	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	186,366,732.02	17,682,787.82	168,683,944.20
合计	186,366,732.02	17,682,787.82	168,683,944.20

(2) 坏账准备

本公司对政府、关联方，不计提预期信用损失，对账龄组合的应收账款，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。

类别	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	109,503,420.42	21,222,280.86	88,281,139.56	132,483,408.74	17,682,787.82	114,800,620.92
政府	35,872,595.22		35,872,595.22	34,900,454.67		34,900,454.67
关联方	28,203,117.72		28,203,117.72	18,982,868.61		18,982,868.61
单项计提坏账准备	209,822.67	209,822.67				
合计	173,788,956.03	21,432,103.53	152,356,852.50	186,366,732.02	17,682,787.82	168,683,944.20

① 2022 年 12 月 31 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	100.00	11,701.00	收回率较低
黄宁-莱捞王-F4/22A	73,516.61	100.00	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	100.00	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	100.00	677.42	租户不再续租，无法找到客商
王锋-成五娃-F5/11B	38,411.13	100.00	38,411.13	租户不再续租，无法找到客商
许昌-CKJ+CKU-F1/21	33,856.01	100.00	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	100.00	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	100.00	860.00	租户不再续租，无法找到客商
合计	209,822.67		209,822.67	

② 2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	57,836,804.83	7.83%	4,529,757.80
1 至 2 年	24,190,684.20	15.66%	3,787,717.11
2 至 3 年	18,220,363.76	35.40%	6,450,339.49
3 至 4 年	5,422,485.74	56.25%	3,050,200.24
4 至 5 年	1,429,385.57	70.00%	1,000,569.90
5 年以上	2,403,696.32	100.00%	2,403,696.32
合计	109,503,420.42		21,222,280.86

组合——关联方及政府

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	28,203,117.72			28,203,117.72
政府	35,872,595.22			35,872,595.22
合计	64,075,712.94			64,075,712.94

(3) 坏账准备的变动

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	17,682,787.82	3,749,315.71			21,432,103.53

(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：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 48,674,732.64 元，占应收账款期末余额合计数的比例 26.48%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 1,518,775.9 元。

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
郑州嘉晟置业有限公司	18,080,290.72	3-4 年：6,798,935.85	10.40	
		4-5 年：10,171,354.87		
		5 年以上：9,000,000.00		
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	5.75	
河南德润置业有限公司	9,000,000.00	3-4 年：9,000,000.00	5.19	
河南省实验小学	8,894,441.92	1-2 年：355,777.68	5.12	
		2-3 年：1,067,332.96		
		3-4 年：30,000.12		

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

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
		4-5 年：2,134,665.96 5 年以上：5,306,665.20		
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	0.02	1,518,775.90
合 计	48,674,732.64		26.48	1,518,775.90

（6）期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

4. 预付款项

（1）账龄分析及百分比

账 龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	172,983,129.54	45.17	238,591,287.49	29.02
1 至 2 年	17,208,898.81	4.49	467,296,967.13	56.82
2 至 3 年	192,789,648.33	50.34	116,406,619.00	14.16
3 年以上				
合 计	382,981,676.68	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
江西景晟合达建材 有限公司	集团外第 三方	13,685,919.90	3.57	1 年以内：5,320,129.85	项目未 结算
				1-2 年：6,947,021.10	
				2-3 年：1,418,768.95	
郑州三强市政工程 有限公司	集团外第 三方	9,502,167.85	2.48	1-2 年：8,761,031.64	项目未 结算
				2-3 年：741,136.21	
四川世创基业房地 产顾问有限公司	集团外第 三方	4,829,243.39	1.26	2-3 年：4,829,243.39	项目未 结算
荥阳市坛山热力有 限公司	集团外第 三方	6,325,665.64	1.65	1 年以内：3,507,132.48	项目未 结算
				2-3 年：2,818,533.16	
至和中皓建设集团 有限公司	集团外第 三方	4,814,146.00	1.26	1-2 年：4,814,146.00	项目未 结算
合 计		39,157,142.78	10.22		

5. 其他应收款

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		19,286,903.69
应收股利		
其他应收款	16,536,295,429.44	12,780,844,221.60
合 计	16,536,295,429.44	12,800,131,125.29

(1) 应收利息情况

① 应收利息分类列示:

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款				19,286,903.69		19,286,903.69
合 计				19,286,903.69		19,286,903.69

(2) 其他应收款情况

项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	16,847,392,619.62	311,097,190.18	16,536,295,429.44
合 计	16,847,392,619.62	311,097,190.18	16,536,295,429.44

(续)

项目	2021.12.31		
	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 12 月 31 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 内预期信用 损失率%	坏账 准备	理由
组合计提:				
关联方	12,454,074,546.57			款项很有可能收回
政府及保证金、押金及备用金	3,326,133,951.55			款项很有可能收回
合 计	15,780,208,498.12			

B. 2022 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下:

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

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提:				
账龄组合	1,038,320,669.50	27.24	282,853,738.18	
合计	1,038,320,669.50	27.24	282,853,738.18	

C. 2022 年 12 月 31 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	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
单项计提:				
北京奕凡祥科技有限公司	21,276,250.00	100.00	21,276,250.00	对方单位已注销
河南壹零零名酒网络科技有限公司	6,967,202.00	100.00	6,967,202.00	对方单位已注销
合计	28,863,452.00		28,863,452.00	

② 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)	
2022 年 1 月 1 日余额		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		168,914,943.74	6,967,202.00	175,882,145.74
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 余额		282,853,738.18	28,243,452.00	311,097,190.18

③ 报告期坏账准备无转回或转销。

④ 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
------	------------	------------

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
保证金	353,077,688.11	293,096,256.49
备用金	9,712,092.04	6,328,616.60
资金拆借	3,512,687,415.92	2,920,847,237.51
往来款	12,971,915,423.55	9,695,787,155.44
合 计	16,847,392,619.62	12,916,059,266.04

⑤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
深圳鑫创投资 咨询有限公司	是	资金往来	2,664,108,747.58	1 年以内： 1,810,343,500.00	15.81	
				1-2 年：13,640,000.00		
				2-3 年：840,125,247.58		
鑫苑国际地产 投资有限公司	是	资金往来	1,446,549,483.61	1 年以内： 1,262,848,103.06	8.59	
				1-2 年：183,701,380.55		
凯维发展有限 公司	是	资金往来	1,249,460,150.84	1-2 年： 1,249,460,150.84	7.42	
河南德润置业 有限公司	是	资金拆借	1,112,497,549.83	1 年以内： 46,715,567.43	6.60	
				1-2 年：93,529,684.28		
				2-3 年：972,252,298.12		
郑州亚晟建材 有限公司	是	资金往来	1,099,511,659.13	1 年以内： 141,283,901.17	6.53	
				1-2 年：958,227,757.96		
合 计			7,572,127,590.99		44.95	

⑥本报告期无涉及政府补助的其他应收款

⑦本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

6. 存货

(1) 存货分类

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	762,871.20		762,871.20

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	33,288,868.28		33,288,868.28
开发产品	6,228,202,104.87	456,782,202.08	5,771,419,902.79
开发成本	31,868,222,132.49		31,868,222,132.49
合计	38,130,475,976.84	456,782,202.08	37,673,693,774.76

(续)

项目	2021.12.31		
	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

项目	2022.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2022.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	341,455,915.73	117,376,356.07		2,050,069.72		456,782,202.08
合计	341,455,915.73	117,376,356.07		2,050,069.72		456,782,202.08

注：存货跌价准备转回的原因为：往期计提存货跌价准备的开发产品本期已经部分出售。

本公司年末用于债务抵押担保的存货详见附注六、54.所有权或使用权受到限制的资产。

7. 合同资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
商品房销售合同		55,357.56
其他合同		5,448.44
合计		60,806.00

8. 其他流动资产

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022.12.31	2021.12.31
预交增值税	1,201,428,656.34	1,541,949,711.04
预交城建税及附加税	51,259,613.80	59,231,229.55
预交土地增值税	673,494,886.40	615,749,287.33
预交企业所得税	589,685,371.56	386,115,165.51
合同取得成本	261,618,021.53	397,431,596.77
预交房产税	7,156,334.99	
其他	3,725,342.35	4,890,864.56
合计	2,788,368,226.97	3,005,367,854.76

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动					其他权益变动
		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		
苏州恒万置地有限公司	47,059,765.54			281,715.86			
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	440,423,954.27			4,359.90			
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	14,011,663.12			784,000.35			
苏州融璟宸置业有限公司	121,746,262.73			27,879,527.77			
台州市宜居置业有限公司	96,241,227.59			-3,338,649.73			
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中心（有限合伙）		200,000.00					
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）		262,500.00					
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）		337,500.00					
合 计	719,624,674.33	800,000.00		25,610,954.14			
(续)							
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				47,341,481.40			
芜湖鹏宏投资中心				440,428,314.17			
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司				14,795,663.47			

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注

2022 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		
苏州融璟宸置业有限公司				149,625,790.50	
台州市宜居置业有限公司				92,902,577.86	
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中心（有限合伙）				200,000.00	
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）				262,500.00	
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）				337,500.00	
合 计				746,035,628.47	

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

10. 其他权益工具投资

（1）其他权益工具投资的情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
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	12,381,054.41	10,913,793.41
合 计	37,371,054.41	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			
	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
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	1,467,261.00		12,381,054.41
合 计	35,903,793.41	1,467,261.00		37,371,054.41

11. 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	1,963,063,377.84		1,963,063,377.84
公允价值变动	1,248,127,922.16		1,248,127,922.16
二、本期变动	13,440,100.00		13,440,100.00
加：外购			
存货转入	71,219,800.42		71,219,800.42
企业合并增加			
减：处置	37,227,153.23		37,227,153.23
其中：成本	14,366,516.56		14,366,516.56
公允价值变动	22,860,636.67		22,860,636.67
其他转出			
加：公允价值变动	-20,552,547.19		-20,552,547.19
三、期末余额	3,224,631,400.00		3,224,631,400.00
其中：成本	2,019,916,661.70		2,019,916,661.70
公允价值变动	1,204,714,738.30		1,204,714,738.30

12. 固定资产

项目	2022.12.31	2021.1.1
固定资产	92,649,276.72	99,790,498.26
固定资产清理		
合计	92,649,276.72	99,790,498.26

(1) 固定资产及累计折旧

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、2022.1.1 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			1,098,133.63	45,002.59	5,935,793.28	7,078,929.50
(1) 本期购置			1,098,133.63	45,002.59	1,135,976.39	2,279,112.61
(2) 租赁转为自用					4,799,816.89	4,799,816.89
3、本年减少金额			3,489,078.16	4,348,151.70	1,316,116.81	9,153,346.67
(1) 处置或报废			3,489,078.16	4,348,151.70	1,316,116.81	9,153,346.67
4、2022.12.31 余额	144,138,721.34	1,188,275.96	18,473,850.86	23,793,600.68	67,811,842.67	255,406,291.51
二、累计折旧						
1、2022.1.1 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	5,647,531.91	57,858.10	12,049.99	1,000,081.05	5,492,124.10	12,209,645.15
(1) 本期计提	5,647,531.91	57,858.10	12,049.99	1,000,081.05	4,178,729.91	10,896,250.96
(2) 租赁转为自用					1,313,394.19	1,313,394.19
3、本年减少金额			2,760,900.58	3,627,490.57	754,449.63	7,142,840.78
(1) 处置或报废			2,760,900.58	3,627,490.57	754,449.63	7,142,840.78
4、2022.12.31 余额	67,633,736.46	1,173,103.74	17,318,095.85	22,911,215.01	53,720,863.73	162,757,014.79
三、减值准备						
1、2022.1.1 余额						
2、本年增加金额						
3、本年减少金额						
4、2022.12.31 余额						
四、账面价值						
1、2022.12.31 账面价值	76,504,984.88	15,172.22	1,155,755.01	882,385.67	14,090,978.94	92,649,276.72

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
2、2022.1.1 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

② 本公司无暂时闲置的固定资产。

③ 截止到 2022 年 12 月 31 日无用于抵押的固定资产。

13. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	电子设备	合计
一、账面原值			
1、2022.1.1 余额	264,244,194.28	4,799,816.89	269,044,011.17
2. 本期增加金额			
(1) 企业合并增加			
(2) 其他			
3. 本期减少金额		4,799,816.89	4,799,816.89
(1) 处置或报废			
(2) 其他		4,799,816.89	4,799,816.89
4、2022.12.31 余额	264,244,194.28		264,244,194.28
二、累计折旧			
1、2022.1.1 余额	135,337,257.59	1,313,394.19	136,650,651.78
2. 本期增加金额	17,156,856.72		17,156,856.72
(1) 计提	17,156,856.72		17,156,856.72
(2) 企业合并增加			
3. 本期减少金额		1,313,394.19	1,313,394.19
(1) 处置或报废			
(2) 其他		1,313,394.19	1,313,394.19
4、2022.12.31 余额	152,494,114.31		152,494,114.31
三、减值准备			
1、2022.1.1 余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
(2) 其他			
4、2022.12.31 余额			
四、账面价值			
1、2022.12.31 账面价值	111,750,079.97		111,750,079.97
2、2022.1.1 账面价值	128,906,936.69	3,486,422.70	132,393,359.39

14. 无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	外购软件	合计
一、账面原值			
1、2022.1.1余额		77,870,575.31	77,870,575.31
2、本年增加金额		28,840,279.61	28,840,279.61
（1）购置		28,840,279.61	28,840,279.61
3、本年减少金额			
（1）处置			
4、2022.12.31余额		106,710,854.92	106,710,854.92
二、累计摊销			
1、2022.1.1余额		67,204,769.58	67,204,769.58
2、本年增加金额		15,390,497.57	15,390,497.57
（1）计提		15,390,497.57	15,390,497.57
3、本年减少金额			
（1）处置			
4、2022.12.31余额		82,595,267.15	82,595,267.15
三、减值准备			
1、2022.1.1余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、2022.12.31余额			
四、账面价值			
1、2022.12.31账面价值		24,115,587.77	24,115,587.77
2、2022.1.1账面价值		10,665,805.73	10,665,805.73

15. 长期待摊费用

项目	2022.1.1	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31
固定资产大修理支出	1,769,114.23	362,900.00	1,012,451.67		1,119,562.56
经营租赁房产装修	33,858,018.81	329,729.00	10,274,373.32	303,333.29	23,610,041.20
营销设施装修	15,102,442.99		3,440,733.40	386,537.58	11,275,172.01
合计	50,729,576.03	692,629.00	14,727,558.39	689,870.87	36,004,775.77

16. 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	2022.12.31	2021.12.31
----	------------	------------

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

	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
计提的信用减值准备及资产减值损失	197,327,873.95	789,311,495.79	132,331,132.99	529,324,531.94
未实现内部交易收益	141,759,468.11	567,037,872.44	147,062,092.03	588,248,368.12
可抵扣亏损	301,263,137.05	1,205,052,548.20	334,153,102.70	1,336,612,410.80
递延收益	13,435,054.25	53,740,217.00	15,455,954.25	61,823,817.00
公允价值计量损失	9,342,485.85	37,369,943.38		
合计	663,128,019.21	2,652,512,076.81	629,002,281.97	2,516,009,127.86

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
投资性房地产公允价值变动	310,521,170.42	1,242,084,681.68	312,031,980.54	1,248,127,922.16
收购的子公司待开发土地评估增值			44,333,125.00	177,332,500.00
合同取得成本	65,404,505.38	261,618,021.53	67,477,304.43	269,909,217.72
合计	375,925,675.80	1,503,702,703.21	423,842,409.97	1,695,369,639.88

17. 其他非流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
预付长期资产购置款	171,100,000.00	
合计	171,100,000.00	

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	2022.12.31	2021.12.31
抵押及保证借款	350,000,000.00	390,000,000.00
信用保证借款	29,500,000.00	30,000,000.00
合计	379,500,000.00	430,000,000.00

(2) 期末已逾期未偿还的短期借款情况。

本年末已逾期未偿还的短期借款总额为 379,500,000.00 元。

(3) 截止 2022 年 12 月 31 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

贷款方	借款方	贷款余额	备注
河南省中原小额贷款有限公司	荣阳鑫苑置业有限公司	29,500,000.00	信用保证
合计		379,500,000.00	

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。

19. 应付票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票	101,649.87	88,026.32
商业承兑汇票	667,334,748.08	826,983,576.98
合计	667,436,397.95	827,071,603.30

20. 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	2,865,000,106.71	5,910,514,695.27
1-2 年	3,786,937,698.07	2,439,655,763.45
2-3 年	1,162,227,932.68	914,055,897.97
3 年以上	400,083,433.55	161,242,931.23
合 计	8,214,249,171.01	9,425,469,287.92

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

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	565,334,879.94	结算未完成
河南捷东建筑工程有限公司	498,364,529.84	结算未完成

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建二局第三建筑工程有限公司	323,344,080.14	结算未完成
中国建筑第八工程局有限公司	218,917,397.01	结算未完成
中建二局第二建筑工程有限公司	183,989,525.00	结算未完成
合 计	1,789,950,411.93	

21. 预收款项

(1) 预收账款情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	19,986,032.24	45,598,489.07
1-2 年	1,618,028.80	3,152,607.34
2-3 年	566,579.80	3,475,422.06
3 年以上	2,131,042.37	4,865,215.40
合 计	24,301,683.21	57,091,733.87

22. 合同负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
合同负债	30,182,728,019.08	29,865,430,408.20
减：列示于其他流动负债的部分	2,367,978,986.97	2,330,286,473.17
合 计	27,814,749,032.11	27,535,143,935.03

(1) 分类

项目	2022.12.31	2021.12.31
商品房销售合同	30,177,946,961.85	29,860,399,655.07
其他合同	4,781,057.23	5,030,753.13
合 计	30,182,728,019.08	29,865,430,408.20

23. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
一、短期薪酬	97,827,329.23	346,727,188.71	369,247,573.73	75,306,944.21
二、离职后福利-设定提存计划	1,439,823.43	28,236,529.49	27,928,206.04	1,748,146.88
三、辞退福利	652,652.11	20,322,178.95	19,710,774.77	1,264,056.29
四、一年内到期的其他福利		1,309,478.97	1,309,478.97	
合 计	99,919,804.77	396,595,376.12	418,196,033.51	78,319,147.38

(2) 短期薪酬列示

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	92,456,746.55	308,151,276.85	332,525,866.15	68,082,157.25
2、职工福利费	1,410,063.81	3,540,302.27	3,545,302.27	1,405,063.81
3、社会保险费	1,198,914.64	16,464,097.75	16,287,896.03	1,375,116.36
其中：医疗保险费	1,161,845.12	15,150,560.07	15,004,562.95	1,307,842.24
补充医疗险		-		-
工伤保险费	13,288.12	724,968.37	700,786.37	37,470.12
生育保险费	23,781.40	588,569.31	582,546.71	29,804.00
4、住房公积金	2,002,489.14	16,775,125.68	16,423,493.17	2,354,121.65
5、工会经费和职工教育经费	745,686.16	1,796,386.16	451,587.18	2,090,485.14
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	346,727,188.71	369,247,573.73	75,306,944.21

(3) 设定提存计划列示

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
1、基本养老保险	1,349,803.17	27,184,041.82	26,914,499.06	1,619,345.93
2、失业保险费	90,020.26	1,052,487.67	1,013,706.98	128,800.95
3、企业年金				
合 计	1,439,823.43	28,236,529.49	27,928,206.04	1,748,146.88

24. 应交税费

税项	2022.12.31	2021.12.31
企业所得税	402,882,744.47	465,511,815.11
增值税	186,555,509.10	275,460,225.81
营业税		210,119.80
土地增值税	667,228,779.15	509,256,339.29
土地使用税	809,714.96	1,383,209.74
房产税	743,515.79	
城市维护建设税	39,390,958.25	34,775,052.72
教育费附加	17,036,112.34	14,853,484.74
地方教育附加	12,353,589.66	10,892,843.63
印花税	35,844.27	112,755.25
代扣代缴个人所得税	13,209,474.73	6,801,651.59

税项	2022.12.31	2021.12.31
其他	29,005,967.63	28,684,029.81
合 计	1,369,252,210.35	1,347,941,527.49

25. 其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息	382,765,941.98	135,949,489.68
应付股利	4,940,200.00	6,582,338.93
其他应付款	5,170,959,506.61	3,230,168,809.09
合 计	5,558,665,648.59	3,372,700,637.70

(1) 应付利息情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
企业债券利息		73,415,579.70
金融机构借款利息	382,765,941.98	62,533,909.98
合 计	382,765,941.98	135,949,489.70

(2) 应付股利情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
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	2022.12.31	2021.12.31
1 年以内	2,741,735,178.43	788,917,891.18
1 至 2 年	674,802,281.51	1,968,376,647.35
2 至 3 年	1,500,140,536.21	346,868,881.82
3 年以上	254,281,510.46	126,005,388.74
合 计	5,170,959,506.61	3,230,168,809.09

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

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
苏州恺融宸房地产开发有限公司	286,878,000.00	尚未结算

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京颖煜企业管理咨询有限公司	251,179,192.00	尚未结算
鑫苑科技服务集团有限公司	167,417,672.96	尚未结算
南京星空影城管理有限公司	48,367,600.00	尚未结算
合 计	1,563,305,313.96	

26. 一年内到期的非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
一年内到期的长期借款（附注六、28）	4,605,683,626.35	3,727,129,827.40
一年内到期的应付债券（附注六、29）	191,295,579.70	
一年内到期的租赁负债（附注六、30）	34,632,384.52	162,461,022.82
合 计	4,831,611,590.57	3,889,590,850.22

27. 其他流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
待转销项税额	2,367,978,986.97	2,330,286,473.17
合 计	2,367,978,986.97	2,330,286,473.17

28. 长期借款

（1）长期借款分类

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
信用借款	650,530,050.35	
抵押借款	7,208,640,950.59	8,100,743,592.75
小计:	7,859,171,000.94	8,100,743,592.75
减：一年内到期的长期借款（附注六、26）	4,605,683,626.35	3,727,129,827.40
合 计	3,253,487,374.59	4,373,613,765.35

（2）截至 2022 年 12 月 31 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	200,000,000.00	注 3
湖北天乾资产管理有限公司	青岛科达置业有限公司	160,000,000.00	注 4

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 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
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	300,000,000.00	注 5
中国工商银行股份有限公司郑州商都路支行	河南鑫苑广晟置业有限公司	165,479,186.35	注 6
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	229,000,000.00	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	626,811,764.24	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	343,000,000.00	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	221,220,000.00	注 15
平安信托有限责任公司	河南仁信置业有限公司	145,550,000.00	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
青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	山东富源小额贷款有限公司	250,000,000.00	注 20
大连鑫颐仁居实业有限公司	中国工商银行股份有限公司大连旅顺口支行	1,000,000.00	信用保证
郑州鑫合置业有限公司	郑州祥宁置业有限公司	49,937,459.18	信用保证
荥阳鑫苑置业有限公司	郑州中荣文博公园发展有限公司	240,000,000.00	信用保证
河南仁信置业有限公司	郑州市金水控股集团有限公司	54,000,000.00	信用保证
河南鑫苑全晟置业有限公司	郑州祥宁置业有限公司	55,928,524.78	信用保证
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州市金岱建设投资有限公司	249,664,066.39	信用保证
名苑园林工程有限公司	华夏银行股份有限公司郑州农业路支行	40,000,000.00	注 21
合 计		7,859,171,000.94	

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海区学院路 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岛区滨海大道南、名人岛西的编号为【鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 0068359 号】的城镇住宅用地土地使用权，编号为【鲁(2017)青岛市黄岛区不动产权第 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路南、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 项目上的应付债券

注 20：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）、鑫融基（北京）投资有限公司提供连带责任担保。2、青岛慧据以其名下坐落位置：青岛市黄岛区星海湾路 1966 号。建设用地规划许可证：地字第 370200201717056 号；不动产权证：鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0135895 号、鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0135823 号、鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0135828 号上的在建工程作为抵押物提供抵押保。3，鑫融基（北京）投资有限公司提供质押担保，质押标的为出质人持有的青岛慧据智慧城市产业发展有限公司 30%的股权（对应注册资本[60000]万元）及其派生权益（含利润分红）

注 21：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

29. 应付债券

1. 应付债券

项 目	2022.12.31	2021.12.31
公司债	2,568,275,683.28	2,375,255,240.40
减：一年内到期的应付债券（附注六、26）	191,295,579.70	
合 计	2,376,980,103.58	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		2,996,876.15
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		1,083,776.14
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		559,828.64

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

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
合 计	2,380,000,000.00		2,372,339,622.65		4,640,480.93

（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）		64,720,273.94	83,300,000.00	82,320,000.00	1,044,999,036.88	65,700,273.94
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	75,150,000.00		982,223,930.18	83,687,323.84
鑫苑（中国） 置业有限公司 2021 年公 司债券（第 一期）		157,981.92	41,750,000.00		541,052,716.22	41,907,981.92
合 计		73,415,579.70	200,200,000.00	82,320,000.00	2,568,275,683.28	191,295,579.70

30. 租赁负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	36,059,023.99	178,602,578.79
减：未确认融资费用	1,426,639.47	2,028,305.01
小计：	34,632,384.52	176,574,273.78
减：一年内到期的租赁负债（附注六、26）	34,632,384.52	162,461,022.82
合计		14,113,250.96

31. 长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款：

项目	2022.12.31	2021.12.31
青岛海发融资租赁有限公司	16,627,916.65	
其中：未确认融资费用	3,027,916.65	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
小计:	13,600,000.00	
减：一年内到期部分（附注六、25）		
合计	13,600,000.00	

32. 预计负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31	形成原因
罚息	10,073,610.00		未决诉讼
违约金	44,804,556.72		未决诉讼
合计	54,878,166.72		

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

33. 递延收益

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31	形成原因
政府补助	61,823,817.00	5,700,000.00	13,783,600.00	53,740,217.00	与未交付项目相关的政府补助
合计	61,823,817.00	5,700,000.00	13,783,600.00	53,740,217.00	

其中，涉及政府补助的项目：

项目	2022.1.1	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	2022.12.31	与资产相关/ 与收益相关
产业奖励奖金	34,000,000.00		13,783,600.00				20,216,400.00	与收益相关
创客小镇补助资金	27,823,817.00	5,700,000.00					33,523,817.00	与资产相关
合计	61,823,817.00	5,700,000.00	13,783,600.00				53,740,217.00	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34. 实收资本

股东名称	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
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

35. 资本公积

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
资本（或股本）溢价	194,076,878.56			194,076,878.56
合计	194,076,878.56			194,076,878.56

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

36. 其他综合收益

项目	2022.1.1	本期发生额					2022.12.31
		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	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东	
(一) 将重分类进损益的其 他综合收益	82,726,665.77	113,718.34			113,718.34		82,840,384.11
1、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						82,826,865.77
2、外币财务报表折算差额	-100,200.00	113,718.34			113,718.34		13,518.34
合计	82,726,665.77	113,718.34			113,718.34		82,840,384.11

37. 盈余公积

项目	2022.1.1	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	431,096,326.07			431,096,326.07
合计	431,096,326.07			431,096,326.07

38. 未分配利润

项目	2022.12.31	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	-516,852,586.59	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		
提取一般风险准备		
期末未分配利润	4,542,857,530.61	

39. 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2022年度	2021 年度
主营业务收入	5,380,015,122.32	5,592,549,328.13
其他业务收入	9,117,794.90	49,657,113.38
营业收入合计	5,389,132,917.22	5,642,206,441.51
主营业务成本	4,768,639,919.40	4,787,399,291.44
其他业务成本	6,635,476.80	39,144,765.23
营业成本合计	4,775,275,396.20	4,826,544,056.67

（2）主营业务收入（分行业）列示如下：

项目	2022年度	2021 年度
销售收入	5,212,907,863.39	5,388,046,433.48
物业收入	95,998,926.75	123,639,294.29
租赁收入	70,816,289.41	71,868,325.68
其他收入	292,042.77	8,995,274.68
合计	5,380,015,122.32	5,592,549,328.13

（3）主营业务成本（分行业）列示如下：

项目	2022年度	2021 年度
销售成本	4,622,014,749.66	4,662,865,773.37
物业成本	78,866,470.97	82,712,481.59
租赁成本	67,758,698.77	41,821,036.48
合计	4,768,639,919.40	4,787,399,291.44

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
西南地区	67,460,590.69	128,791,894.49	1,300,999,264.74	1,143,840,773.15
华北地区	765,210,523.42	579,714,866.48	388,883,182.81	276,016,058.97
华中地区	782,628,672.30	658,680,665.26	740,276,394.50	651,253,432.28
华东地区	2,640,356,399.27	2,306,671,978.61	2,925,326,306.30	2,548,380,167.41
华南地区	723,564,644.55	711,143,427.87	16,052,422.03	11,652,452.16
西北地区	81,860,895.49	83,414,221.75	220,573,463.13	155,858,349.54
东北地区	318,933,396.60	300,222,864.94	438,294.62	398,057.93
合计	5,380,015,122.32	4,768,639,919.40	5,592,549,328.13	4,787,399,291.44

(5) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	销售收入	物业收入	租赁收入	其他收入	合计
在某一时段内确认收入		95,998,926.75	70,816,289.41		166,815,216.16
在某一时点确认收入	5,212,907,863.39			9,409,837.67	5,222,317,701.06
合计	5,212,907,863.39	95,998,926.75	70,816,289.41	9,409,837.67	5,389,132,917.22

40. 税金及附加

税项	2022 年度	2021 年度
城建税	12,599,545.69	54,583,530.88
教育费附加	6,006,474.54	23,265,239.61
地方教育费附加	3,985,644.11	14,912,922.38
土地增值税	269,979,025.37	367,812,898.02
房产税	3,937,877.38	3,045,503.63
车船税	4,140.00	25,415.62
土地使用税	4,282,554.39	4,653,821.27
印花税	3,491,156.78	7,224,161.34

税项	2022 年度	2021 年度
水资源税		849,366.13
其他	3,678,452.79	6,320,187.68
合计	307,964,871.05	482,693,046.56

41. 销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	60,533,311.53	106,065,381.21
办公类费用	5,900,067.11	13,246,353.41
销售推广类费用	58,364,889.31	67,002,218.72
销售设施费用	9,131,030.73	12,790,323.96
营销服务费	118,788,693.28	101,226,144.23
案场物业费	15,112,181.61	35,490,206.81
资产类折摊	4,521,774.59	9,388,446.13
其他	2,407,885.65	6,797,796.79
合计	274,759,833.81	352,006,871.26

42. 管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	226,829,963.44	351,923,761.04
差旅交通费	4,759,752.21	25,344,338.36
办公类费用	25,429,417.36	49,922,345.31
资产类折摊	38,689,061.24	41,173,822.71
行政类费用	53,741,324.31	156,104,217.38
信息化费用	4,116,222.49	4,445,244.67
其他	751,765.96	4,523,676.76
合计	354,317,507.01	633,437,406.23

43. 研发费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	994,381.28	4,428,383.61
合计	994,381.28	4,428,383.61

44. 财务费用

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	349,921,635.60	598,658,686.06
减：利息收入	281,951,151.76	569,338,937.33
手续费	2,777,403.27	10,952,087.73
汇兑损益	59.43	262.39
融资服务费	7,580,607.86	
其他	4,965,964.76	3,803,150.86
合计	83,294,519.16	44,075,249.71

45. 其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
增值税返还	8,313,257.85	1,202,628.87
代扣个人所得税手续费	1,233,263.68	1,332,030.33
进项税加计 10%抵减	558,147.33	810,651.28
增值税与附加税减免	100,183.28	1,280,100.32
政府补助	576,139.91	930,547.02
合计	10,780,992.05	5,555,957.82

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2022 年度	2021 年度
与收益相关：		
政府补助	576,139.91	930,547.02
合计	576,139.91	930,547.02

46. 投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	25,610,954.14	31,842,742.26
处置长期股权投资产生的投资收益	-187,672.98	-10,468,819.76
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	125.25	
合计	25,423,406.41	21,373,922.50

47. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,110.73	

产生公允价值变动收益的来源	2022 年度	2021 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-20,552,547.19	29,658,226.00
合计	-20,549,436.46	29,658,226.00

48. 信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
坏账准备	-179,631,461.45	-41,303,328.78
合计	-179,631,461.45	-41,303,328.78

49. 资产减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
长期股权投资减值损失		-30,000,000.00
存货跌价损失	-117,376,356.07	
合计	-117,376,356.07	-30,000,000.00

50. 资产处置收益

项目	2022 年度	2021 年度
固定资产处置收益	130,510.97	22,389,649.28
合计	130,510.97	22,389,649.28

51. 营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	158,102.00	46,832.69	158,102.00
其中：固定资产报废利得	158,102.00	46,832.69	158,102.00
违约金罚款收入	7,053,367.60	9,737,793.68	7,053,367.60
政府补助	13,783,600.00	4,770,644.30	14,040,843.97
赔偿收入	853,314.72	1,579,513.76	596,070.75
无需支付的款项	6,479.21	1,444,884.23	6,479.21
合计	21,854,863.53	17,579,668.66	21,854,863.53

计入当期损益的主要政府补助

项目	2022 年度	2021 年度
与收益相关：		
产业奖励奖金	13,783,600.00	4,770,644.30
合计	13,783,600.00	4,770,644.30

52. 营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益
非流动资产报废损失合计	630,965.39	113,838.11	630,965.39
其中：固定资产报废损失	630,965.39	113,838.11	630,965.39
违约金、赔偿金及罚款支出	59,736,147.61	32,987,560.81	59,736,147.61
对外捐赠	120,626.18	5,044,300.00	120,626.18
其他	1,388,813.46	1,778,211.94	1,388,813.46
合计	61,876,552.64	39,923,910.86	61,876,552.64

53. 所得税费用

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	-22,503,638.55	78,032,077.64
递延所得税费用	-82,042,471.41	-84,283,599.89
合计	-104,546,109.96	-6,251,522.25

54. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-624,171,514.99	-709,396,340.88
加：信用减值损失	179,631,461.45	41,303,328.78
资产减值准备	-117,376,356.07	-30,000,000.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	12,209,645.15	29,390,099.43
无形资产摊销	15,390,497.57	18,210,543.60
长期待摊费用摊销	14,727,558.39	17,285,889.35
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）	130,510.97	22,389,649.28
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	472,863.39	46,832.69
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	20,549,436.46	-29,658,226.00
财务费用（收益以“-”号填列）	349,921,635.60	598,658,686.06
投资损失（收益以“-”号填列）	-25,423,406.41	-21,373,922.50
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-34,125,737.25	-41,646,578.80
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-47,916,734.17	-9,963,260.50
存货的减少（增加以“-”号填列）	1,954,798,138.96	-1,742,366,942.44
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-824,985,467.08	-1,605,048,718.24
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-706,964,510.13	8,066,201,503.26

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

补充资料	2022年度	2021年度
其他		
经营活动产生的现金流量净额	166,868,021.84	4,604,032,543.09
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,317,063,605.23	2,742,108,168.59
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	-425,044,563.36	-2,539,025,262.59

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2022年度	2021年度
一、现金	2,317,063,605.23	2,742,108,168.59
其中：库存现金	15,532.80	8,879.00
可随时用于支付的银行存款	2,314,342,709.54	2,733,737,996.92
可随时用于支付的其他货币资金	2,705,362.89	8,361,292.67
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,317,063,605.23	2,742,108,168.59
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		

55. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022.12.31账面价值	受限原因
货币资金	289,963,969.98	保证金、冻结资金
开发成本	19,427,568,941.44	抵押担保
长期股权投资	2,446,626,955.61	子公司股权用于贷款质押
合 计	22,164,159,867.03	

七、合并范围的变更

1、处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
大连鑫颐雅居实业有限公司	24,000,000.00	100	股权转让	2022年10月10日	股权转让协议	110,194.46
河南鑫苑教育科技有限公司	1.00	100	股权转让	2022年9月19日	股权转让协议	-297,867.44

2、其他原因的合并范围变动

本公司 2022 年度纳入合并范围的子公司共 143 户，本年度合并范围比上年度增加 2 户，减少 9 户。

(1) 本期新纳入合并范围的主体

名称	取得方式	注册资本	实收资本	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	1,000,000.00		-6,953,496.89	-6,953,496.89
北京鑫苑未来投资管理有限公司	投资设立	3,000,000.00	2,800,000.00	1,946,043.29	-853,956.71

(2) 本期合并范围减少的主体

子公司名称	与本年合并范围比较	减少原因	注销日期/划转日期
太仓利鑫房地产开发有限公司	本年减少	注销	2022 年 8 月 26 日
河南麟秀实业有限公司	本年减少	注销	2022 年 8 月 18 日
河南鑫拓置业有限公司	本年减少	注销	2022 年 9 月 23 日
杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）	本年减少	注销	2022 年 7 月 15 日
北京中投鑫首磊投资管理中心（有限合伙）	本年减少	注销	2022 年 7 月 8 日
北京车停动力科技有限公司	本年减少	注销	2022 年 6 月 16 日
鑫苑有限责任公司	本年减少	注销	2022 年 9 月 26 日

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

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有限公司	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
9	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
10	山东鑫苑置业有限公司	济南	济南	房地产开发	100		投资设立
11	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
12	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
13	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
14	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
15	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
16	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
17	鑫创科技有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询	100		投资设立
18	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
19	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
20	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
21	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

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 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	
							设立
22	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
23	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
24	大连鑫愿创客空间管理有限公司	大连	大连	创业空间服务，餐饮服务，会议及展览服务	100		投资设立
25	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
26	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
27	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
28	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
29	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
30	易创工场（北京）科技发展有限公司	北京	北京	技术开发与咨询	51		投资设立
31	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
32	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
33	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
34	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
35	郑州万仑信息科技有限公司	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
36	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
37	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
38	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
39	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
40	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
41	成都鑫苑星空电影有限公司	成都	成都	影院	100		投资设立

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 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	
42	昆山鑫苑星空电影城有限公司	昆山	昆山	影院	100		投资设立
43	郑州星空悠扬电影院有限公司	郑州	郑州	影院	100		投资设立
44	西安星空电影城有限公司	西安	西安	影院	100		投资设立
45	合肥悠扬影城有限公司	合肥	合肥	影院	100		投资设立
46	无锡悠扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	影院	100		投资设立
47	无锡星扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	影院	100		投资设立
48	天长市星空影城有限公司	天长	天长	影院	100		投资设立
49	固安县悠扬电影城有限公司	固安	固安	影院	100		投资设立
50	荥阳鑫苑星空电影院有限公司	荥阳	荥阳	影院	100		投资设立
51	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
52	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
53	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
54	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
55	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
56	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
57	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
58	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
59	郑州鑫苑鑫晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理；物业管理；房屋租赁	100		投资设立
60	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
61	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
62	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
63	成都盈怀商业管理有限公司	成都	成都	商业管理	100		投资

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 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	
							设立
64	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
65	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
66	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
67	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
68	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
69	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
70	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
71	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
72	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
73	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
74	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
75	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
76	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
77	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
78	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
79	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
80	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
81	西安鼎润置业有限公司	西安	西安	房地产开发	100		投资设立
82	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
83	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
84	郑州恒晟置业有限公司	郑州	郑州	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	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
86	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
87	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
88	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
89	湖南欣恬置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发	100		投资设立
90	郑州晟道置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100		投资设立
91	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
92	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
93	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
94	荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳	荥阳	房地产开发	100		投资设立
95	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
96	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
97	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
98	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
99	郑州鑫盈置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100		投资设立
100	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
101	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
102	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
103	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
104	天津鑫苑置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100		投资设立
105	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
106	江苏嘉景置业有限公司	南京	南京	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	
107	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
108	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
109	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
110	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
111	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
112	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
113	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
114	珠海王子实业有限公司	珠海	珠海	房产开发	100		投资设立
115	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
116	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
117	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
118	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
119	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
120	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
121	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
122	中原置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	51		投资设立
123	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
124	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
125	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
126	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
127	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
128	江西鑫凯仁居管理咨询有限责	江西	江西	企业管理咨询	100		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	
	任公司						设立
129	江西鑫苑和居企业管理咨询服务	景德镇	景德镇	企业管理咨询	100		投资设立
130	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
131	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
132	海南鑫苑和居企业管理咨询服务	北京	北京	企业管理咨询	100		投资设立
133	广州鑫苑商业管理有限公司	广州	广州	信息咨询服务	100		投资设立
134	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
135	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
136	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
137	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
138	西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	西安市	西安市	商务服务业	51		投资设立
139	北京朝晟置业有限责任公司	北京市	北京市	商务服务业	100		投资设立
140	河北鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100		投资设立
141	石家庄鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营	100		投资设立
142	青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	青岛	青岛	房地产开发与经营	100		投资设立
143	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) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	20.00	-2,321,440.51		-28,878,445.79
陕西中茂经济发展有限公司	34.02	-6,307,520.11		3,134,557.91
郑州鑫合置业有限公司	20.00	-1,742,237.94		-16,276,424.94
太仓鹏驰房地产开发有限公司	83.00	-3,489,418.63		281,904,768.54
苏州鑫苑万卓置业有限公司	80.00	-38,041,575.73		101,194,568.48

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	29.23	-5,838,941.63		-25,108,662.99

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	6,980,646,941.59	8,681,576.84	6,989,328,518.43	7,117,368,009.73	16,352,737.64	7,133,720,747.37
陕西中茂经济发展有限公司	766,212,807.56	1,033,853,959.77	1,800,066,767.33	1,384,642,106.72	406,223,929.64	1,790,866,036.36
郑州鑫合置业有限公司	2,707,229,062.10	39,667,993.92	2,746,897,056.02	2,775,264,633.80	53,014,546.91	2,828,279,180.71
太仓鹏驰房地产开发有限公司	388,559,826.49	27,664.64	388,587,491.13	179,489,580.70	2,086,398.33	181,575,979.03
苏州鑫苑万卓置业有限公司	895,511,486.98	8,911,809.87	904,423,296.85	767,850,232.48	10,079,853.77	777,930,086.25
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	108,770,492.63	42,857,854.77	151,628,347.40	237,239,002.25		237,239,002.25

（续）

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	6,420,017,423.59	10,128,990.51	6,430,146,414.10	6,260,178,702.88	302,752,737.64	6,562,931,440.52
陕西中茂经济发展有限公司	751,903,330.19	1,031,563,412.65	1,783,466,742.84	1,318,921,008.75	436,804,379.64	1,790,866,036.36
郑州鑫合置业有限公司	2,539,846,319.59	37,241,559.64	2,577,087,879.23	2,643,681,726.50	6,077,087.73	2,649,758,814.23
太仓鹏驰房地产开发有限公司	443,256,651.51	31,522.31	443,288,173.82	229,986,144.56	2,086,398.33	232,072,542.89
苏州鑫苑万卓置业有限公司	1,951,689,533.72	8,912,153.91	1,960,601,687.63	1,776,476,653.60	10,079,853.77	1,786,556,507.37
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	10,171,215.53	54,400,703.91	64,571,919.44	130,206,721.97		130,206,721.97

（续）

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	298,112,479.21	-11,607,202.52	-11,607,202.52	320,688,885.36
陕西中茂经济发展有限公司	68,324,761.43	-18,540,623.48	-18,540,623.48	50,061,300.34
郑州鑫合置业有限公司		-8,711,189.69	-8,711,189.69	40,367,747.88

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
太仓鹏驰房地产开发有限公司	227,986,670.02	-4,204,118.83	-4,204,118.83	100,775,758.66
苏州鑫苑万卓置业有限公司	1,289,541,517.57	-47,551,969.66	-47,551,969.66	-8,735,901.00
北京鑫苑星空影视投资有限责 任公司	28,541,148.93	-19,975,852.32	-19,975,852.32	-67,978.46

(续)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
杭州慧苑投资管理合伙企业 (有限合伙)		-103,474,378.50	-103,474,378.50	131,195,223.43
陕西中茂经济发展有限公司	83,445,381.26	-74,415,231.08	-74,415,231.08	19,832,063.35
郑州鑫合置业有限公司		-52,425,200.61	-52,425,200.61	-223,724,466.15
太仓鹏驰房地产开发有限公司	354,439,096.62	-12,603,764.23	-12,603,764.23	-46,251,926.39
苏州鑫苑万卓置业有限公司	274,059,376.80	-48,912,117.16	-48,912,117.16	294,156,057.18
北京鑫苑星空影视投资有限责 任公司	48,692,414.73	-12,979,844.73	-12,979,844.73	732,585.76

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%) 如果		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
芜湖鹏宏投资中心（有限 合伙）	安徽省芜 湖市	安徽省芜 湖市	资本市场服 务		24.33	权益法
湖州鑫鸿小镇建设发展有 限公司	浙江省湖 州市	浙江省湖 州市	房地产业		78.00	权益法
苏州融璟宸置业有限公司	江苏省苏 州市	江苏省苏 州市	房地产业		24.00	权益法
台州市宜居置业有限公司	浙江省台 州市	浙江省台 州市	房地产业		40.00	权益法

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价 值计量	第二层次公允价 值计量	第三层次公允价 值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具 投资			37,371,054.41	37,371,054.41
1、苏州立泰置业有限 公司			19,990,000.00	19,990,000.00

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

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价 值计量	第二层次公允价 值计量	第三层次公允价 值计量	合计
2、河南商道文化传播 有限公司			5,000,000.00	5,000,000.00
3、跟投项目			12,381,054.41	12,381,054.41
（二）投资性房地产			3,224,631,400.00	3,224,631,400.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			3,224,631,400.00	3,224,631,400.00
3、持有并准备增值后 转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的 资产总额			3,262,002,454.41	3,262,002,454.41

注 1：持续第三层次公允价值计量的投资性房地产项目，市价的确定依据为北京坤元至诚资产评估有限公司出具的资产评估报告京坤评报字[2023]0305 号、0359 号、0335 号、0362 号、0345 号、0360 号、0353 号、0336 号、0369 号，采用收益法估值的结果确认。评估基准日 2022 年 12 月 31 日评估价值合计 3,224,631,400.00 元。

注 2：持续第三层次公允价值计量的其他权益工具投资项目，因投资比例较小，市场无公开报价，故按投资成本列报在第三层次公允价值计量。

十、关联方及其交易

1、关联方情况

（1）母公司基本情况

①本公司的母公司

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

②本公司的最终控制人为：张勇

（2）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（中国）置业有限公司
 财务报表附注
 2022 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
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
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 ManhattanHolding 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

鑫苑（中国）置业有限公司
 财务报表附注
 2022 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
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
北京未来鑫互金融科技发展中心（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
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

鑫苑（中国）置业有限公司
 财务报表附注
 2022 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
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
台州市宜居置业有限公司	本公司的联营企业
武威至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有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
河南诚至行物业服务有限公司	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

鑫苑（中国）置业有限公司
 财务报表附注
 2022 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
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
新沂鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
内黄县实瑞物业服务有限公司	同受最终控制人控制
淮安康阳物业服务有限公司	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
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
鑫苑科技服务股份有限公司	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

3、关联方交易情况

（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 （%）
广州黄龙信息科技有限公司	提供 融资	协议 价			10,188,381.17	1.79

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（%）
	服务					
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	8,623,883.05	4.51	7,956,730.90	1.4
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	11,631,539.12	6.08	11,070,963.06	1.94
北京爱接力科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	13,017,861.68	6.80	12,281,597.52	2.16
深圳科业投资控股有限公司	提供融资服务	协议价	44,798,168.00	23.41	80,487,622.64	14.14
北京原点互联科技有限公司	提供融资服务	协议价	2,968,826.37	1.55	5,921,780.26	1.04
深圳喜乐居科技发展有限公司	提供融资服务	协议价			28,348,269.51	4.98
郑州鑫沃置业有限公司	提供咨询服务	协议价	683,490.55	0.35	2,716,981.14	0.05
鑫苑科技服务集团有限公司	提供咨询服务	协议价			106,236.70	0.04
河南凯景园林景观工程有限公司	提供咨询服务	协议价	102,452,830.20	53.53	116,911,992.77	2.17
鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	提供物业服务	协议价	6,713,082.76	3.51		
鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	提供物业服务	协议价	493,209.15	0.26		
合计			191,382,890.88	100.00	275,990,555.67	100.00
广州黄龙信息科技有限公司	接受劳务	协议价	32,128,670.76	59.31		
鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	接受物业管理服务	协议价	126,396.23	0.23		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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（%）
鑫苑科技服务集团有限公司	接受劳务	协议价	1,920,000.00	3.54	68,440,862.91	72.66
广州悦晟联行商务服务有限公司	接受物业管理服务	协议价			224,877.50	0.24
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			706,944.69	0.76
郑州嘉晟置业有限公司	接受劳务	协议价			1,203,933.82	1.26
郑州策晟有限公司	接受租赁服务	协议价	20,000,000.00	36.92	23,622,487.90	25.08
合 计			54,175,066.99	100.00	94,199,106.82	100

(2) 关联方往来情况如下：

1) 应收项目

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	郑州嘉晟置业有限公司	18,080,290.72		17,341,206.23	
应收账款	广州黄龙信息科技有限公司	758,333.00		758,333.00	
预付款项	北京巨洲云科技有限公司	2,407,981.79			
预付款项	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	700,000.00			
合 计		21,946,605.51		18,099,539.23	
其他应收款	AwanPlasmaSdn.Bhd.	3,935,304.26			
其他应收款	北京爱接力科技发展有限公司	170,529,911.49		155,240,804.50	
其他应收款	北京巨洲云科技有限公司	143,276,808.45		136,261,547.58	
其他应收款	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	110,402,852.83		98,234,610.09	
其他应收款	北京瑞卓喜合科技发展有限公司	2,419,765.87			
其他应收款	北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	2,072,500.00		2,072,500.00	
其他应收款	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	165,352,832.94		151,539,802.15	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	1,087.00			
其他应收款	北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	10,000.00		10,000.00	
其他应收款	北京鑫合投资发展有限公司	56,493,196.24		53,736,235.34	
其他应收款	北京鑫巨科技有限公司	10,946,000.00		10,464,000.00	
其他应收款	北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	2,890,000.00			
其他应收款	北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）	10,000.00			
其他应收款	北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	8,978,071.46		8,978,071.46	
其他应收款	北京鑫苑慧城科技有限公司	25,976,500.00		19,510,000.00	
其他应收款	北京鑫苑鑫科技发展有限公司	6,480.00			
其他应收款	北京原点互联科技有限公司	37,635,275.80		31,896,587.07	
其他应收款	大连鑫颐雅居实业有限公司	38,955,891.44			
其他应收款	广州黄龙信息科技有限公司	249,355,766.19		284,562,230.19	
其他应收款	国新创享（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	5,000.00			
其他应收款	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	
其他应收款	河南德润置业有限公司	1,112,497,549.83			
其他应收款	河南格宸文化传媒有限公司	7,106.18		129,886.00	
其他应收款	河南宏光奥林匹克置业有限公司	606,248,307.38		10,395,895.31	
其他应收款	河南环宙建筑工程有限公司	1,800,748.99			
其他应收款	河南捷东建筑工程有限公司	506,841,135.82		775,298,548.49	
其他应收款	河南璟雅园林工程有限公司	395,267.12			
其他应收款	河南凯仁房地产经纪有限公司	107,305,338.40		131,496,869.59	
其他应收款	河南凯卓建设工程有限公司	823,737,839.63		660,697,311.82	
其他应收款	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	5,073,759.59		4,993,125.78	
其他应收款	济南仁居建材有限公司	3,622,970.07			
其他应收款	济南鑫创企业管理服务有限公司	2,000.00			
其他应收款	巨腾隆国际有限公司	256,041.00		256,041.00	
其他应收款	凯维发展有限公司	1,249,460,150.84		1,262,942,097.60	
其他应收款	昆山立泰建筑有限公司	23,144.20			

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海鑫乔贸易有限公司	21,280,009.16		8,062.40	
其他应收款	深圳鑫创投资咨询有限公司	2,664,108,747.58		910,769,847.58	
其他应收款	苏州融璟宸置业有限公司	141,168,000.00		141,168,000.00	
其他应收款	鑫苑（地产）控股有限公司	369,733,855.92			
其他应收款	鑫苑地产有限公司	1,719,992,461.91		1,162,494,335.25	
其他应收款	鑫苑国际地产投资有限公司	1,446,549,483.61		409,705,928.50	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司安徽分公司	1,034,126.33			
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司成都分公司	1,900,589.10			
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司佛山分公司	60,000.00			
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司三亚分公司	483,445.58			
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	2,504,626.76			
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司天津分公司	15,430.09			
其他应收款	郑州嘉晟置业有限公司	92,855,075.08		888,127,453.58	
其他应收款	郑州鑫沃置业有限公司	38,965,552.12		25,618,514.39	
其他应收款	郑州亚晟建材有限公司	1,099,511,659.13		1,011,649,200.63	
其他应收款	郑州豫晟园林设计有限公司	130,941,917.51		136,287,885.89	
其他应收款	深圳科业投资控股有限公司			330,549,491.77	
其他应收款	北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）			11,330,412.74	
其他应收款	河南环宙建筑工程有限公司			1,803,208.49	
其他应收款	深圳中安融资租赁股份有限公司			600.00	
其他应收款	北京鑫苑鑫科技发展有限公司			6,480.00	
其他应收款	北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）			1,087.00	
其他应收款	郑州恒晟置业有限公司			40,053,824.17	
其他应收款	广州环球梦电子商务股份有限公司			30,116,666.59	
其他应收款	河南凯云建筑设计有限公司			1,286.21	
其他应收款	苏州儋华建筑有限公司			200.00	
其他应收款	北京宇宙云科技发展中心（有限合伙）			392,100.00	

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

项目名称	关联方	2022.12.31		2021.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	芜湖鹏宏投资中心			3,245,333.32	
其他应收款	河北鑫苑众元房地产开发有限公司			225,000.00	
其他应收款	河南凯道房地产经纪有限公司			13,751,900.00	
其他应收款	河南沃森置业有限公司			388,699,588.83	
其他应收款	郑州建投鑫苑置业有限公司			3,238,378.01	
其他应收款	鑫苑国际（香港）地产投资有限公司			182,724,273.56	
其他应收款	河南鑫苑物业服务有限公司			33,256.38	
合计		13,177,639,082.90		9,490,727,979.26	

2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	账面余额
应付账款	北京爱接力科技发展有限公司	3,206,020.33	4,082,765.16
应付账款	北京原点互联科技有限公司	168,253.43	40,000.00
应付账款	广州黄龙信息科技有限公司	44,243,668.00	11,673,417.00
应付账款	广州悦晟联行商务服务有限公司	28,525,053.27	-
应付账款	河南格宸文化传媒有限公司	7,916,843.00	8,529,924.40
应付账款	河南捷东建筑工程有限公司	498,364,529.84	395,254,283.17
应付账款	河南璟雅园林工程有限公司	1,455,029.56	1,681,632.20
应付账款	河南凯景园林景观工程有限公司	53,183,799.37	29,288,885.53
应付账款	河南省盈晟机电工程有限公司	34,801,737.83	24,888,846.77
应付账款	河南鑫苑物业服务有限公司	520,270.62	547,462.88
应付账款	江西景晟合达建材有限公司	167,004,096.47	157,727,905.45
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司	55,866,669.49	66,484,948.64
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	279,847.91	9,746.44
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司成都分公司	8,888,157.93	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司昆山分公司	494,789.00	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司青岛分公司	222,990.68	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	4,141,878.26	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司天津分公司	3,200,784.19	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方名称	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	账面余额
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司西安分公司	3,930,731.32	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司新郑分公司	1,281.60	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司荥阳分公司	705,682.85	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	379,720.28	
应付账款	郑州嘉晟置业有限公司	2,072,186.78	
应付账款	北京巨洲云科技有限公司		1,831,122.00
应付账款	河南德润置业有限公司	50,000.00	
应付账款	河南鑫怡美好生活服务有限公司		3,000.00
合 计		919,624,022.01	702,043,939.64
预收账款	Madison Developments Limited	1,222,984.52	
预收账款	河南凯卓建设工程有限公司	600.00	600.00
预收账款	鑫苑科技服务集团有限公司		1,765,827.31
合 计		1,223,584.52	1,766,427.31
其他应付款	北京房易科技有限公司	267,900.00	2,050,000.00
其他应付款	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	16,700,000.00	16,700,000.00
其他应付款	北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）	13,507.44	13,507.44
其他应付款	广州悦晟联行商务服务有限公司	374,343.96	1,037,580.62
其他应付款	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
其他应付款	河南凯景园林景观工程有限公司	14,221,378.43	38,674,169.31
其他应付款	河南青柠公寓管理有限公司	40,096,183.08	49,218,867.89
其他应付款	河南省盈晟机电工程有限公司	64,240.69	66,078.10
其他应付款	河南鑫怡美好生活服务有限公司	1,800.00	1,800.00
其他应付款	河南鑫苑物业服务有限公司	156,444.80	
其他应付款	湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	江西景晟合达建材有限公司	9,247,182.51	8,601,677.31
其他应付款	深圳科业投资控股有限公司	1,699,679,093.80	
其他应付款	深圳喜乐居科技发展有限公司	51,563,050.00	40,489,100.00
其他应付款	苏州恒万置地有限公司	44,877,240.74	
其他应付款	苏州恺融宸房地产开发有限公司	286,878,000.00	
其他应付款	苏州立泰置业有限公司	21,266,561.39	

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

项目名称	关联方名称	2022.12.31	2021.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	台州市宜居置业有限公司	40,400,000.00	
其他应付款	鑫苑地产控股有限公司	377,647,125.83	9,917,043.93
其他应付款	鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	977,106.99	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司	168,924,506.49	173,572,984.07
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	66,000.00	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司昆山分公司	124,078.68	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司苏州分公司	28,000.00	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司太仓分公司	5,000.00	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司西安分公司	24,411.40	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司荥阳分公司	2,641,813.02	
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	614,580.00	
其他应付款	济南仁居建材有限公司		79,639,888.86
其他应付款	昆山立泰建筑有限公司		51,253,583.28
其他应付款	湖南欣恬置业有限公司工会委员会		100,000.00
其他应付款	河南璟雅园林工程有限公司		7,732.88
合 计		2,782,576,849.25	477,056,313.69

(2) 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 (%)
广州黄龙信息 科技有限公司	提供融 资服务	协议价			10,188,381.17	3.69
北京瑞卓喜创 科技发展有限 公司	提供融 资服务	协议价	8,623,883.05	4.51	7,956,730.90	2.88
北京瑞卓喜投 科技发展有限 公司	提供融 资服务	协议价	11,631,539.12	6.08	11,070,963.06	4.01
北京爱接力科 技发展有限公 司	提供融 资服务	协议价	13,017,861.68	6.80	12,281,597.52	4.45
深圳科业投资 控股有限公司	提供融 资服务	协议价	44,798,168.00	23.41	80,487,622.64	29.16
北京原点互联 科技有限公司	提供融 资服务	协议价	2,968,826.37	1.55	5,921,780.26	2.15

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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(%)
深圳喜乐居科技发展有限公司	提供融资服务	协议价			28,348,269.51	10.27
郑州鑫沃置业有限公司	提供咨询服务	协议价	683,490.55	0.35	2,716,981.14	0.98
鑫苑科技服务集团有限公司	提供咨询服务	协议价			106,236.70	0.04
河南凯景园林景观工程有限公司	提供咨询服务	协议价	102,452,830.20	53.53	116,911,992.77	42.36
鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	提供物业服务	协议价	6,713,082.76	3.51		
鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	提供物业服务	协议价	493,209.15	0.26		
合 计			191,382,890.88	100.00	275,990,555.67	100.00
广州黄龙信息科技有限公司	接受劳务	协议价	32,128,670.76	59.31		
鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	接受物业管理服务	协议价	126,396.23	0.23		
鑫苑科技服务集团有限公司	接受劳务	协议价	1,920,000.00	3.54	68,440,862.91	72.66
广州悦晟联行商务服务有限公司	接受物业管理服务	协议价			224,877.50	0.24
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			706,944.69	0.76
郑州嘉晟置业有限公司	接受劳务	协议价			1,203,933.82	1.26
郑州策晟有限公司	接受租赁服务	协议价	20,000,000.00	36.92	23,622,487.90	25.08
合 计			54,175,066.99	100.00	94,199,106.82	100.00

3、关联方担保

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	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

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	苏州恺融宸房地产开发有限公司	2,776.00	2020-5-22	2023-5-22	否
本公司	河南捷东建筑工程有限公司	8,000.00	2021-6-11	2022-6-11	否
本公司	河南青柠公寓管理有限公司	6,500.00	2020-4-23	2025-4-22	否
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	67,650.00	2018-3-15	2032-3-14	否
本公司	郑州鑫沃置业有限公司	36,000.00	2021-6-25	2024-6-25	否
本公司	郑州豫晟园林设计有限公司	2,800.00	2021-10-9	2023-3-21	否
合计		145,361.00			

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

A.与远洋控股集团(中国)有限公司的借款合同

2021 年 5 月 17 日，河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑(中国)置业有限公司与远洋控股集团(中国)有限公司签订《借款协议》，远洋控股集团(中国)有限公司向河南鑫苑广晟置业有限公司提供借款本金 19112.76 万元，借款期限截至 2021 年 6 月 30 日，利率 12%，逾期违约金为每日万分之五。同日，远洋控股集团(中国)有限公司与鑫苑(中国)置业有限公司签署《保证合同》，约定，鑫苑(中国)置业有限公司为河南鑫苑广晟置业有限公司的前述借款承担连带保证责任。借款协议到期，河南鑫苑广晟置业有限公司未能按期偿还借款及利息，2022 年 4 月份，远洋控股集团(中国)有限公司向北京市第三中级人民法院提起诉讼。要求河南鑫苑广晟置业有限公司偿还借款本金 19112.76 万元、利息以及违约金。鑫苑(中国)置业有限公司对前述债务承担连带保证责任。

2023 年 4 月 3 日，北京市第三中级人民法院作出(2022)京 03 民初 370 号案判决，判令河南鑫苑广晟置业有限公司向远洋控股集团(中国)有限公司偿还借款 19112.76 万元，利息以 19112.76 万为基数按照 12%/年，计算 2021 年 5 月 17 日至 2021 年 6 月 30 日，违约金按照 15.4%/年，计算自 2021 年 7 月 1 日起至实际偿还之日。鑫苑(中国)置业有限公司和河南鑫苑对前述债务承担连带保证责任。

目前河南鑫苑广晟置业有限公司、河南鑫苑置业有限公司、鑫苑(中国)置业有限公司正在准备上诉材料。

一审判决未能将已经偿还的 2100 万从借款金额中扣减，属于事实认定错误，1600 万元还款事实在远洋控股集团(中国)有限公司向河南鑫苑广晟置业有限公司发出的违约通知已经确认，500 万元的还款在资金审批事由里写明偿还土地尾款借款，且在庭审中远洋控股集团(中国)有限公司代理人也自认 2100 万元可以视为 19112.76 万项下的还款，因此 2100 万元应从 19112.76 万中扣减。

代理人认为 2100 万元应从 19112.76 万借款中扣除，因案件在上诉期内，具体以二审结果为准。

根据以上信息，截止 2022 年 12 月 31 日河南河南鑫苑广晟置业有限公司置业有限公司确认预计负债 44,804,556.72 元

B. 平安银行股份有限公司济南分行借款合同纠纷

2019 年 3 月 18 日，平安银行股份有限公司济南分行与济南鑫苑全晟置业有限公司签订平银地济固贷字 20190320 第 001 号《固定资产贷款合同》，约定平安银行股份有限公司济南分行向济南鑫苑全晟置业有限公司发放贷款 2.75 亿元；贷款用途为用于“鑫苑悦泉湾”的开发建设；贷款期限为 36 个月；贷款利率为贷款发放日的中国人民银行同档次贷款基准利率上浮 37%；济南鑫苑全晟置业有限公司按季付息；贷款到期或提前到期，济南鑫苑全晟置业有限公司未能按约定偿还贷款的，平安银行股份有限公司济南分行有权根据实际逾期天数从逾期之日起对贷款本金按照贷款合同约定的利率加 50%计收罚息；对不能按时支付的利息，按罚息利率计收复利等。

同日，济南鑫苑全晟置业有限公司与平安银行股份有限公司济南分行签订了编号为平银 32705 地济抵字 20190320 第 001 号《抵押担保合同》；2021 年 5 月 11 日、5 月 26 日、2021 年 8 月 12 日，济南鑫苑全晟置业有限公司与平安银行股份有限公司济南分行分别签订了三份《抵押担保合同》。上述《抵押担保合同》约定济南鑫苑全晟置业有限公司分别以其合法拥有的财产向平安银行股份有限公司济南分行提供抵押，并分别办理抵押登记，不动产登记(抵押权)证明分别为鲁(2019)章丘区不动产证明第 0002971 号、鲁(2021)章丘区不动产证明第 0006824 号、第 0008041 号、第 0012547 号。抵押担保范围为上述《贷款合同》项下济南鑫苑全晟置业有限公司所应承担的全部债务(包括或有债务)本金、利息、复利及罚息、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用。2019 年 3 月 18 日，鑫苑(中国)置业有限公司与平安银行股份有限公司济南分行签订编号为平银地济保字 20190320 第 001 号《保证担保合同》，约定鑫苑(中国)置业有限公司承担连带保证责任，保证担保范围为：上述《贷款合同》项下济南鑫苑全晟置业有限公司所应承担的全部债务(包括或有债务)本金、利息、复利及罚息、实现债权的费用。2019 年 3 月 18 日，山东鑫苑置业有限公司、北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)分别与平安银行股份有限公司济南分行签订了编号为平银地济质字 20190320 第 001-1 号、第 001-2 号《质押担保合同》，并于同日办理了股权质押登记，私营股权出质设立登记通知书分别为：(章丘)私营股权登记设字[2019]第 000014 号、(章丘)私营股权登记设字[2019]第 000015 号。山东鑫苑置业有限公司、北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)分别以其质押的股权对上述《贷款合同》项下济南鑫苑全晟置业有限公司所应承担的全部债务(包括

或有债务)本金、利息、复利及罚息、实现债权的费用及保管和维护质物所产生的费用承担担保责任。

《固定资产借款合同》签订后，平安银行股份有限公司济南分行依约足额放款。2019年3月26日、2019年5月13日济南鑫苑全晟置业有限公司分别完成2亿元、7500万元，共计2.75亿元全额提款。济南鑫苑全晟置业有限公司目前已偿付1.46亿元，尚欠付平安银行股份有限公司济南分行本金1.29亿元及利息(含罚息、复利)。上述债务于2022年3月18日到期后，经多次催收济南鑫苑全晟置业有限公司未履行还款义务，已构成违约。鑫苑(中国)置业有限公司、山东鑫苑置业有限公司、北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)亦未履行担保义务。济南鑫苑全晟置业有限公司、鑫苑(中国)置业有限公司、山东鑫苑置业有限公司、北京鑫投四号管理咨询中心(有限合伙)的违约行为给平安银行股份有限公司济南分行造成巨大经济损失，为维护自身合法权益，特提起诉讼，请求依法判决。

2022年8月11日，山东省济南市中级人民法院立案，济南鑫苑全晟置业有限公司提出管辖权异议。

2023年1月31日山东省济南市中级人民法院作出（2022）鲁01民初228号之一审民事裁定，济南鑫苑全晟置业有限公司于2023年2月8日收到判决书，判决书驳回济南鑫苑全晟置业有限公司的管辖权异议；济南鑫苑全晟置业有限公司不服，上诉至山东省高级人民法院。山东省高级人民法院作出（2022）鲁民辖终117号民事裁定，驳回上诉，维持原裁定。判决如下：

一、济南鑫苑全晟置业有限公司于判决生效之日起十日内偿还平安银行股份有限公司济南分行借款本金1.29亿元及截至2022年8月3日的罚息4838326.24元，嗣后罚息以本金1.29亿元为基数，自2022年8月4日起至实际支付之日止，按照年利率6.5075%上浮50%计算；

二、原告平安银行股份有限公司济南分行在本判决第一项确定的债权范围内有权就被告济南鑫苑全晟置业有限公司名下的建设用地使用权及在建工程[以鲁(2019)章丘区不动产证明第0002971号、鲁(2021)章丘区不动产证明第0006824号、鲁(2021)章丘区不动产证明第0008041号、鲁(2021)章丘区不动产证明第0012547号不动产登记证明载明的为准]折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿；

三、原告平安银行股份有限公司济南分行在本判决第一项确定的债权范围内有权就被告山东鑫苑置业有限公司持有的济南鑫苑全晟置业有限公司84.56%的股权折价或者拍卖、变卖所得价款优先受偿；

四、被告鑫苑（中国）置业有限公司对本判决第一项确定的债务向原告平安银行股份有限公司济南分行承担连带清偿责任。

根据以上信息，截止2022年12月31日，济南鑫苑全晟置业有限公司确认预计负债10,073,610.00元。

十二、资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日已逾期未偿还的短期借款总额为 379,500,000.00 元，已逾期未偿还的长期借款总额为 173,900,000.00 元。

十四、母公司财务报表项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	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	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23

（2）坏账准备

本公司对政府、国企及关联方，不计提预期信用损失，对账龄组合的应收账款，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。

类别	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23
合计	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23

（3）坏账准备的变动：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：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 81,719,211.32 元，占应收账款期末余额合计数的比例 64.30%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 元。

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	27,543,499.00	1-2 年 10,634,166.00	21.67
			2-3 年 16,370,630.54;	

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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%
			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	9,380,160.00	1-2 年 12,147,660.00	9.56
			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		81,719,211.32		64.30

(8) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(9) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

种类	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		19,286,903.69
应收股利	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23
其他应收款	37,877,927,440.92	37,310,546,766.99
合 计	40,740,236,151.15	40,192,142,380.91

(1) 应收利息

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
定期存款				19,286,903.69		19,286,903.69
合 计				19,286,903.69		19,286,903.69

(2) 应收股利

被投资单位	2022.12.31	2021.12.31
苏州鑫苑万卓置业有限公司	152,308,710.23	152,308,710.23

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

被投资单位	2022.12.31	2021.12.31
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

(3) 其他应收款情况

项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	37,891,009,858.59	13,082,417.67	37,877,927,440.92
合 计	37,891,009,858.59	13,082,417.67	37,877,927,440.92

(续)

项目	2021.12.31		
	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

① 坏账准备

A. 2022 年 12 月 31 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	37,814,420,410.54			款项很有可能收回
备用金、押金及保证金等组合	28,562,951.47			款项很有可能收回
合计	37,842,983,362.01			

B. 2022 年 12 月 31 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	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合	48,026,496.58	27.24	13,082,417.67	

项目	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率%	坏账准备	理由
合计	48,026,496.58	27.24	13,082,417.67	

C. 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备：无

② 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)	
2022 年 1 月 1 日余额		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		4,377,663.67		4,377,663.67
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额		13,082,417.67		13,082,417.67

③ 报告期坏账准备无转回或转销。

④ 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
深圳鑫创投资 咨询有限公司	是	资金 往来	2,664,108,747.58	1 年以内： 1,810,343,500.00	24.79	
				1-2 年： 13,640,000.00		
				2-3 年： 840,125,247.58		
青岛慧据智慧 城市产业发展 有限公司	是	资金 往来	2,200,605,354.00	1 年以内： 116,062,482.92	20.46	
				1-2 年： 250,133,303.47		
				2-3 年： 1,834,409,567.61		

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	是	资金往来	2,193,938,867.34	1年以内： 1,768,740.68 1-2年： 110,791,000.00 2-3年： 2,081,379,126.66	20.41	
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	是	资金往来	1,905,288,542.86	1-2年： 1,800,000.00 2-3年： 1,903,488,542.86	17.72	
河南鑫苑广晟置业有限公司	是	资金往来	1,787,232,226.56	2-3年： 1,787,232,226.56	16.62	
合 计			10,751,173,738.34		47.44	

⑤本报告期无涉及政府补助的其他应收款

⑥本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

3、长期股权投资

（1）长期股权投资列示

项 目	2022.12.31		
	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）

项目	2021.12.31		
	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	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
-------	------------	------	------	------------	----------	----------

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31	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	30,000,000.00			30,000,000.00		
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责	30,000,000.00			30,000,000.00		
河南鑫苑置业有限公	389,683,799.47			389,683,799.47		
苏州鑫苑置业发展有限公	100,000,000.00			100,000,000.00		
安徽鑫苑置业有限公	50,000,000.00			50,000,000.00		
昆山鑫苑置业有限公	197,340,000.00			197,340,000.00		
北京鑫苑万众置业有限公	900,000,000.00			900,000,000.00		
河南鑫苑基业置业有限公	50,000,000.00			50,000,000.00		
徐州鑫苑置业有限公	230,000,000.00			230,000,000.00		
北京鑫苑优晟地产顾问有限公	30,000,000.00			30,000,000.00		
苏州鑫苑万卓置业有限公	40,000,000.00			40,000,000.00		
经合亚太建设投资（北京）有限公	100,000,000.00			100,000,000.00		
三亚北大科技园实业开发有限公	253,171,600.00			253,171,600.00		
长沙鑫苑万卓置业有限公	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		
天津鑫苑置业有限公	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京鑫苑商业管理有限公	8,970,000.00			8,970,000.00		
郑州航美科技园开发有限公	25,500,000.00			25,500,000.00		
鑫岩资产管理有限公	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京鑫苑星空影视投资有限公	21,170,000.00			21,170,000.00		
湖南而立房地产开发有限公	13,091,720.60			13,091,720.60		
广东鑫苑置业有限	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 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
公司						
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		

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2022年度	2021年度
主营业务收入		
其他业务收入	8,645,669.72	48,016,184.21
营业收入合计	8,645,669.72	48,016,184.21
主营业务成本		
其他业务成本		
营业成本合计		

(2) 主营业务收入（分行业）

项目	2022年度	2021年度
其他收入	8,645,669.72	48,016,184.21
合计	8,645,669.72	48,016,184.21

(3) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	其他收入	合计
在某一时点确认收入	8,645,669.72	8,645,669.72
合计	8,645,669.72	8,645,669.72

5、投资收益

项目	2022年度	2021年度
处置长期股权投资产生的投资收益		6,858.47
合计		6,858.47

（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：2023 年 4 月 28 日

主管会计工作负责人：



日期：2023 年 4 月 28 日

会计机构负责人：



日期：2023 年 4 月 28 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



(副本)(5--2)

名称 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 姚庚春

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关审计报告；代理记帐；代理记账；房屋租赁合同、其他管理活动；代理记账以及依法须经批准的项目；税务咨询；开展国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。

成立日期 2013年11月13日
合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日
主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24

登记机关

2021 年 12 月 07 日





会计师事务所

执业证书

名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：姚康春

主任会计师：

经营场所：北京西城区阜成门外大街2号22层A24

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010205

批准执业文号：京财会许可[2014]0031号

批准执业日期：2014年03月28日

证书序号：0000187

说明

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



发证机关：

二〇一四年四月

中华人民共和国财政部制



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

姓名: 张强
证书编号: 110000000001

注册日期: 2010

执业类别: 注册会计师

执业状态: 有效

执业机构: 北京注册会计师协会

发证日期: 2010-11-15

有效期至: 2011-11-15

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

同意调入
Agree the holder to be transferred to:

注册会计师协会
The Chinese Institute of Certified Public Accountants

2011

2012

2013

2014

2015

2016

2017

2018

2019

2020

2021

2022

2023

2024

2025

2026

2027

2028

2029

2030

2031

2032

2033

2034

2035

2036

2037

2038

2039

2040

2041

2042

2043

2044

2045

2046

2047

2048

2049

2050

2051

2052

2053

2054

2055

2056

2057

2058

2059

2060

2061

2062

2063

2064

2065

2066

2067

2068

2069

2070

2071

2072

2073

2074

2075

2076

2077

2078

2079

2080

2081

2082

2083

2084

2085

2086

2087

2088

2089

2090

2091

2092

2093

2094

2095

2096

2097

2098

2099

2100

2101

2102

2103

2104

2105

2106

2107

2108

2109

2110

2111

2112

2113

2114

2115

2116

2117

2118

2119

2120

2121

2122

2123

2124

2125

2126

2127

2128

2129

2130

2131

2132

2133

2134

2135

2136

2137

2138

2139

2140

2141

2142

2143

2144

2145

2146

2147

2148

2149

2150

2151

2152

2153

2154

2155

2156

2157

2158

2159

2160

2161

2162

2163

2164

2165

2166

2167

2168

2169

2170

2171

2172

2173

2174

2175

2176

2177

2178

2179

2180

2181

2182

2183

2184

2185

2186

2187

2188

2189

2190

2191

2192

2193

2194

2195

2196

2197

2198

2199

2200

2201

2202

2203

2204

2205

2206

2207

2208

2209

2210

2211

2212

2213

2214

2215

2216

2217

2218

2219

2220

2221

2222

2223

2224

2225

2226

2227

2228

2229

2230

2231

2232

2233

2234

2235

2236

2237

2238

2239

2240

2241

2242

2243

2244

2245

2246

2247

2248

2249

2250

2251

2252

2253

2254

2255

2256

2257

2258

2259

2260

2261

2262

2263

2264

2265

2266

2267

2268

2269

2270

2271

2272

2273

2274

2275

2276

2277

2278

2279

2280

2281

2282

2283

2284

2285

2286

2287

2288

2289

2290

2291

2292

2293

2294

2295

2296

2297

2298

2299

2300

2301

2302

2303

2304

2305

2306

2307

2308

2309

2310

2311

2312

2313

2314

2315

2316

2317

2318

2319

2320

2321

2322

2323

2324

2325

2326

2327

2328

2329

2330

2331

2332

2333

2334

2335

2336

2337

2338

2339

2340

2341

2342

2343

2344

2345

2346

2347

2348

2349

2350

2351

2352

2353

2354

2355

2356

2357

2358

2359

2360

2361

2362

2363

2364

2365

2366

2367

2368

2369

2370

2371

2372

2373

2374

2375

2376

2377

2378

2379

2380

2381

2382

2383

2384

2385

2386

2387

2388

2389

2390

2391

2392

2393

2394

2395

2396

2397

2398

2399

2400

2401

2402

2403

2404

2405

2406

2407

2408

2409

2410

2411

2412

2413

2414

2415

2416

2417

2418

2419

2420

2421

2422

2423

2424

2425

2426

2427

2428

2429

2430

2431

2432

2433

2434

2435

2436

2437

2438

2439

2440

2441

2442

2443

2444

2445

2446

2447

2448

2449

2450

2451

2452

2453

2454

2455

2456

2457

2458

2459

2460

2461

2462

2463

2464

2465

2466

2467

2468

2469

2470

2471

2472

2473

2474

2475

2476

2477

2478

2479

2480

2481

2482

2483

2484

2485

2486

2487

2488

2489

2490

2491

2492

2493

2494

2495

2496

2497

2498

2499

2500

2501

2502

2503

2504

2505

2506

2507

2508

2509

2510

2511

2512

2513

2514

2515

2516

2517

2518

2519

2520

2521

2522

2523

2524

2525

2526

2527

2528

2529

2530

2531

2532

2533

2534

2535

2536

2537

2538

2539

2540

2541

2542

2543

2544

2545

2546

2547

2548

2549

2550

2551

2552

2553

2554

2555

2556

2557

2558

2559

2560

2561

2562

2563

2564

2565

2566

2567

2568

2569

2570

2571

2572

2573

2574

2575

2576

2577

2578

2579

2580

2581

2582

2583

2584

2585

2586

2587

2588

2589

2590

2591

2592

2593

2594

2595

2596

2597

2598

2599

2600

2601

2602

2603

2604

2605

2606

2607

2608

2609

2610

2611

2612

2613

2614

2615

2616

2617

2618

2619

2620

2621

2622

2623

2624

2625

2626

2627

2628

2629

2630

2631

2632

2633

2634

2635

2636

2637

2638

2639

2640

2641

2642

2643

2644

2645

2646

2647

2648

2649

2650

2651

2652

2653

2654

2655

2656

2657

2658

2659

2660

2661

2662

2663

2664

2665

2666

2667

2668

2669

2670

2671

2672

2673

2674

2675

2676

2677

2678

2679

2680

2681

2682

2683

2684

2685

2686

2687

2688

2689

2690

2691

2692

2693

2694

2695

2696

2697

2698

2699

2700

2701

2702

2703

2704

2705

2706

2707

2708

2709

2710

2711

2712

2713

2714

2715

2716

2717

2718

2719

2720

2721

2722

2723

2724

2725

2726

2727

2728

2729

2730

2731

2732

2733

2734

2735

2736

2737

2738

2739

2740

2741

2742

2743

2744

2745

2746

2747

2748

2749

2750

2751

2752

2753

2754

2755

2756

2757

2758

2759

2760

2761

2762

2763

2764

2765

2766

2767

2768

2769

2770

2771

2772

2773

2774

2775

2776

2777

2778

2779

2780

2781

2782

2783

2784

2785

2786

2787

2788

2789

2790

2791

2792

2793

2794

2795

2796

2797

2798

2799

2800

2801

2802

2803

2804

2805

2806

2807

2808

2809

2810

2811

2812

2813

2814

2815

2816

2817

2818

2819

2820

2821

2822

2823

2824

2825

2826

2827

2828

2829

2830

2831

2832

2833

2834

2835

2836

2837

2838

2839

2840

2841

2842

2843

2844

2845

2846

2847

2848

2849

2850

2851

2852

2853

2854

2855

2856

2857

2858

2859

2860

2861

2862

2863

2864

2865

2866

2867

2868

2869

2870

2871

2872

2873

2874

2875

2876

2877

2878

2879

2880

2881

2882

2883

2884

2885

2886

2887

2888

2889

2890

2891

2892

2893

2894

2895

2896

2897

2898

2899

2900

2901

2902

2903

2904

2905

2906

2907

2908

2909

2910

2911

2912

2913

2914

2915

2916

2917

2918

2919

2920

2921

2922

2923

2924

2925

2926

2927

2928

2929

2930

2931

2932

2933

2934

2935

2936

2937

2938

2939

2940

2941

2942

2943

2944

2945

2946

2947

2948

2949

2950

2951

2952

2953

2954

2955

2956

2957

2958

2959

2960

2961

2962

2963

2964

2965

2966

2967

2968

2969

2970

2971

2972

2973

2974

2975

2976

2977

2978

2979

2980

2981

2982

2983

2984

2985

2986

2987

2988

2989

2990

2991

2992

2993

2994

2995

2996

2997

2998

2999

3000

3001

3002

3003

3004

3005

3006

3007

3008

3009

3010

3011

3012

3013

3014

3015

3016

3017

3018

3019

3020

3021

3022

3023

3024

3025

3026

3027

3028

3029

3030

3031

3032

3033

3034

3035

3036

3037

3038

3039

3040

3041

3042

3043

3044

3045

3046

3047

3048

3049

3050

3051

3052

3053

3054

3055

3056

3057

3058

3059

3060

3061

3062

3063

3064

3065

3066

3067

3068

3069

3070

3071

3072

3073

3074

3075

3076

3077

3078

3079

3080

3081

3082

3083

3084

3085

3086

3087

3088

3089

3090

3091

3092

3093

3094

3095

3096

3097

3098

3099

3100

3101

3102

3103

3104

3105

3106

3107

3108

3109

3110

3111

3112

3113

3114

3115

3116

3117

3118

3119

3120

3121

3122

3123

3124

3125

3126

3127

3128

3129

3130

3131

3132

3133

3134

3135

3136

3137

3138

3139

3140

3141

3142

3143

3144

3145

3146

3147

3148

3149

3150

3151

3152

3153

3154

3155

3156

3157

3158

3159

3160

3161

3162

3163

3164

3165

3166

3167

3168

3169

3170

3171

3172

3173

3174

3175

3176

3177

3178

3179

3180

3181

3182

3183

3184

3185

3186

3187

3188

3189

3190

3191

3192

3193

3194

3195

3196

3197

3198

3199

3200

3201

3202

3203

3204

3205

3206

3207

3208

3209

3210

3211


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

姓名: 孙永强
 Full name: SUN YONGQIANG
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1968-07-20
 Date of birth: 1968-07-20
 工作单位: 中兴财光华会计师事务所有限公司
 Working unit: ZHONGXING CAI GUANG HUA ACCOUNTANTS LIMITED
 身份证号码: 230107881004041
 Identity card No.: 230107881004041


 姓名: 孙永强
 证书编号: 2300000010059

证书编号: 2300000010059
 No. of certificate: 2300000010059
 批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: Beijing Institute of CPAs
 发证日期: 1999年05月08日
 Date of issuance: 1999-05-08

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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


 2013


 2014


 2015


 2016


 2017

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from:


 2015

同意调入
 Agree the holder to be transferred to:


 2015