

---

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

公司债券年度报告

(2022年)

二〇二四年六月

## 重要提示

发行人承诺将及时、公平地履行信息披露义务。

本公司董事、高级管理人员已对年度报告签署书面确认意见。公司监事会（如有）已对年度报告提出书面审核意见，监事已对年度报告签署书面确认意见。

发行人及其全体董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

北京政远会计师事务所（普通合伙）为本公司出具了无法表示意见的审计报告，本公司对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

## 重大风险提示

投资者在评价及购买本公司在上交所发行的债券之前，应认真考虑下述各种可能对债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素，并仔细阅读募集说明书中“风险因素”等有关章节内容。

### 一、公司 2022 年度审计报告的审计意见为无法表示意见

根据北京政远会计师事务所（普通合伙）（以下简称“北京政远”）出具的《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2022 年度审计报告》（政远审字(2023)第 015 号），北京政远不对后附的鸿坤伟业合并及公司财务报表发表审计意见。形成无法表示意见的基础如下：

鸿坤伟业存在多个不确定性事项，这些不确定性事项之间存在相互影响，并可能对其财务报告产生累积影响。

(1) 鸿坤伟业 2021 年度、2022 年度连续两年连续亏损，大量债务违约引发诉讼，多个银行账户被司法冻结，其正常生产经营受到重大影响，截至 2022 年 12 月 31 日止鸿坤伟业货币资金余额为 10.54 亿元（使用受限的货币资金 5.42 亿元），应付票据已到期未支付 13.44 亿元，长期借款已逾期本金 8.72 亿元，应付债券逾期本金 8.56 亿元、1.93 亿美元，到期债务不能偿还这些情况表明存在可能导致鸿坤伟业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

(2) 如附注“九、承诺及或有事项”所述，鸿坤伟业因资金短缺未能偿还到期债务等，引发大量诉讼及仲裁等或有事项。鸿坤伟业对主要诉讼仲裁事项在财务报表中进行了披露，但是这些诉讼仲裁事项的结果及其对财务报告（包括涉及的资产、负债的确认和计量）的影响仍存在较大的不确定性；应付账款涉及大量工程诉讼，大量延期交房退房诉讼，已涉诉案件或潜在诉讼较多，因此无法判断对公司本期利润及以后期间利润的影响。

(3) 鸿坤伟业 2021 年度、2022 年度房地产业务出现大幅亏损，相关存货存在收益不及预期而减值的情况，这些业务是否能在 2023 年及以后年度实现预期的收益，存在重大不确定性，因此减值准备计提是否充足我们无法获取充分的审计证据。

(4) 我们结合鸿坤伟业的实际情况设计并执行函证审计程序，截至审计报告日，因鸿坤伟业涉及诉讼、仲裁及银行账户冻结等外部因素的影响，我们存在无法实施函证程序或虽已发出询证函但未回函金额较大。虽然我们执行了部分替代程序，但这些替代测试程序仍然不能为发表审计意见提供充分、适当的审计证据。该部分涉及鸿坤伟业 2022 年度财务报表所列示的银行存款余额 10.51 亿元、金融机构借款余额 50.98 亿元、应付账款及应付票据余额 44.10 亿元（含因涉诉原因难以发出或回函的往来款项）同时存在对期初数的影响。

(5) 我们未获取重要的联营企业、合营企业财务报表，对被投资公司的财务状况、经营成果和现金流量无法认定，因此我们无法判断这部分对财务报表的影响。

### 二、经营业绩下滑及重大损失的风险

公司 2022 年的营业总收入为 49.69 亿元，相比 2021 年同期下降了 58.86%。公司经营情况恶化，一方面因房地产市场整体下行：另一方面，因公司出现债务违约、诉讼及负面舆情，导致公司销售规模及销售价格均出现下行趋势，公司经营业绩进一步下滑。

公司 2022 年净利润为 -32.38 亿元，亏损幅度较上年同期缩小。报告期内，公司经营业绩下滑，盈利能力减弱。

### 三、流动性风险

受商品房销售放缓、地方政府预售资金监管力度提升、房企违约事件使得整体行业融资信用受损等多方面影响，公司从 2021 年开始出现流动性紧张的情形。2022 年度，宏观环境及行业环境未有明显改善，受销售下滑、债务逾期及诉讼等因素影响，公司流动性紧张情形进一步加重。

截至 2022 年末，公司货币资金余额 10.54 亿元，较上年期末减少 33.51%：货币资金中受限资金 5.42 亿元，占 2022 年末货币资金余额比重为 51.42%。截至 2022 年末，公司短期借款余额为 0 亿元；公司一年内到期的非流动负债余额为 56.54 亿元，较上期末同比增加 35.20%。截至 2022 年末，公司流动资产规模为 303.77 亿元，流动负债规模为 333.73 亿元，公司短期偿债能力较弱。

#### **四、房地产业务区域市场风险及行业风险**

报告期内，随着土地供应的收紧，公司可能面临房地产企业毛利率下滑的风险；同时由于二三线城市存在较大的去库存压力，房地产市场价格具有较大的不确定性，公司部分区域业务可能面临收入下滑的风险。

#### **五、行业政策变化风险**

公司所处的房地产行业与国民经济联系密切，受国家宏观政策影响较大。近年来，针对国内房地产市场，国家从金融、税收、土地等方面出台了相应的调控政策。调控政策的实施对房地产行业的产品结构、市场需求、土地供应乃至盈利模式等方面产生较大影响。如果公司不能适应宏观调控政策的变化，则有可能对公司的经营管理、未来发展造成不利影响。

#### **六、宏观经济下行风险**

受国内经济环境下行压力影响，各地商品房库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。公司属于房地产行业，经济周期的变化与公司的主营业务紧密相关。公司的发展在很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模和城市化进程发展等。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济调控政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业，并可能造成公司主营业务波动。

## 目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	6
第一节 发行人情况.....	7
一、 公司基本信息.....	7
二、 信息披露事务负责人.....	7
三、 控股股东、实际控制人及其变更情况.....	8
四、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	9
五、 公司业务和经营情况.....	10
六、 公司治理情况.....	22
七、 环境信息披露义务情况.....	25
第二节 债券事项.....	25
一、 公司信用类债券情况.....	25
二、 公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况.....	26
三、 公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况.....	27
四、 公司债券募集资金使用情况.....	30
五、 发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况.....	30
六、 公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况.....	30
七、 中介机构情况.....	34
第三节 报告期内重要事项.....	35
一、 财务报告审计情况.....	35
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	36
三、 合并报表范围调整.....	37
四、 资产情况.....	37
五、 非经营性往来占款和资金拆借.....	40
六、 负债情况.....	40
七、 利润及其他损益来源情况.....	43
八、 报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十.....	43
九、 对外担保情况.....	43
十、 重大诉讼情况.....	44
十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况.....	45
十二、 向普通投资者披露的信息.....	45
第四节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	45
一、 发行人为可交换债券发行人.....	45
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	45
三、 发行人为绿色债券发行人.....	45
四、 发行人为可续期公司债券发行人.....	45
五、 其他特定品种债券事项.....	45
第五节 发行人认为应当披露的其他事项.....	45
第六节 备查文件目录.....	46
财务报表.....	49
附件一： 发行人财务报表.....	49

## 释义

公司/本公司/北京鸿坤	指	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
五矿证券	指	五矿证券有限公司
“18 鸿坤 01”	指	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
“18 鸿坤 03”	指	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）
“19 鸿坤 01”	指	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公司章程》
《募集资金管理制度》	指	《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公司债券募集资金管理制度》
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司
联合评级/评级机构	指	联合资信评估股份有限公司
债券持有人	指	根据证券登记机构的记录显示在其名下登记拥有债券的投资者
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日或休息日）
日	指	公历日
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
报告期末	指	2022 年 12 月末

## 第一节 发行人情况

### 一、公司基本信息

中文名称	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
中文简称	北京鸿坤
外文名称(如有)	BeijingHongKunWeiYerealestatedevelopmentCo.,Ltd
外文缩写(如有)	无
法定代表人	张志龙
注册资本(万元)	220,000.00
实缴资本(万元)	220,000.00
注册地址	北京市 北京市大兴区西红门镇寿保庄鸿坤金融谷 1 号楼 201-68
办公地址	北京市 北京市大兴区西红门镇寿保庄鸿坤金融谷 1 号楼 201-68
办公地址的邮政编码	100162
公司网址(如有)	<a href="http://www.hongkun.com.cn/">http://www.hongkun.com.cn/</a>
电子信箱	songhl@hongkun.com.cn

### 二、信息披露事务负责人

姓名	陈西
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	财务管理部总经理
联系地址	北京市大兴区西红门镇宏福路 8 号鸿坤集团
电话	010-60240288
传真	010-60240258
电子信箱	chenx@hongkun.com.cn

### 三、控股股东、实际控制人及其变更情况

#### （一） 报告期末控股股东、实际控制人信息

报告期末控股股东名称：鸿坤集团管理咨询有限公司

报告期末实际控制人名称：赵伟豪

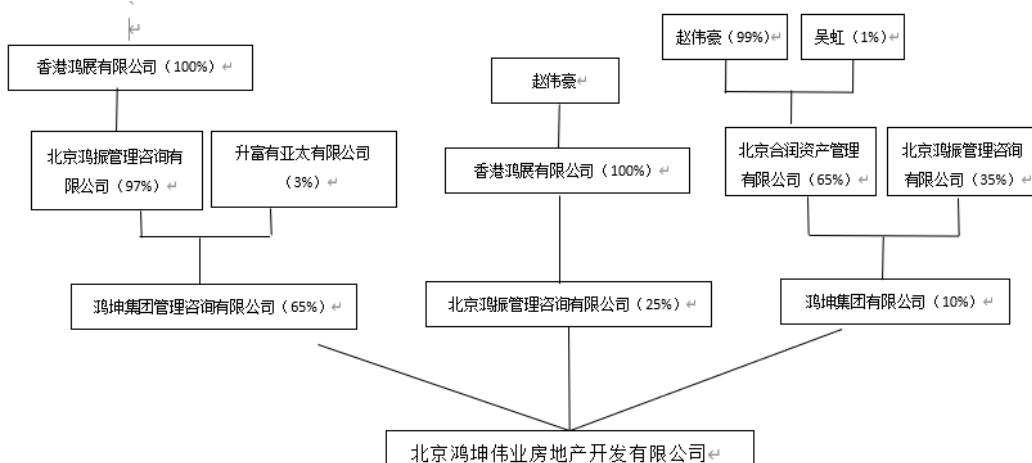
报告期末控股股东资信情况：正常

报告期末实际控制人资信情况：实际控制人赵伟豪已被列入失信被执行人名单，涉案总金额 0.80 亿元，已被列入被执行人名单，被执行总金额 7.12 亿元，已被列入限制高消费名单，涉案总金额 4.54 亿元。

报告期末控股股东对发行人的持股比例及股权<sup>1</sup>受限情况：65%，鸿坤集团管理咨询有限公司持有的 44,000 万元北京鸿坤伟业房地产开发有限公司股权被冻结，鸿坤集团管理咨询有限公司持有的 143,000 北京鸿坤伟业房地产开发有限公司股权出质给北京市盛世宏祥资产管理有限公司。

报告期末实际控制人对发行人的持股比例及股权受限情况：97.985%，赵伟豪持有的 2970 万元北京合润资产管理有限公司股权被冻结，股权冻结比例 100%。

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



控股股东为机关法人、国务院组成部门或相关机构直接监管的企业以外主体或者实际控制人为自然人

适用 不适用

控股股东、实际控制人所持有的除发行人股权外的其他主要资产及其受限情况

截至报告期末，发行人实际控制人对其他企业的主要资产及其受限情况如下：

公司名称	注册地	成立时间	注册资本	发行人实际控制人持股比例
北京合润资产管理有限公司	北京市	2013年11月13日	3000万元	99%

根据（2022）京02财保327号执行裁定书，赵伟豪持有的北京合润资产管理有限公司 2970 万元股权被司法冻结，冻结日期至 2025 年 11 月 16 日，根据（2022）甘01执保60号执行裁定书，赵伟豪持有的北京合润资产管理有限公司 2970 万元股权被司法冻结，冻结日期至

<sup>1</sup>均包含股份，下同。

2025年3月3日。

**(二) 报告期内控股股东的变更情况**

适用 不适用

**(三) 报告期内实际控制人的变更情况**

适用 不适用

**四、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况**

**(一) 报告期内董事、监事、高级管理人员是否发生变更**

发生变更 未发生变更

变更人员类型	变更人员名称	变更人员职务	变更类型	决定(议)时间或辞任生效时间	工商登记完成时间
董事	张志龙	执行董事、总经理、财务负责人	委任	2022.8.11	2022.8.2
董事	华贵	董事长、总经理	离任	2022.8.11	2022.8.2
董事	陈西	财务管理部总经理	离任	2022.8.11	2022.8.2
董事	赵伟豪	副总经理	离任	2022.8.11	2022.8.2
董事	华贵	董事长、总经理	委任	2022.1.21	2022.1.18
董事	朱灿	董事长、总经理	离任	2022.1.21	2022.1.18

**(二) 报告期内董事、监事、高级管理人员离任人数**

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任(含变更)人数：4人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数100%。

**(三) 定期报告批准报出日董事、监事、高级管理人员名单**

定期报告批准报出日发行人的全体董事、监事、高级管理人员名单如下：

发行人的法定代表人：张志龙

发行人的董事长或执行董事：张志龙

发行人的其他董事：无

发行人的监事：张昭旺

发行人的总经理：张志龙

发行人的财务负责人：陈西  
发行人的其他非董事高级管理人员：陈西

## 五、公司业务和经营情况

### （一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主要产品（或服务）及其经营模式、主营业务开展情况

#### （1）公司从事的主要业务

本公司是一家以房产开发为主的复合型房产集团公司，具有国家一级房地产开发资质。截至 2022 年末，公司主营业务收入全部为房产开发收入。2022 年公司实现营业收入 49.69 亿元，其中主营业务收入 48.12 亿元，主要为房地产开发业务收入，其他业务收入 1.56 亿元，主要为租金收入。

#### （2）主要产品及用途

本公司房产板块主打四大产品系列，分别为“语墅系”、“理想系”、“原乡系”和“都市系”。其中“语墅系”代表高端豪宅，“理想系”面向城市主流客户需求，“原乡系”主打小镇风情特色，“都市系”融合商、住、投资多项功能。

#### （3）经营模式

公司房地产开发实行标准化生产模式，业务覆盖住宅地产、商业地产、物业服务三大板块，在市场发展、产品定位、规划设计、成本筹划、招标采购、工程实施、物业管控、商场运营等方面形成了全系列标准化流程，内容涵盖了拿地标准、业态配比、产品客户细分、产品档次系列以及品牌标准化推广等多方面内容，凭借开发规模、区域布局、产品多元化和去库存化较快等多方面的优势，快速高效地将房地产业务拓展至全国各地。由于所属行业的特性，公司房地产开发的业务模式包括自主房地产开发和与合作方合作进行房地产开发两种模式。报告期内，公司以自主房地产开发为主，与合作方合作进行房地产开发为辅的业务模式不断推动业务扩张，房地产项目已涉及北京、上海、天津、河北、江苏、广东、安徽、海南及湖北等直辖市和省份，落地京津冀、长三角、粤港澳大湾区、海南等中国最具活力的四大都市圈。未来公司房产板块将继续以上述房地产开发模式为基础，坚持“都市圈+生态圈”的双圈战略，持续完成四大都市圈的深耕，形成鸿坤地产全国化布局位势。

#### （4）发展战略

自 2002 年成立以来，公司的开发足迹已遍布北京、上海、天津、河北、江苏、广东、安徽、海南、湖北、山西等多座城市，累计总开发面积超 1300 万平方米，凭借自身实力和稳健经营在境内发行多笔债券，并于 2019 年成功完成首笔境外美元公募债券发行。先后多个项目开创了多项全国、省市级创新先河和殊荣，并且率先在绿色工艺装配式住宅、超低能耗被动房建筑以及“海绵城市 2.0”社区等领域进行积极探索和有力尝试。已连续多年位列中国地产百强、房地产开发企业创新能力 10 强和区域运营 10 强。

鸿坤起步于京津冀，依托国家城市化发展的背景，通过引入先进的城市规划理念，整合多元化的优质资源，凭借高品质的专业研发和服务水平，积极为京津冀一体化城市建设贡献力量。近年来，鸿坤着眼于国家战略重点区域布局，持续深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及海南自贸区等城市群，运用先进的空间规划、产业运营、资源整合等手段推动城市功能升级，不断激活城市活力。立足自身在多元化产业协同发展和创新型城市运营中相对综合的经验和优势，鸿坤在坚持“都市圈”和“生态圈”的“双圈战略”战略基础上，确立了“轻重并举”的战略导向，通过输出品牌和运营管理模式，构建专业化服务体系，全面构筑企业生态创新发展。

#### （5）房地产业务的具体情况

公司最近两年房地产开发情况如下：

项目	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度	2021 年 12 月 31 日 /2021 年度
建设项目(个)	27	36
施工面积(万平方米)	315.27	400.93
新开工项目(个)	0	5
新开工面积(万平方米)	0	82.43
竣工面积(万平方米)	38.16	146.8
签约面积(万平方米)	23.96	74.73
签约金额(亿元)	31.19	91.61
销售均价(万元/平方米)	0.94	1.23
销售回款(亿元)	22.45	74.78
销售回款率(%)	72	81.62
结算面积(万平方米)	72.42	91.09
结算金额(亿元)	48.98	104.98
已售未结算面积(万平方米)	210.51	268.97
已售未结算金额(亿元)	288.7	405.62

截至 2022 年末，公司完工项目情况如下：

序号	项目名称 (发改委立项名)	项目名称 (外部推广名)	所属行政区	开发商名称	预期收入 (万元)	已售收入 (万元)	库存量 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	销售均价 (元 / m <sup>2</sup> )
1	西红门经济适用住房 C 区	瑞海新城	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	131,386.00	131,386.00	-	528,600.00	43,396.00
2	西红门经济适用住房二期工程	布洛城 D03/02/A02	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	87,381.00	87,381.00	-	135,084.00	53,756.00
3	西红门 A05-3、A08-1、A08-2 地块	理想城	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	37,923.00	37,923.00	-	26,757.14	49,658.00
4	西红门 A06、A07 地块	理想家园/礼域府、0402 地块	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	445,206.00	445,206.00	-	79,325.00	33,323.00
5	西红门 A11 地块	大满贯	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	43,753.00	43,753.00	-	21,440.00	53,971.00
6	西红门(理想城)0801-11(B08、B09)地块经济适用住房项目	经济适用房二期	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	118,321.00	118,321.00	-	256,419.12	4,792.00

7	西红门经济适用房 0801-05 地块配套公建项目	鸿 坤 广 场 A、B、D 座	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	80,962.00	57,026.00	3,951.00	42,075.00	-
8	西红门 05 地块回迁房项目	0502 地块回迁房	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司				91,400.00	-
9	西红门 0801 街区南部地区回迁安置房项目	0804 地块回迁房	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	95,200.00	95,200.00	-		
10	西红门经济适用房 0509 住宅项目	0509 回迁房	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司				48,341.00	-
11	西红门经济适用房 0306 住宅项目	0306 回迁房	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司				59,492.00	-
12	西红门经济适用房 0801-05 地块配套公建项目	养老院	北 京 市 大 兴 区 西 红 门 镇	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	-	-	-	9,601.00	-
13	西红门组团 0801 街区南部地区商品房及 0802 街区配套	曦望山	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	179,075.70	179,075.70	-	268,659.00	65,316.00
14	西红门组团 0801 街区南部地区商品房及 0802 街区配套	林语墅/长安墅东一区、东二区、西一区	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司					
15	西红门组团 0801 街区南部地区商品房及 0802 街区配套	林语墅/长安墅西二区、中心区、东二区	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	706,551.49	701,209.35	687	151,731.51	76,590.67
16	西红门组团 0801 街区南部地区商品房及 0802 街区配套	林语墅/长安墅 30、32# 楼	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司					
17	西红门组团 0801 街区南部地区商品房及 0802 街区配套	鸿坤·跃界	北 京 市 大 兴 区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	45,914.71				
						37,680.02	2,495.36	15,405.00	38,718.00

18	西红门 A10 地块	鸿坤广场购物中心	北京市大兴区	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	-	-	101,504.00	101,504.00	-	
19	平乐园小区东六区	鸿坤·花语墅(北京)	北京市朝阳区	北京鸿坤新业房地产开发有限公司	232,909.41		-	57,873.20	40,244.78	
20	鸿坤·理想海岸一期	鸿坤·理想海岸	海南省东方市八所镇	东方绿洲实业有限公司		232,909.41				
21	鸿坤·理想海岸二期					234,313.50	63,600.90	458,327.47		
22	鸿坤·理想海岸三期									
23	鸿坤山海墅项目高层1、2号楼			329,015.35	329,015.35	-	234,426.89	19,908.24		
24	山海墅项目二期（保障房）									
25	山海墅项目三期高层3-6号楼									
26	山海墅项目三期1-30#产权式酒店									
27	鸿坤山海墅项目高层7-12号楼									
28	鸿坤山海墅三期31-51#产权式酒店									
29	鸿坤·理想阳光	罗纳河谷	河北省廊坊市香河县	香河县鸿坤房地产开发有限公司	101,709.00	101,709.00	-	210,892.00	20,016.00	
30	新建鸿坤·罗纳河谷一期项目	鸿坤·果岭墅	河北省廊坊市香河县	香河县鸿坤房地产开发有限公司	203,507.31		137,413.89	210,892.00	10,097.00	
31	新建鸿坤·罗纳河谷二期项目					137,413.89				
32	新建鸿坤·罗纳河谷三期项目					16,209.40				
33	新建鸿坤·罗纳河谷四期项目									

34	鸿坤·理想湾一期	鸿坤·理想湾(涿州)	保定市涿州市	涿州鸿泰房地产开发有限公司	450,992.75	443,563.84	9,316.03	638,581.00	7,838.00
35	鸿坤·理想湾二期								
36	鸿坤·理想湾三期								
37	鸿坤·理想湾四期								
38	鸿坤·理想湾五期								
39	理想嘉业小区一期工程	鸿坤·原乡溪谷	河北省廊坊市香河县	香河理想嘉业房地产开发有限公司	140,035.08	140,035.08	-	221,124.91	17,430.93
40	理想嘉业小区二期工程								
41	理想嘉业小区三期工程								
42	理想嘉业小区四期工程								
43	理想嘉业小区五期工程								
44	鸿坤理想湾(南区)一期项目	鸿坤·高铁新干线	河北省涿州市	涿州鸿顺房地产开发有限公司	487,447.13	487,447.13	-	560,127.87	8707
45	鸿坤理想湾(南区)二期项目								
46	鸿坤理想湾(南区)三期项目								
47	鸿坤理想湾(南区)四期项目								
48	鸿坤理想湾(南区)五期项目								
49	鸿坤理想湾(南区)六期项目								
50	鸿坤理想湾(南区)七期项目								
51	汇江大厦	鸿坤·七星长安	北京市门头沟区	北京汇江亨通房地产开发有限公司	122,754.67	64,439.46	19,712.39	57,666.00	35,641.00
52	鸿苑花园	鸿坤·原乡郡	天津市武清区	天津鸿坤房地产开发有限公司	270,911.79	223,160.50	39,792.74	280,038.00	9,257.00
53	建设津武(挂)2013-188号地块一								

	期项目							
54	建设津武(挂)2013-188号地块二期项目							
55	建设津武(挂)2013-188号地块三期项目							13,340.77
56	理想花园住宅小区一期项目	鸿坤·原乡小镇	天津市宝坻区	天津新鸿房地产投资有限公司	111,038.96		-	151,627.57
57	理想花园住宅小区二期项目	鸿坤·理想澜湾	河北省廊坊市	廊坊市鸿坤房地产开发有限公司	111,038.96			8,153.14
58	理想家苑一期、二期项目	鸿坤·理想澜湾	河北省廊坊市	廊坊市鸿坤房地产开发有限公司	158,509.98	158,509.98	-	229,166.52
59	理想家苑三、四期项目							9,770.79
60	津武(挂)2012-140号地块住宅一期项目	鸿坤·原乡半岛一期	天津市武清区	天津市鸿翔投资有限公司	348,754.49	293,309.49	42,650.00	259,235.29
61	津武(挂)2012-140号地块住宅二期项目							
62	津武(挂)2012-140号地块住宅三期项目							
63	津武(挂)2012-140号地块住宅四期项目							
64	京芯产业园(一期)	鸿坤云时代	北京市亦庄经济开发区	北京亦庄京芯园投资发展有限公司	-	-	88,093.00	109,816.00
65	新金融基地楼号4-4#项目	鸿坤金融谷	北京市大兴区	北京广汇通投资管理有限公司	8,316.32	-	2,772.11	
66	新金融基地			北京长润	8,219.37	-	2,739.79	

	楼号 4-6#项 目		泰兴投资 管理有限 公司				2,739.79	
67	新金融基地 楼号 4-7#项 目		北京天元 恒科投资 管理有限 公司	8,206.98	-	2,735.66		
68	新金融基地 楼号 4-1#项 目		北京鸿坤 理想投资 管理有限 公司	33,417.66	-	11,139.22	2,735.66	
69	新金融基地 楼号 4-5#项 目		北京鸿坤 理想投资 管理有限 公司	11,412.00			11,139.22	
70	新金融基地 楼号 4-8-11# 项目		北京鸿坤 理想投资 管理有限 公司	78,680.73	-	26,226.91		
71	新金融基地 楼号 4-15- 18#&20#项目		北京鸿坤 理想投资 管理有限 公司	32,172.27		10,724.09	26,226.91	
72	光创园	鸿坤·光创园	上海 闵行	上海慧高 精密电子 工业有限 公司	-		35,698.55	
73	鸿 坤 · 智 谷 (马驹桥)	鸿 坤 · 智 谷 (马驹桥)	北 京 马 驹 桥	北京胜利 伟业印刷 机械有限 公司	-		44,383.00	
74	世纪秀	鸿坤·生物医 药谷	北 京 亦 庄	北京世纪 秀服装有 限公司	-		26,739.44	
75	鸿 坤 · 智 谷 (亦庄)	鸿 坤 · 智 谷 (亦庄)	北 京 亦 庄	北京中矿 华飞科技 有限公司	-		17,592.71	
76	滁州项目	鸿坤·理想城 (滁州)	安 徽 滁 州	安徽鸿坤 国建置业 有限公司	410,231.85		27,380.50	
77	鸿坤·理想城 二期	鸿坤·理想城 (滁州)	安 徽 滁 州		383,986.31		496,494.00	8,764.85
78	福满园/棠清 园	鸿坤·花语墅 (蓟州)一 期	天 津 蓟 州	天津蓟州 花语房地 产开发有 限公司	166,877.28		11,901.57	
79	无锡理想湾	鸿坤·理想湾	江 苏	无锡永庆	276,663.98		136,450.88	12,837.16
					879.38		11,867.47	

		(无锡)	无锡	房地产开发有限公司		276,616.13		269,793.00	
80	动力时代	鸿坤·动力时代	上海闵行	上海科能翼达新能源投资发展有限公司	-	-	72,978.70	92,275.00	
81	新都荟	鸿坤·新都荟	北京大兴	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	-	-	22,237.27	124,141.52	
82	鸿坤理想尔湾 B 区	鸿坤·理想尔湾二期	河北省涿州市	涿州鸿成房地产开发有限公司	171,071.86	-	-	193,603.00	7,153.90
83	北岸华庭	鸿坤·山语墅(蓟州)	天津市蓟州区	天津中翔新中房地产开发有限公司	218,851.26	173,621.00	-	170,839.00	10,162.80
84	鸿坤·理想假日	鸿坤·理想假日	海南省三亚	三亚一山一路房地产有限公司	17,712.00	-	-	8,349.00	17,791.30
85	平乐园小区东六区	鸿坤·花语墅(北京)	北京朝阳	北京鸿坤新业房地产开发有限公司	323,033.00	323,033.00	-	52,525.00	61,500.00
86	廊坊嘉轩住宅小区项目	鸿坤·理想城(廊坊)	河北廊坊	廊坊嘉轩房地产开发有限公司	483,495.00	483,495.00	-	646,592.90	8,898.00
87	山语墅项目一期	鸿坤·山语墅(承德)一期	河北承德	承德市鸿坤房地产开发有限公司	140,608.00	140,608.00	27572	220,707.72	9,835.00

截至 2022 年末，公司在建项目情况如下：

序号	项目名称 (发改委立项名)	项目名称 (外部推广名)	开发商名称	类型	总投资金额 (万元)	预期收入 (万元)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	拟竣工时间
1	理想嘉业小区六期工程	鸿坤·原乡溪谷	香河理想嘉业房地产开发有限公司	住宅地产	143,319.12	332,519.75	244,597.73	2023/9/20
2	理想嘉业小区七期工程							
3	理想花园配套商业项目	鸿坤·原乡小镇	天津新鸿房地产投资有	住宅地产	118,556.82	169,606.14	185,618.43	2023/5/30

4	理想花园住宅小区三期项目	鸿坤·原乡小镇	限公司					
5	鸿坤·理想城（唐山）	鸿坤·理想城（唐山）	唐山市丰南区瑞建房地产开发有限公司	住宅地产	217,776.00	426,270.33	499,901.69	2024/4/30
6	京芯产业园（二期）	鸿坤·云时代	北京亦庄京芯园投资发展有限公司	产业地产	155,447.00	-	185,349.00	2023/12/30
7	新金融基地楼号 4-12-14 号楼&19#	鸿坤·金融谷	北京鸿坤理想投资管理有限公司	产业地产	77,564.00	214,236.69	92,608.22	2023/12/31
8	新金融基地楼号 2 号地项目	鸿坤·金融谷		产业地产	31,273.00	184,465.99	68,128.83	2023/12/31
9	鸿坤理想尔湾 A 区	鸿坤·理想尔湾一期	涿州鸿鑫房地产开发有限公司	住宅地产	164,020.71	459,334.01	317,743.44	2023/10/10
10	香水湾项目	鸿坤·悦山湖	张家口艾伦房地产开发有限公司	住宅地产	254,191.98	515,556.41	449,105.00	2024/12/30
11	理想天境东苑	鸿坤·理想城（团泊）一期	天津鸿坤团泊房地产开发有限公司	住宅地产	290,300.67	373,291.23	351,525.00	2023/9/30
12	理想天境西苑	鸿坤·理想城（团泊）二期	天津鸿坤伟业房地产开发有限公司	住宅地产	344,177.52	163,074.21	378,393.00	2023/5/30
13	金祺北园/金祺南园/玉香园 30#31#32#	鸿坤·花语墅（蓟州）一期中翔	天津中翔新中房地产开发有限公司	住宅地产	195,667.74	176,323.55	170,870.00	2023/6/30
14	福润园	鸿坤·理想湾（蓟州）	天津蓟州鸿坤理想房地产开发有限公司	住宅地产	113,235.51	127,368.40	110,782.00	2023/6/30
15	创智新城	鸿坤·创智天地	广东银桐科技投资管理有限公司	住宅地产	73,158.52	108,303.14	98,932.00	2022/3/30
16	国宾一号	鸿坤·花语墅（宜昌）	宜昌新首钢房地产开发有限公司	住宅地产	218,291.88	477,113.55	501,283.55	2022/4/30
17	津武（挂）2014-157 号宗地住宅一期项目	鸿坤·原乡半岛二至五期	天津鸿展投资有限公司	住宅地产	449,726.40	370,517.83	580,790.00	2023/8/30
18	津武（挂）2014-160 号宗地住宅一期项目			住宅地产				2022/12/30

19	津武（挂） 2014-158 号 宗地住宅项 目		住宅地产				2023/9/30	
20	津武（挂） 2014-159 号 宗地住宅一 期项目		住宅地产				2023/12/15	
21	朵唯手机	亦庄鸿坤·智 谷（二园）	京唯科技 (北京)有 限公司	产业地产	113,459.00	-	144,289.49	2023/4/1
22	西曼一、二 期	鸿坤·国际生 物医药园	北京牵煌擎 苍科技有限 公司	产业地产	120,947.34	--	310,829.96	2023/11/30
23	鸿坤·礼域府 (张家口)	鸿坤·礼域府 (张家口)	张家口鸿坤 房地产开发 有限公司	住宅地产	83,003.96	933,832.32	138,789.00	2023/6/30
24	鸿坤·理想湾 (廊坊)	鸿坤·理想湾 (廊坊)	廊坊鸿鑫房 地产开发有 限公司	住宅地产	119,036.00	104,998.32	116,258.00	2024/6/30
25	鸿坤·理想海 岸四期	鸿坤·理想海 岸	东方绿洲实 业有限公司	住宅地产	21,880.11	47,529.41	51,172.53	2023/6/30
26	鸿坤·理想海 岸五期							2024/6/1

截至 2022 年末，公司拟建项目情况如下：

序号	项目名 称（发 改委立 项名）	项目名 称（外 部推广 名）	开发商 名称	类型	总投资金 额（万 元）	预期收入 (万元)	建筑面 积(m <sup>2</sup> )
1	承德市 鑫都苑 住宅小 区一期 工程	鸿坤·山 语 豪 宅 (承 德 鑫都)	承德市 鑫都房 地产开 发有限 公司	住 宅 地 产	109,294.00	215,249.76	244,602.00
2	三亚鹿 回头	鸿坤·鹿 隐半岛	海南国 恒投资 有限公 司	住 宅 地 产	311,792.00	687,123.00	183,683.00
3	滁州乌 衣项目	滁州乌 衣项目	中恒置 业(滁 州)有 限公司	住 宅 地 产	117,779.79	227,390.44	270,760.00

2. 报告期内公司所处行业情况，包括所处行业基本情况、发展阶段、周期性特点等，以及公司所处的行业地位、面临的主要竞争状况，可结合行业特点，针对性披露能够反映公司核心竞争力的行业经营性信息

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，

是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

综观 2022 年国内房地产市场环境，2022 年房地产市场延续 2021 年下半年的下行趋势，全国商品房单月销售金额从 2021 年 7 月开始至 2022 年 12 月已经连续 18 个月同比下跌，呈下行趋势：平均跌幅已经达到 21.9%。2022 年全年销售金额同比下降 26.7%。

2022 年 1-12 月商品房累计销售面积 135837 万平方米，同比下降 24.3%。1-12 月商品房累计销售金额 133308 亿元，同比下降 26.7%。1-12 月房地产开发投资累计完成额 132895 亿元，同比下降 10.0%。全年新开工面积跌幅 39.4%，全年新开工面积回落至 2009 年以前水平。

土地购置面积跌幅扩大，土地市场复苏仍待销售企稳。1-12 月累计土地购置面积 10052.00 万平方米，同比下降 53.4%，12 月单月土地购置面积 1596.84 万平方米，同比下降 51.6%，跌幅收窄 6.8ct。全年来看，销售持续下行叠加行业出清，房企资金压力较大，一方面房企在资金压力下再投资拓展较难，已出险的民企失去拿地能力，尚未出险的房企面临各资金方的挤兑压力，资金优先保持现金流和债务兑付避免违约，投资拿地难度较大；另一方面销售持续下行，在面对未来销售不确定性的情况下房企普遍谨慎投资，聚焦于核心城市核心地块，降低经营风险。

### 3. 报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况是否发生重大变化，以及变化对公司生产经营和偿债能力产生的影响

报告期内房地产市场呈下行趋势，公司业务、经营情况未产生明显好转，公司销售情况下滑，境内债务出现实质性违约，公司涉及未决诉讼、公司盈利水平和能力下降出现亏损等情况，对公司的经营（包括不限于影响项目正常施工建设与保交付）、财务（包括不限于流动性紧张与影响到期债务的兑付）以及未来发展造成了负面影响。

## （二）新增业务板块

报告期内发行人合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上业务板块

是 否

## （三）主营业务情况

### 1. 主营业务分板块、分产品情况

#### （1）各业务板块基本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）	营业收入	营业成本	毛利率（%）	收入占比（%）
房地产	48.12	38.39	20.22	96.86	104.95	91.96	12.38	86.89
其他	1.56	1.78	-14.10	3.14	15.84	10.93	31.01	13.11
合计	49.69	40.18	19.14	-	120.78	102.88	14.82	-

## (2) 各业务板块分产品（或服务）情况

适用 不适用

请在表格中列示占公司合并口径营业收入或毛利润 10%以上的产品（或服务），或者在所属业务板块中收入占比最高的产品（或服务）

单位：亿元 币种：人民币

产品/服务	所属业务板块	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	毛利率比上年同期增减 (%)
房地产	房地产	48.12	38.39	20.22	-54.14	-58.25	7.84
其他	其他	1.56	1.78	-14.10	-94.60	-97.56	-45.11
合计	—	49.69	40.18	—	-59.45	-62.42	—

## 2. 收入和成本分析

各业务板块、各产品（或服务）营业收入、营业成本、毛利率等指标同比变动在 30%以上的，发行人应当结合所属行业整体情况、经营模式、业务开展实际情况等，进一步说明相关变动背后的经营原因及其合理性。

报告期内，公司房地产开发业务的营业收入较于上年同期下降 54.14%，营业成本随收入结转减少而减少较于上年同期下降 58.25%，主要是由于受房地产市场及公司自身债务违约等事项影响，公司销售规模及销售均价均呈下降趋势，进而使得公司营收等出现较大不利变动。

报告期内，公司其他业务的营业收入较于上年同期下降 94.60%，营业成本较于上年同期下降 97.56%，毛利率较于上年同期下降 45.11%，主要是由于上一年度公司处置子公司股权导致当年收入大幅增长，进而导致报告期同比大幅下降。

## (四) 公司关于业务发展目标的讨论与分析

## 1. 结合公司面临的特定环境、所处行业及所从事业务的特征，说明报告期末的业务发展目标

报告期内，中央坚持“房住不炒”定位，全面落实稳地价、稳房价、稳预期的房地产长效机制。在金融政策方面，坚持房地产金融审慎态度，继续落实“三条红线”政策以及金融机构房地产贷款集中度管理，控制房地产企业有息负债规模；在地方政策方面，各地不断完善房地产市场调控政策，加强预售资金监管和住房品质管理。随着调控政策的逐渐显效，叠加部分房企债务违约的影响，市场明显降温。总体来看，受重点城市供地“两集中”政策影响，全国宅地市场成交规模明显缩量，成交楼面均价同比结构性上涨，溢价率下降，公司面临较为严峻的行业环境。

面对严峻的形势，鸿坤将立足于国家战略重点区域布局，持续深耕京津冀、长三角、粤港澳大湾区以及海南自贸区等城市群，把握国家城市化发展的机会，引入先进的城市规划理念，进一步整合多元化的优质资源，在坚持“都市圈”和“生态圈”的“双圈战略”战略基础上，确立“轻重并举”的战略导向，构建专业化服务体系，全面构筑企业生态创新发展，提升企业抵御风险的能力。

## 2. 公司未来可能面对的风险，对公司的影响以及已经采取或拟采取的措施

公司所处行业与国家宏观经济形势和房地产行业调控政策有较强的相关性。由于多种因素的影响，目前我国经济增长面临较大的压力和不确定性，加之房地产行业调控政策收

紧，商品房市场仍处于调整阶段。公司将继续加大销售回款力度，进一步提升产品服务质量，降本增效；同时保持与各金融机构的良好合作关系，确保公司融资和生产经营不受重大影响。

## 六、公司治理情况

### （一）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间不能保证独立性的情况：

是 否

### （二）发行人报告期内是否存在与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面的相互独立情况：

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。

### （三）发行人关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

根据公司于2016年1月制定的《关联交易制度》，自2016年1月起本公司关联交易决策权限、决策程序和定价机制具体如下：

#### 1、决策权限

公司与关联自然人发生的交易金额在人民币3,000万元以上的关联交易（公司提供担保除外），提交董事会批准。

公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款。

公司与其关联法人达成的关联交易总额在人民币5,000万元以上且占公司最近经审计净资产值的5%以下的关联交易（公司提供担保除外），应当提交董事会，经董事会批准。

公司拟与关联人达成的关联交易（公司提供担保、受赠现金资产除外）总额高于人民币5,000万元且占公司最近经审计净资产值的50%以上的，对于此类关联交易，除应当及时披露外，公司董事会应当对该交易是否对公司有利发表意见。该关联交易在获得公司股东会批准后方可实施，任何与该关联交易有利益关系的关联人在股东会上应当放弃对该议案的投票权。

前款关联交易标的为公司股权的，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的会计师事务所，对交易标的最近一年又一期的财务会计报告进行审计，审计截止日距协签署日不得超过六个月；若交易标的为股权以外的其他非现金资产，公司应当聘请具有执行证券、期货相关业务资格的资产评估事务所进行评估，评估基准日距协议签署日不得超过一年。

公司与关联人共同出资设立公司，应当以公司的出资额作为关联交易金额，适用《关联交易制度》的规定。公司的参股公司发生的关联交易，以其交易标的乘以参股比例或协议分红比例后的数额，适用《关联交易制度》的规定。

公司进行“提供财务资助”和“委托理财”等关联交易时，应当以发生额作为披露的计算标准，并按交易类别在连续十二个月内累计计算，经累计计算的发生额达到《关联交易制度》第三十三条、第三十四条或者第三十五条规定标准的，分别适用以上各条的规定。

已经按照《关联交易制度》第三十三条、第三十四或者第三十五条履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

公司进行前述之外的其他关联交易时，应当对相同交易类别下的相关的各项交易，按照连续十二个月内累计计算的原则，分别适用《关联交易制度》第三十三条、第三十四条或者第三十五条的规定。已经按照《关联交易制度》第三十三条、第三十四条或者第三十五条履行相关义务的，不再纳入相关的累计计算范围。

由公司控制或持有50%以上股份的子公司与关联方发生的关联交易，按公司关联交易进行披露。

#### 2、决策程序

公司与关联人进行购买原材料、燃料、动力，销售产品、商品；提供或者接受劳务；委托或者受托销售等日常关联交易时，按照下述规定履行相应审议程序并披露：

①对于以前经股东会或者董事会审议通过且正在执行的日常关联交易协议，如果执行过程中主要条款未发生重大变化的，公司应当在定期报告中按要求披露各协议的实际履行情况，并说明是否符合协议的规定；如果协议在执行过程中主要条款发生重大变化或者协议期满需要续签的，公司应当将新修订或者续签的日常关联交易协议，根据协议涉及的总交易金额提交股东会或者董事会审议，协议没有具体总交易金额的，应当提交股东会和董事会审议。

②对于前项规定之外新发生的日常关联交易，公司应当与关联人订立书面协议并及时披露，根据协议涉及的总交易金额提交股东会或者董事会审议，协议没有具体总交易金额的，应当股东会审议。该协议经审议通过并披露后，根据其进行的日常关联交易按照前项规定办理。

③公司每年新发生的各类日常关联交易数量较多，需要经常订立新的日常关联交易协议等，难以按照前项规定将每份协议提交股东会或者董事会审议的，可以在披露上一年度报告之前，按类别对公司当年度将发生的日常关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果交股东会或者董事会审议并披露；对于预计范围内的日常关联交易，公司应当在定期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出量重新提请股东会或者董事会审议并披露。

日常关联交易协议的内容应当至少包括定价原则和依据、交易价格、交易总量或者明确具体的总量确定方法、付款时间和方式等主要条款。

公司就关联交易进行披露应当包括但不限于以下内容：

- ①交易概述及交易标的的基本情况；
- ②董事会表决情况（如适用）；
- ③交易各方的关联关系和关联人基本情况；

④交易的定价政策及定价依据，成交价格与交易标的账面值或者评估值以及明确、公允的市场价格之间的关系，以及因交易标的的特殊性而需要说明的与定价有关的其他事项；若成交价格与账面值、评估值或者市场价格差异较大的，应当说明原因；交易有失公允的，还应当披露本次关联交易所产生的利益的转移方向；

⑤交易协议其他方面的主要内容，包括交易成交价格及结算方式，关联人在交易中所占权益的性质和比重，协议生效条件、生效时间和履行期限、地点等；

⑥交易目的及交易对公司的影响，包括进行此次关联交易的真实意图和必要性，对公司期和未来财务状况及经营成果的影响等；

⑦从当年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额；公司与关联人进行的下述交易，可以免予按照关联交易的方式进行表决和披露：

①一方以现金方式认购另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

②一方作为承销团成员承销另一方公开发行的股票、公司债券或企业债券、可转换公司债券或者其他衍生品种；

- ③一方依据另一方股东会决议领取股息、红利或者报酬；
- ④任何一方参与公开招标、公开拍卖等行为所导致的关联交易；
- ⑤公司股票上市的证券交易所认定的其他交易。

### 3、定价原则

关联交易价格是指公司与关联方之间发生的关联交易所涉及之商品或劳务的交易价格。公司关联交易定价依据和定价方法具体如下：

(1) 关联交易活动应遵循商业原则，关联交易的价格主要遵循市场价格的原则；如果没有市场价格，按照成本加成定价；如果既没有市场价格，也不适合采用成本加成定价的，按照协议价定价；

(2) 交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确；

(3) 市场价：与市场独立第三方的价格或收费标准的偏离值不超过 5%；

(4) 成本加成价：在交易的商品或劳务的成本基础上加一定的合理利润确定交易价格及费率；

(5) 协议价：由关联交易双方协商确定价格及费率。公司必须取得或要求关联方提供

确定交易价格的合法、有效的依据，作为签订该关联交易的价格依据。关联交易的信息披露安排已与募集说明书中约定保持一致。

#### （四）发行人关联交易情况

##### 1. 日常关联交易

适用 不适用

##### 2. 其他关联交易

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
资产或股权出售	7.29
资金拆借，作为拆出方	19.07
资金拆借，作为拆入方	16.17

##### 3. 担保情况

适用 不适用

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 7.19 亿元人民币。

##### 4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易情况

报告期内与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产的

适用 不适用

#### （五）发行人报告期内是否存在违反法律法规、自律规则、公司章程、公司信息披露事务管理制度等规定的情况

是 否

具体违规情况及对债券持有人权益的影响

公司未能及时披露 2022 年半年度报告、2022 年年度报告及 2023 年半年度报告。违反了《公司债券发行与交易管理办法》及《公司信用类债券信息披露管理办法》等相关规定。相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响。

#### （六）发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

违反约定或者承诺情况及对债券持有人权益的影响

公司未能及时披露 2022 年半年度报告、2022 年年度报告及 2023 年半年度报告。违反了募集说明书相关约定。相关事项可能会对债券持有人构成重大不利影响。

#### 七、环境信息披露义务情况

发行人是否属于应当履行环境信息披露义务的主体

是 否

## 第二节 债券事项

### 一、公司信用类债券情况

#### 公司债券基本信息列表（以未来行权（含到期及回售）时间顺序排列）

单位：亿元 币种：人民币

1、债券名称	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	18 鸿坤 01
3、债券代码	143857.SH
4、发行日	2018 年 10 月 11 日
5、起息日	2018 年 10 月 12 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 10 月 12 日
8、债券余额	1.0000
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	在本次债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	是 “18 鸿坤 01”已实质性违约，发行人正积极寻求解决方案，保障全体投资人利益。

1、债券名称	鸿坤伟业房地产开发有限公司 2018 年公开发行公司债券（第二期）
2、债券简称	18 鸿坤 03
3、债券代码	155117.SH
4、发行日	2018 年 12 月 17 日
5、起息日	2018 年 12 月 18 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2022 年 12 月 18 日
8、债券余额	4.7594
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	在本次债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交和协商成交

16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	是 “18 鸿坤 03”已实质性违约，发行人正积极寻求解决方案，保障全体投资人利益。
----------------------------	---

1、债券名称	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
2、债券简称	19 鸿坤 01
3、债券代码	163023.SH
4、发行日	2019 年 11 月 21 日
5、起息日	2019 年 11 月 22 日
6、2023 年 4 月 30 日后的最近回售日	不适用
7、到期日	2023 年 11 月 22 日
8、债券余额	2.92631
9、截止报告期末的利率(%)	7.50
10、还本付息方式	在本次债券的计息期限内，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、交易场所	上交所
12、主承销商	五矿证券有限公司
13、受托管理人	五矿证券有限公司
14、投资者适当性安排	面向合格机构投资者交易的债券
15、适用的交易机制	点击成交、询价成交和协商成交
16、是否存在终止上市或者挂牌转让的风险及其应对措施	是 “19 鸿坤 01”已实质性违约，发行人正积极寻求解决方案，保障全体投资人利益。

## 二、公司债券选择权条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含选择权条款 本公司的公司债券有选择权条款

债券代码：143857.SH

债券简称：18 鸿坤 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

债券代码：155117.SH

债券简称：18 鸿坤 03

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

债券代码：163023.SH

债券简称：19 鸿坤 01

债券约定的选择权条款名称：

调整票面利率选择权 回售选择权 发行人赎回选择权 可交换债券选择权

其他选择权

选择权条款的触发和执行情况：

是 否

条款的具体约定内容、触发执行的具体情况、对投资者权益的影响等

第1项：根据《北京鸿坤伟业房地产开发有限公司2019年公开发行公司债券（第一期）募集说明书》中设定的回售条款，“19鸿坤01”债券持有人于2022年回售登记期（2022年10月25日至2022年10月31日）内对其所持有的全部或部分“19鸿坤01”登记回售，回售价格为债券面值(100元/张)。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司对本期债券回售情况的统计，“19鸿坤01”(债券代码：163023.SH)2022年回售登记期有效期登记数量为7,832手，登记回售金额为7,832,000元。发行人无法在回售资金兑付日前筹措足额的偿付资金，未按期偿还回售债券本息。

### 三、公司债券投资者保护条款在报告期内的触发和执行情况

本公司所有公司债券均不含投资者保护条款 本公司的公司债券有投资者保护条款

债券代码：143857.SH

债券简称：18鸿坤01

债券约定的投资者保护条款名称：

#### 1、交叉违约条款

当发行人出现未能清偿到期应付的其他公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何相关债务，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产15%的，则触发以下保护机制：

(1) 发行人应当在5个工作日内进行信息披露，并在2个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

(2) 受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在10个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

(3) 发行人在30个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

(4) 发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

#### 2、财务指标承诺条款

当发行人出现最近3年经营活动现金流量净额持续为负，最近3年平均归属于母公司所有者的净利润为负，最近一期资产负债率、速动比率、总资产报酬率、EBITDA全部债务比中两项（含）以上指标较上年同期发生不利变化，且变动幅度均超过30%的，则触发以下保护机制：

(1) 发行人应当在2个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

(2) 受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在10个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

(3) 发行人在30个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

(4) 发行人未能在宽限期内恢复相应的财务指标承诺状况，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

#### 3、限制性条款

发行人在本期公司债券存续期间，拟做出转让或出售重大资产、变更股权委托管理协议、质押或减持上市公司股权、对外提供重大担保、债务重组、将偿债保障资产用作他途的，应事先召开债券持有人会议并经债券持有人会议表决同意。如果发行人未经债券持有人会议表决而自行执行上述限制事项的，应当启动以下两条保护机制：

(1) 受托管理人在知道发行人未经债券持有人会议表决而自行执行限制事项后，应当在10个工作日内召开债券持有人会议，发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人

会议表决；

（2）如果豁免决议未经债券持有人会议表决通过或有条件豁免方案经债券持有人会议决议通过但未在规定时间内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，本期公司债券本息应当在构成违约之日起的约定期限内偿付。

债券代码：155117.SH

债券简称：18 鸿坤 03

债券约定的投资者保护条款名称：

### 1、交叉违约条款

当发行人出现未能清偿到期应付的其他公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何相关债务，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产 15%的，则触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 5 个工作日内进行信息披露，并在 2 个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

（2）受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（3）发行人在 30 个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（4）发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

### 2、财务指标承诺条款

当发行人出现最近 3 年经营活动现金流量净额持续为负，最近 3 年平均归属于母公司所有者的净利润为负，最近一期资产负债率、速动比率、总资产报酬率、EBITDA 全部债务比中两项（含）以上指标较上年同期发生不利变化，且变动幅度均超过 30%的，则触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 2 个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

（2）受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（3）发行人在 30 个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（4）发行人未能在宽限期内恢复相应的财务指标承诺状况，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

### 3、限制性条款

发行人在本期公司债券存续期间，拟做出转让或出售重大资产、变更股权委托管理协议、质押或减持上市公司股权、对外提供重大担保、债务重组、将偿债保障资产用作他途的，应事先召开债券持有人会议并经债券持有人会议表决同意。如果发行人未经债券持有人会议表决而自行执行上述限制事项的，应当启动以下两条保护机制：

（1）受托管理人在知道发行人未经债券持有人会议表决而自行执行限制事项后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议，发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（2）如果豁免决议未经债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议决议通过但未在规定时间内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，本期公司债券本息应当在构成违约之日起的约定期限内偿付。

债券代码：163023.SH

债券简称：19 鸿坤 01

债券约定的投资者保护条款名称：

1、交叉违约条款

当发行人出现未能清偿到期应付的其他公司债、企业债、资产支持证券、银行间债务融资工具或境外债券的本金或利息；或未能清偿到期应付的任何相关债务，且单独或累计的总金额达到或超过发行人最近一年或最近一个季度合并财务报表净资产 15%的，则触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 5 个工作日内进行信息披露，并在 2 个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

（2）受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（3）发行人在 30 个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（4）发行人未能在宽限期内偿还相关债务，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

2、财务指标承诺条款

当发行人出现最近 3 年经营活动现金流量净额持续为负，最近 3 年平均归属于母公司所有者的净利润为负，最近一期资产负债率、速动比率、总资产报酬率、EBITDA 全部债务比中两项（含）以上指标较上年同期发生不利变化，且变动幅度均超过 30%的，则触发以下保护机制：

（1）发行人应当在 2 个工作日内告知本期公司债券受托管理人；

（2）受托管理人在知道或应当知道该等情形后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议。发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（3）发行人在 30 个工作日内偿还了相关债务的，则发行人不构成违约也无需履行救济措施；

（4）发行人未能在宽限期内恢复相应的财务指标承诺状况，且豁免方案未能获得债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议表决通过但未能在约定期限内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，应当在违约之后的约定期限内立即兑付本期债券本息。

3、限制性条款

发行人在本期公司债券存续期间，拟做出转让或出售重大资产、变更股权委托管理协议、质押或减持上市公司股权、对外提供重大担保、债务重组、将偿债保障资产用作他途的，应事先召开债券持有人会议并经债券持有人会议表决同意。如果发行人未经债券持有人会议表决而自行执行上述限制事项的，应当启动以下两条保护机制：

（1）受托管理人在知道发行人未经债券持有人会议表决而自行执行限制事项后，应当在 10 个工作日内召开债券持有人会议，发行人可以提出救济和豁免方案，提交债券持有人会议表决；

（2）如果豁免决议未经债券持有人会议表决通过或有条件的豁免方案经债券持有人会议决议通过但未在规定时间内完成相关法律手续，则构成发行人在本期公司债券项下的违约，本期公司债券本息应当在构成违约之日起的约定期限内偿付。

投资者保护条款的触发和执行情况：

√是 □否

根据发行人 2022 年 5 月 10 日在香港联合交易所发布的公告，发行人子公司发行的境外美元债券应于 2022 年 4 月 8 日支付 14,233,750.00 美元的利息，依照境外债券相关发行条款，支付利息有 30 天的宽限期，如该主体未能在宽限期结束日即 2022 年 5 月 9 日前完成付息，导致发行人境外债违约事件发生。

根据“18 鸿坤 01”、“18 鸿坤 03”和“19 鸿坤 01”募集说明书约定，发行人合并范围内子公司的外币债券违约，触发三支债券的交叉违约条款，如发行人能在 30 个工作日内偿还违约债务且豁免交叉违约的方案获得持有人会议表决通过，则可避免公司债券违约即提

前到期。

经受托管理人督促并召开持有人会议，截至 2022 年 6 月 20 日，发行人未清偿境外美元债本息，且境内债券交叉违约条款未获得持有人豁免，至此，发行人境内三支人民币债券正式违约。

#### 四、公司债券募集资金使用情况

- 本公司所有公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前均不涉及募集资金使用或者整改
- 公司债券在报告期内和报告期后批准报出日前涉及募集资金使用或者整改

#### 五、发行人或者公司信用类债券报告期内资信评级调整情况

- 适用
- 不适用

债券代码（如有）	143857.SH、155117.SH、163023.SH
债券简称（如有）	18 鸿坤 01、18 鸿坤 03、19 鸿坤 01
报告期初评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期末评级机构	联合资信评估股份有限公司
报告期初评级结果的评级出具时间	2021 年 12 月 1 日
报告期末评级结果的评级出具时间	2022 年 1 月 25 日
报告期初主体评级（如有）	AA-
报告期末主体评级（如有）	-
报告期初债项评级（如有）	AA-
报告期末债项评级（如有）	-
报告期初主体评级展望（如有）	负面
报告期末主体评级展望（如有）	/
报告期初是否列入信用观察名单（如有）	否
报告期末是否列入信用观察名单（如有）	否
评级结果变化的原因	2022 年 6 月 24 日，联合资信评估股份有限公司终止对北京鸿坤伟业房地产开发有限公司及“18 鸿坤 01”、“18 鸿坤 03”和“19 鸿坤 01”的信用评级，并将不再更新北京鸿坤伟业房地产开发有限公司及“18 鸿坤 01”、“18 鸿坤 03”和“19 鸿坤 01”的评级结果。

#### 六、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

##### （一）报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

- 适用
- 不适用

债券代码：143857.SH

债券简称	18 鸿坤 01
原增信机制、偿债计划及其	(1) 增信机制：本期债券无担保。 (2) 偿债计划：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 12 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019 年至 2022 年间每年的 10 月 12

他偿债保障措施内容及执行情况	日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日，下同）。本期债券本金支付日为2022年10月12日，到期支付本金及最后一期利息，投资者在第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的10月12日，本金支付日为2020年10月12日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 (3) 其他偿债保障措施内容：无。 (4) 执行情况：报告期内，发行人未在债券兑付日前筹措足额的偿付资金，未按期偿付本息。
变更原因	五矿证券关注到发行人存在子公司（北京思润华腾管理咨询有限公司）持股主体变化为母公司鸿坤集团管理咨询有限公司或退出子公司股份等情况。为维护债券投资者利益，经五矿证券督导，由发行人股东鸿坤集团管理咨询有限公司为18鸿坤01、18鸿坤03和19鸿坤01三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
变更取得有权机构批准情况	经发行人董事会、股东决定，以及担保人执行董事、股东决定，同意由鸿坤集团管理咨询有限公司为18鸿坤01、18鸿坤03和19鸿坤01三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
变更对债券持有人利益的影响	本次追加担保为确实保障投资者利益。

债券代码：155117.SH

债券简称	18鸿坤03
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	(1) 增信机制：本期债券无担保。 (2) 偿债计划：本期债券的起息日为2018年12月18日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019年至2022年间每年的12月18日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日，下同）。本期债券本金支付日为2022年12月18日，到期支付本金及最后一期利息，若投资者在第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的12月18日，本金支付日为2020年12月18日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 (3) 其他偿债保障措施内容：无。 (4) 执行情况：报告期内，发行人未在债券兑付日前筹措足额的偿付资金，未按期偿付本息。
变更原因	五矿证券关注到发行人存在子公司（北京思润华腾管理咨询有限公司）持股主体变化为母公司鸿坤集团管理咨询有限公司或退出子公司股份等情况。为维护债券投资者利益，经五矿证券督导，由发行人股东鸿坤集团管理咨询有限公司为18鸿坤01、18鸿坤03和19鸿坤01三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
变更取得有权机构批准情况	经发行人董事会、股东决定，以及担保人执行董事、股东决定，同意由鸿坤集团管理咨询有限公司为18鸿坤01、18鸿坤03和19鸿坤01三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
变更对债券持有人利益的影响	本次追加担保为确实保障投资者利益。

债券代码：163023.SH

债券简称	19 鸿坤 01
原增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容及执行情况	<p>(1) 增信机制：担保人鸿坤集团有限公司及其实际控制人赵伟豪出于真实意思表示，承诺对北京鸿坤本次债券到期兑付提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>(2) 偿债计划：本期债券的起息日为 2019 年 11 月 22 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2020 年至 2023 年间每年的 11 月 22 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日，下同）。本期债券本金支付日为 2023 年 11 月 22 日，到期支付本金及最后一期利息，若投资者在第 2 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2021 年每年的 11 月 22 日，本金支付日为 2021 年 11 月 22 日；若投资者在第 3 年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为 2020 年至 2022 年每年的 11 月 22 日，本金支付日为 2022 年 11 月 22 日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p> <p>(3) 其他偿债保障措施内容：无。</p> <p>(4) 执行情况：报告期内，发行人未在债券兑付日前筹措足额的偿付资金，未按期偿付本息。担保方未对发行人境内债的本金及利息进行偿付。</p>
变更原因	五矿证券关注到发行人存在子公司（北京思润华腾管理咨询有限公司）持股主体变化为母公司鸿坤集团管理咨询有限公司或退出子公司股份等情况。为维护债券投资者利益，经五矿证券督导，由发行人股东鸿坤集团管理咨询有限公司为 18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。同时，经受托管理人督导，鸿坤集团有限公司及其实际控制人赵伟豪对“19 鸿坤 01”债提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。
变更取得有权机构批准情况	经发行人董事会、股东决定，以及担保人执行董事、股东决定，同意由鸿坤集团管理咨询有限公司为 18 鸿坤 01、18 鸿坤 03 和 19 鸿坤 01 三只债券提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
变更对债券持有人利益的影响	本次追加担保为确实保障投资者利益。

## （二）截至报告期末增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施情况

适用 不适用

债券代码：143857.SH

债券简称	18 鸿坤 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(1) 增信机制：由鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>(2) 偿债计划：本期债券的起息日为 2018 年 10 月 12 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019 年至 2022 年间每年的 10 月 12 日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第 1 个工作日，下同）。本期债券本金支付日为 2022 年 10 月 12 日，到期支付本金及最后一期利息，投资者在第</p>

	<p>2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的10月12日，本金支付日为2020年10月12日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p> <p>(3) 其他偿债保障措施内容：无。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	<p>(1) 变化情况：增加鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保的增信措施</p> <p>(2) 对债券持有人利益的影响：本次追加担保为确实保障投资者利益。</p>
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人及其上述担保方均未对发行人境内债的本金及利息进行偿付。发行人境内债券均已实质性违约。

债券代码：155117.SH

债券简称	18 鸿坤 03
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(1) 增信机制：由鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保。</p> <p>(2) 偿债计划：本期债券的起息日为2018年12月18日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2019年至2022年间每年的12月18日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日，下同）。本期债券本金支付日为2022年12月18日，到期支付本金及最后一期利息，若投资者在第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2019年至2020年每年的12月18日，本金支付日为2020年12月18日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。</p> <p>(3) 其他偿债保障措施内容：无。</p>
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	<p>(1) 变化情况：增加鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保的增信措施</p> <p>(2) 对债券持有人利益的影响：本次追加担保为确实保障投资者利益。</p>
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人及其上述担保方均未对发行人境内债的本金及利息进行偿付。发行人境内债券均已实质性违约。

债券代码：163023.SH

债券简称	19 鸿坤 01
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施内容	<p>(1) 增信机制：鸿坤集团管理咨询有限公司、鸿坤集团有限公司及其实际控制人赵伟豪对“19 鸿坤 01”债提供全额无条件且不可撤销的连带责任保证担保。</p> <p>(2) 偿债计划：本期债券的起息日为2019年11月22日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2020年至2023年间每年的11月22日为本期债券上一计息年度的付息日（如遇法定节假日或休息日顺延至其后的第1个工作日，下同）。本期债券本金支付日为2023年</p>

	11月22日，到期支付本金及最后一期利息，若投资者在第2年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2021年每年的11月22日，本金支付日为2021年11月22日；若投资者在第3年末行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2020年至2022年每年的11月22日，本金支付日为2022年11月22日。本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。 (3) 其他偿债保障措施内容：无。
增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	(1) 变化情况：增加鸿坤集团管理咨询有限公司提供全额不可撤销连带责任保证担保的增信措施 (2) 对债券持有人利益的影响：本次追加担保为确实保障投资者利益。
报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况	发行人及其上述担保方均未对发行人境内债的本金及利息进行偿付。发行人境内债券均已实质性违约。

## 七、中介机构情况

### (一) 出具审计报告的会计师事务所

适用 不适用

名称	北京政远会计师事务所（普通合伙）
办公地址	北京市东城区藏经馆胡同17号1幢1132室
签字会计师姓名	吴琴洁、张甜甜

### (二) 受托管理人/债权代理人

债券代码	143857.SH、155117.SH、163023.SH
债券简称	18鸿坤01、18鸿坤03、19鸿坤01
名称	五矿证券有限公司
办公地址	北京市东城区朝阳门北大街3号五矿广场B座603五矿证券
联系人	刘杨妍坤
联系电话	010-64822726

### (三) 资信评级机构

适用 不适用

### (四) 报告期内中介机构变更情况

适用 不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
143857.SH、155117.SH	会计师事务所	中兴财光华会计师事务所（普通合伙）	北京政远会计师事务所（普通合伙）	2023年5月10日	本着公平公正和提高工作效率	本次审计机构变更的相关议	无重大不利影响

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序	对投资者利益的影响
7.SH 、 16302 3.SH		特殊普通合伙)			率的原则，发行人同意委托北京政远会计师事务所（普通合伙）对其2022年财报进行审计等工作。	案已经发行人内部审议通过。本次审计机构变更已履行发行人决策程序，符合《公司法》与公司章程的规定。	

### 第三节 报告期内重要事项

#### 一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

会计师事务所名称	北京政远会计师事务所（普通合伙）
审计意见类型	无法表示意见
所涉及的事项	<p>鸿坤伟业存在多个不确定性事项，这些不确定性事项之间存在相互影响，并可能对其财务报告产生累积影响。</p> <p>(1)鸿坤伟业 2021 年度、2022 年度连续两年连续亏损，大量债务违约引发诉讼，多个银行账户被司法冻结，其正常生产经营受到重大影响，截至 2022 年 12 月 31 日止鸿坤伟业货币资金余额为 10.54 亿元(使用受限的货币资金 5.42 亿元)，应付票据已到期未支付 13.44 亿元，长期借款已逾期本金 8.72 亿元，应付债券逾期本金 8.56 亿元、1.93 亿美元，到期债务不能偿还这些情况表明存在可能导致鸿坤伟业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。</p> <p>(2)如附注“九、承诺及或有事项”所述，鸿坤伟业因资金短缺未能偿还到期债务等，引发大量诉讼及仲裁等或有事项。鸿坤伟业对主要诉讼仲裁事项在财务报表中进行了披露，但是这些诉讼仲裁事项的结果及其对财务报告(包括涉及的资产、负债的确认和计量)的影响仍存在较大的不确定性；应付账款涉及大量工程诉讼，大量延期交房退房诉讼，已涉诉案件或潜在诉讼较多，因此无法判断对公司本期利润及以后期间利润的影响。</p>

	<p>(3) 鸿坤伟业 2021 年度、2022 年度房地产业务出现大幅亏损，相关存货存在收益不及预期而减值的情况，这些业务是否能在 2023 年及以后年度实现预期的收益，存在重大不确定性，因此减值准备计提是否充足我们无法获取充分的审计证据。</p> <p>(4) 我们结合鸿坤伟业的实际情况设计并执行函证审计程序，截至审计报告日，因鸿坤伟业涉及诉讼、仲裁及银行账户冻结等外部因素的影响，我们存在无法实施函证程序或虽已发出询证函但未回函金额较大。虽然我们执行了部分替代程序，但这些替代测试程序仍然不能为发表审计意见提供充分、适当的审计证据。该部分涉及鸿坤伟业 2022 年度财务报表所列示的银行存款余额 10.51 亿元、金融机构借款余额 50.98 亿元、应付账款及应付票据余额 44.10 亿元（含因涉诉原因难以发出或回函的往来款项）同时存在对期初数的影响。</p> <p>(5) 我们未获取重要的联营企业、合营企业财务报表，对被投资公司的财务状况、经营成果和现金流量无法认定，因此我们无法判断这部分对财务报表的影响。</p>
所涉事项对公司生产经营和偿债能力的影响	所涉事项对公司偿债能力产生重大影响。

## 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

变更、更正的类型及原因，以及变更、更正对报告期及比较期间财务报表的影响科目及变更、更正前后的金额。同时，说明是否涉及到追溯调整或重述，涉及追溯调整或重述的，披露对以往各年度经营成果和财务状况的影响。

### ①企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月发布了《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”）。解释第 15 号规定，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（以下统称试运行销售）的，应当按照《企业会计准则第 14 号——收入》、《企业会计准则第 1 号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不应将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出。试运行产出的有关产品或副产品在对外销售前，符合《企业会计准则第 1 号——存货》规定的应当确认为存货，符合其他相关企业会计准则中有关资产确认条件的应当确认为相关资产。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于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”的规定，进行追溯调整。

解释第 15 号规定，亏损合同中“履行合同义务不可避免会发生的成本”应当反映退出该合同的最低净成本，即履行该合同的成本与未能履行该合同而发生的补偿或处罚两者之间的较低者。企业履行该合同的成本包括履行合同的增量成本和与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额。其中，履行合同的增量成本包括直接人工、直接材料等；与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额包括用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等。

本公司自 2022 年 1 月 1 日起执行解释第 15 号“关于亏损合同的判断”的规定，追溯

调整 2022 年 1 月 1 日留存收益，不调整前期比较财务报表数据。

本项会计政策变更对本公司报表无影响。

#### ②企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《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”)。解释第 16 号规定，对于分类为权益工具的永续债等金融工具，企业应当在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响应当计入所有者权益项目。

本公司对分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在本年度的，涉及所得税影响按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对发生在 2022 年 1 月 1 日之前且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响进行追溯调整。

解释第 16 号规定，企业修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件，使其成为以权益结算的股份支付的，在修改日，企业应当按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付，将已取得的服务计入资本公积，同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债，两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期，企业应当按照修改后的等待期进行上述会计处理（无需考虑不利修改的有关会计处理规定）。

本公司本年度发生的以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付，按照上述解释第 16 号的规定进行会计处理，对于 2022 年 1 月 1 日之前发生的该类交易调整 2022 年 1 月 1 日留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间信息不予调整。

本项会计政策变更对本公司报表无影响。

#### ③其他会计政策变更

无。

#### (2) 会计估计变更

无。

### 三、合并报表范围调整

报告期内新增合并财务报表范围内子公司，且新增的子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表 10%以上

适用 不适用

报告期内减少合并财务报表范围内子公司，且减少的子公司上个报告期内营业收入、净利润或上个报告期末总资产占上个报告期合并报表 10%以上

适用 不适用

### 四、资产情况

#### (一) 资产及变动情况

##### 1. 占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产

项目名称	主要构成
其他应收款	往来款、项目合作资金、备用金保证金及押金
存货	开发成本、开发产品

投资性房地产	房屋及建筑物
--------	--------

## 2. 公司存在期末余额变动比例超过 30%的资产项目

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

资产项目	本期末余额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
货币资金	10.54	2.54	15.85	-33.51
应收票据	0.00	0.00	0.06	-100.00
应收账款	0.75	0.18	16.02	-95.33
应收利息	0.00	0.00	3.60	-100.00
长期股权投资	2.60	0.63	6.02	-56.78
投资性房地产	48.61	11.70	74.93	-35.13
固定资产	0.96	0.23	0.43	123.72
递延所得税资产	3.11	0.75	4.53	-31.24

## 发生变动的原因：

本年货币资金下降 33.51%：主要是因为用于工程款支付及日常经营。

本年应收票据下降 100.00%：主要是因为销售额持续及存货补足。

本年应收账款下降 95.33%：主要是因为销售额持续及存货补足。

本年应收利息下降 100.00%：主要是因为对外的一笔委贷 2021 年到期，出于审慎性原则，全额计提了坏账准备。

本年长期股权投资下降 56.78%：主要是因为处置了相应的长投。

本年投资性房地产下降 35.13%：主要是因为处置了上海产业园用于抵债。

本年固定资产上升 123.72%：主要是因为持有型物业在建投入。

本年递延所得税资产下降 32.14%：主要是因为部分子公司已发生的亏损预计在未来 5 年内无法弥补，会计考虑谨慎性原则，转换以前年度确认的递延所得税资产。

## （二）资产受限情况

## 1. 资产受限情况概述

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值（如有）	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例 (%)
货币资金	10.54	5.42		51.42%
存货	188.06	49.45		26.29%
投资性房地产	48.61	29.57		60.83%
在建工程	11.07	0.98		8.85%
无形资产	4.88	0.77		15.78%

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值(如有)	资产受限金额占该类别资产账面价值的比例(%)
其他非流动金融资产	12.56	10.00		79.62%
长期股权投资	2.60	0.19		7.31%
合计	278.32	96.39	—	—

## 2. 单项资产受限情况

单项资产受限金额超过报告期末合并口径净资产 10%

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值(如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能产生的影响
货币资金	10.54		5.42	监管账户	影响公司偿债能力
存货	188.06		49.45	借款抵押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司存货可能被处置，从而对公司的日常经营产生不利影响。
投资性房地产	48.61		29.57	借款及债券反担保抵押	若未来公司因流动性不足等原因导致不能按时或足额偿付债务，或被担保方出现偿债风险时，公司投资性房地产可能被处置，从而对公司的日常经营产生不利影响。
其他非流动金融资产	12.56		10.00	诉讼查封	影响公司偿债能力

## 3. 发行人所持重要子公司股权的受限情况

截至报告期末，直接或间接持有的重要子公司股权存在权利受限情况

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

子公司名称	子公司报告期末资产总额	子公司报告期末资产净额	子公司报告期营业收入	发行人直接或间接持有的股权比例合计(%)	受限股权数量占发行人持有子公司股权总数的比例(%)	权利受限原因
天津鸿坤团泊房地产开发有限公司	44.83	-11.20	4.72	100%	100%	股权冻结
北京亿润创智科技有限公司	12.04	10.03	0	100%	100%	股权冻结
合计	56.87	-1.17	4.72	—	—	—

## 五、非经营性往来占款和资金拆借

### (一) 非经营性往来占款和资金拆借余额

1. 报告期初，发行人合并口径应收的非因生产经营直接产生的对其他方的往来占款和资金拆借（以下简称非经营性往来占款和资金拆借）余额：0亿元；

2. 报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增：0亿元，收回：0亿元；

3. 报告期内，非经营性往来占款或资金拆借情形是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

否

4. 报告期末，未收回的非经营性往来占款和资金拆借合计：0亿元，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借合计：0亿元。

### (二) 非经营性往来占款和资金拆借明细

报告期内，发行人合并口径未收回的非经营性往来占款和资金拆借占合并口径净资产的比例：0%，是否超过合并口径净资产的10%：

是 否

### (三) 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

未完全执行的原因

2022年房地产市场情况延续下行趋势，公司销售规模及销售均价下降，使得主营业务收入下滑，主营业务盈利能力下降，流动性紧张。

## 六、负债情况

### (一) 有息债务及其变动情况

#### 1. 发行人债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为16.87亿元和30.41亿元，报告期内有息债务余额同比变动80.26%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有的息债务的
	已逾期	6个月以	6个月(	超过1年		

		内（含）	不含)至 1年(含 )	(不含)		占比
公司信用类债券	8.56	-	-	-	8.56	28.15%
银行贷款	3.57	-	-	-	3.57	11.74%
非银行金融机构贷款	-	-	15.00	3.28	18.28	60.11%
其他有息债务	-	-	-	-	-	-

报告期末发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 8.56 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 100.92 亿元和 72.68 亿元，报告期内有息债务余额同比变动 27.98%。

单位：亿元币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内（含）	6 个月（不含）至 1 年（含 ）	超过 1 年 (不含)		
公司信用类债券	23.15	-	-	-	23.15	31.85%
银行贷款	8.72	1.54	-	7.99	18.25	25.11%
非银行金融机构贷款	-	11.76	16.79	2.73	31.28	43.04%
其他有息债务	-	-	-	-	0	0

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 23.15 亿元，企业债券余额 0 亿元，非金融企业债务融资工具余额 0 亿元，且共有 0 亿元公司信用类债券在 2023 年 5 至 12 月内到期或回售偿付。

## 3. 境外债券情况

截止报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 13.27 亿元人民币，且在 2023 年 5 至 12 月内到期的境外债券余额为 0 亿元人民币。

## （二） 报告期末存在逾期金额超过 1000 万元的有息债务或者公司信用类债券逾期情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债务名称（如为公司信用类债券的，则填写债券代码和简称）	债务人名称	债权人类型	逾期金额	逾期类型	逾期原因	截至报告期末的未偿还余额	处置进展及未来处置计划
银行贷款	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	银行	3.57	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	3.57	沟通协商中
银行贷款	北京亦庄京芯园投资发展有限公司	银行	0.54	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	0.54	沟通协商中
银行贷款	北京鸿坤新业房地产开发有限公司	银行	4.61	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	4.61	沟通协商中
18 鸿坤01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	其他	1.00	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	1.00	沟通协商中
18 鸿坤03	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	其他	4.76	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	4.76	沟通协商中
19 鸿坤01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	其他	2.80	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	2.80	沟通协商中
美元债	香港理想投资有限公司	其他	15.10	本息均逾期	项目销售不畅，流动性紧张	15.10	沟通协商中

### （三）负债变动情况

公司存在期末余额变动比例超过 30%的负债项目

适用 不适用

单位：亿元币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
短期借款	0	0.00	13.94	-100.00
应付账款	30.22	7.83	47.52	-36.42
应交税费	42.58	11.04	27.69	53.79
其他应付款	79.77	20.68	58.32	36.78
一年内到期的非流动负债	56.54	14.66	41.82	35.20
其他流动负债	6.74	1.75	10.94	-38.41
长期借款	20.76	5.38	47.11	-55.93
递延所得税负债	3.39	0.88	6.75	-49.75

发生变动的原因：

本年短期借款下降 100%，原因是无短期借款。

本年应付账款下降 36.42%，原因是公司在施面积减少。

本年应交税费上升 53.79%，原因是已结转项目计提了相应的税金及附加。

本年其他应付款上升 36.78%，原因是逾期未支付的利息有增加。

本年一年内到期的非流动负债上升 35.20%，原因是公司负债不符合相应负债确认条件。

本年其他流动负债下降 38.41%，原因是公司负债不符合其他流动负债确认条件。

本年长期借款下降 55.93%，原因是公司负债不符合长期借款确认条件。

本年递延所得税负债下降 49.75%，原因是处置产业园，递延所得税负债转出。

#### （四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内存在可对抗第三人的优先偿付负债：

适用 不适用

#### 七、利润及其他损益来源情况

##### （一）基本情况

报告期利润总额：-3,309,310,661.63 元

报告期非经常性损益总额：138,704,538.75 元

报告期内合并报表范围利润主要源自非主要经营业务的：

适用 不适用

##### （二）投资状况分析

如来源于单个子公司的净利润或单个参股公司的投资收益对发行人合并口径净利润影响达到 20%以上

适用 不适用

##### （三）净利润与经营性净现金流差异

报告期公司经营活动产生的现金净流量与报告期净利润存在重大差异

适用 不适用

存在重大差异的原因

由于市场影响，公司销售额持续走低，经营性现金流相应减少。

#### 八、报告期末合并报表范围亏损超过上年末净资产百分之十

是 否

造成亏损的主要主体、亏损情况、亏损原因、对公司生产经营和偿债能力的影响：

2022 年房地产市场情况延续下行趋势，公司销售规模及销售均价下降，使得主营业务收入下滑，主营业务盈利能力下降。

公司属于房地产行业，经济周期的变化与公司的主营业务紧密相关。若未来房地产行业持续紧缩，对公司的生产经营和偿债能力将造成进一步影响。

#### 九、对外担保情况

报告期初对外担保的余额：3.19 亿元

报告期末对外担保的余额：0.48 亿元

报告期对外担保的增减变动情况：-2.71 亿元

对外担保中为控股股东、实际控制人和其他关联方提供担保的金额：0 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外单笔担保金额或者对同一对象的担保金额是否超过报告期末净资产 10%: 是 否

## 十、重大诉讼情况

截至报告期末是否存在重大未决诉讼、证券特别代表人诉讼

是 否

原告姓名 (名称)	被告姓名 (名称)	案由	一审受理 时间	一审受理 法院	标的金额(如 有)	目前所处 的诉讼程 序
中国东方 资产管理 股份有限 公司	北京鸿坤 伟业房地 产开发有 限公司、 北京鸿坤 理想咨询 管理有限 公司	合同纠纷	2023 年 9 月 14 日	北京市第 二中级人 民法院	份额转让价款 150,000 万元 及违约金； 资金占用费 26,050.00 万 元； 违约金为 47,350.00 万 元； 法律服务基础 费用、财产保 全担保费等	一审已经 开过庭， 目前双方 正 在 调 解。
中国华融 资产管理 股份有限 公司北京 市分公司	天津鸿展 投资有限 公司、鸿 坤集团有 限公司、 北京鸿坤 伟业房地 产开发有 限公司、 北京亿润 资产管理 有限公司、 赵伟豪、王茜	金融不良 债权追偿 纠纷	2023 年 8 月	北京金融 法院	重组债务本金 191,934,300.00 元； 重组宽限补偿 金共计 30,367,587.09 元； 违约金暂计 3448179.25 元； 罚息暂计 4597572.33 元； 诉讼费、保全 费、律师费等	一审还未 开庭，目 前双方正 在调解
涿州农商 行兴华支 行	北京鸿坤 伟业房地 产开发有 限公司	贷款逾期	2022 年 7 月 14 日	河北省涿 州市人民 法院	借款本金 45,000,000.00 元、截至 2022 年 5 月 25 日 的利息 693,784.92 元 及后续利息、 借款罚息、律 师费 100,000.00 元	已经执行 终本结案

**十一、 报告期内信息披露事务管理制度变更情况**

发生变更 未发生变更

**十二、 向普通投资者披露的信息**

在定期报告批准报出日，发行人是否存续有面向普通投资者交易的债券

是 否

**第四节 特定品种债券应当披露的其他事项**

**一、发行人为可交换债券发行人**

适用 不适用

**二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人**

适用 不适用

**三、发行人为绿色债券发行人**

适用 不适用

**四、发行人为可续期公司债券发行人**

适用 不适用

**五、其他特定品种债券事项**

无

**第五节 发行人认为应当披露的其他事项**

1、无。

## 第六节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；
- 三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；
- 四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

发行人披露的公司债券信息披露文件可在交易所网站上进行查询，[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

。

(以下无正文)

(本页无正文，为北京鸿坤伟业房地产开发有限公司公司债券2022年年度报告盖章页)

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司  
2024年6月21日



## 财务报表

### 附件一： 发行人财务报表

**合并资产负债表**

2022 年 12 月 31 日

编制单位：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	1,053,721,154.19	1,584,829,823.57
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		6,484,639.12
应收账款	74,884,131.94	1,602,330,964.41
应收款项融资		
预付款项	893,446,439.09	834,067,605.91
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,045,585,345.86	6,940,878,043.00
其中：应收利息		360,123,457.05
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	18,805,763,659.21	22,094,412,764.30
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,503,700,791.57	2,791,147,926.83
流动资产合计	30,377,101,521.86	35,854,151,767.14
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	260,200,020.20	601,972,502.36
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产	1,255,829,924.62	1,256,751,106.58
投资性房地产	4,860,645,700.00	7,492,589,382.00
固定资产	96,364,969.24	43,073,616.04
在建工程	1,106,706,691.01	1,296,263,861.95
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	308,568,861.69	357,344,488.36
无形资产	488,392,620.30	598,805,747.02
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	20,990,900.36	24,521,714.49
递延所得税资产	311,164,299.36	452,545,926.97
其他非流动资产	2,450,634,593.75	2,664,589,249.44
非流动资产合计	11,159,498,580.53	14,788,457,595.21
资产总计	41,536,600,102.39	50,642,609,362.35
<b>流动负债:</b>		
短期借款		1,393,542,724.99
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	1,394,036,001.39	1,858,227,084.05
应付账款	3,021,763,936.74	4,752,436,163.91
预收款项	39,884,048.35	56,697,917.12
合同负债	10,283,381,778.81	13,705,842,801.96
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	70,515,567.66	76,185,618.90
应交税费	4,258,462,588.85	2,769,001,939.78
其他应付款	7,976,878,053.59	5,831,775,448.25
其中: 应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	5,654,110,830.30	4,182,043,576.65
其他流动负债	674,005,499.99	1,094,313,062.54
流动负债合计	33,373,038,305.68	35,720,066,338.15

<b>非流动负债:</b>		
保险合同准备金		
长期借款	2,076,175,000.00	4,711,256,694.26
应付债券	2,365,779,791.94	2,339,752,512.07
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	376,624,832.66	374,655,609.19
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	48,417,566.17	
递延收益		
递延所得税负债	339,175,171.44	675,019,473.39
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,206,172,362.21	8,100,684,288.91
<b>负债合计</b>	<b>38,579,210,667.89</b>	<b>43,820,750,627.06</b>
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,171,757.35	2,516,192.43
减：库存股		
其他综合收益	1,343,040,284.00	2,066,350,221.76
专项储备		
盈余公积	420,847,974.55	420,847,974.55
一般风险准备		
未分配利润	-2,096,065,735.15	1,197,790,748.72
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	1,869,994,280.75	5,887,505,137.46
少数股东权益	1,087,395,153.75	934,353,597.83
所有者权益（或股东权益）合计	2,957,389,434.50	6,821,858,735.29
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>	<b>41,536,600,102.39</b>	<b>50,642,609,362.35</b>

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

#### 母公司资产负债表

2022年12月31日

编制单位:北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
<b>流动资产：</b>		

货币资金	13,530,384.17	13,341,317.15
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		5,300,000.00
应收账款	38,902,341.34	1,599,460,121.88
应收款项融资		
预付款项	2,339,814.58	2,228,639.78
其他应收款	19,077,651,839.51	18,554,514,623.06
其中：应收利息		
应收股利		
存货	245,289,840.03	352,368,896.97
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	310,658,374.56	322,162,307.38
流动资产合计	19,688,372,594.19	20,849,375,906.22
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,337,479,267.17	7,679,251,749.33
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,646,101.76	3,646,101.76
投资性房地产		95,886,300.00
固定资产	5,879,431.46	8,458,322.91
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	308,138,395.81	356,420,070.38
无形资产	57,666.50	186,608.74
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	593,740.43	847,033.51
递延所得税资产	814,004.77	86,646,152.09
其他非流动资产	1,941,244,593.75	1,574,979,249.44
非流动资产合计	9,597,853,201.65	9,806,321,588.16
资产总计	29,286,225,795.84	30,655,697,494.38
<b>流动负债：</b>		

短期借款		635,268,333.33
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	32,624,536.50	50,803,108.04
应付账款	87,484,917.86	110,809,690.08
预收款项	8,546,290.06	13,216,296.07
合同负债	46,011,715.05	47,142,841.18
应付职工薪酬	26,533,255.82	23,931,539.76
应交税费	2,293,793,500.31	924,674,559.03
其他应付款	16,703,063,563.09	16,356,019,855.00
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,140,565,416.93	2,671,492,346.49
其他流动负债		140,615,188.26
流动负债合计	23,338,623,195.62	20,973,973,757.24
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	685,000,000.00	1,909,590,903.83
应付债券	914,532,006.82	854,199,993.12
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	375,838,908.05	372,863,343.51
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	48,417,566.17	
递延收益		
递延所得税负债		20,894,448.49
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,023,788,481.04	3,157,548,688.95
负债合计	25,362,411,676.66	24,131,522,446.19
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>		
实收资本（或股本）	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,288,724.68	80,288,724.68
减：库存股		
其他综合收益		54,792,855.41
专项储备		
盈余公积	420,847,974.55	420,847,974.55

未分配利润	1,222,677,419.95	3,768,245,493.55
所有者权益（或股东权益）合计	3,923,814,119.18	6,524,175,048.19
负债和所有者权益（或股东权益）总计	29,286,225,795.84	30,655,697,494.38

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

**合并利润表**  
2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业总收入	4,968,652,159.30	12,078,354,979.82
其中：营业收入		
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	6,985,748,003.01	14,115,265,134.11
其中：营业成本	4,017,657,983.00	10,288,216,936.89
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,644,531,264.80	909,886,586.54
销售费用	168,349,391.83	509,644,142.92
管理费用	220,537,736.33	387,287,907.08
研发费用		
财务费用	934,671,627.05	2,020,229,560.68
其中：利息费用	974,393,366.31	2,194,977,467.61
利息收入	42,982,116.88	188,696,283.30
加：其他收益		18,658.92
投资收益（损失以“-”号填列）	-151,224,771.16	-164,523,102.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-341,772,482.16	-237,121,283.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”）		

号填列)		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）	-671,136,468.22	-453,461,673.74
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-299,641,864.23	-11,722,627.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-110,923,164.97	-1,032,218,230.24
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-3,250,022,112.29	-3,698,817,128.96
加：营业外收入	5,254,849.99	15,939,436.47
减：营业外支出	64,543,399.33	86,818,689.38
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	-3,309,310,661.63	-3,769,696,381.87
减：所得税费用	-71,808,781.75	138,469,484.85
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,237,501,879.88	-3,908,165,866.72
（一）按经营持续性分类	-3,237,501,879.88	-3,908,165,866.72
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-3,237,501,879.88	-3,908,165,866.72
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类	-3,237,501,879.88	-3,908,165,866.72
1.归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	-3,293,856,483.87	-3,986,720,334.00
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	56,354,603.99	78,554,467.28
六、其他综合收益的税后净额	-723,309,937.76	-1,419,547,880.82
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-723,309,937.76	-1,419,547,880.82
1.不能重分类进损益的其他综合收益		
（1）重新计量设定受益计划变动额		
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益		
（3）其他权益工具投资公允价值变动		
（4）企业自身信用风险公允价值变动		
2.将重分类进损益的其他综合收益	-723,309,937.76	-1,419,547,880.82
（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) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	-723,309,937.76	-1,419,547,880.82
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-3,960,811,817.64	-5,327,713,747.54
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	-4,017,166,421.63	-5,406,268,214.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	56,354,603.99	78,554,467.28
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元,上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

母公司利润表

2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 年年度	2021 年年度
一、营业收入	157,251,152.55	1,633,108,889.57
减：营业成本	148,125,993.55	1,218,605,627.81
税金及附加	1,338,324,762.80	35,755,252.74
销售费用	7,490,886.98	54,140,072.61
管理费用	58,622,940.07	228,147,325.62
研发费用		
财务费用	644,875,391.63	1,687,709,714.01
其中：利息费用	280,066,830.06	1,749,321,583.18
利息收入	36,147,860.44	61,772,380.88
加：其他收益		
投资收益（损失以“—”号填列）	-341,772,482.16	466,733,236.54

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-341,772,481.16	-253,496,215.78
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	-17,667,612.66	-491,725,025.44
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-8,289,727.67	-6,380,350.31
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-2,407,918,644.97	-1,622,621,242.43
加：营业外收入	3,561.00	4,705,809.08
减：营业外支出	51,820,842.31	9,254,061.99
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-2,459,735,926.28	-1,627,169,495.34
减：所得税费用	85,832,147.32	-80,308,735.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,545,568,073.60	-1,546,860,759.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,545,568,073.60	-1,546,860,759.42
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		54,792,855.41
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		54,792,855.41
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.可供出售金融资产公允价值变		

动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		54,792,855.41
六、综合收益总额	-2,545,568,073.60	-1,492,067,904.01
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

#### 合并现金流量表

2022年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,628,774,278.19	6,563,572,275.85
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	77,069,194.15	83,275,436.39
收到其他与经营活动有关的现金	2,086,966,704.69	24,833,971,215.11
经营活动现金流入小计	3,792,810,177.03	31,480,818,927.35
购买商品、接受劳务支付的现	869,912,993.38	3,833,401,726.13

<b>金</b>		
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	159,873,938.13	401,776,023.32
支付的各项税费	299,662,467.14	591,298,986.07
支付其他与经营活动有关的现金	2,668,319,869.20	26,035,282,442.64
经营活动现金流出小计	3,997,769,267.85	30,861,759,178.16
经营活动产生的现金流量净额	-204,959,090.82	619,059,749.19
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>		
收回投资收到的现金	56,931,181.96	3,443,724,659.62
取得投资收益收到的现金	30,152,195.96	103,662,347.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	34,691.76	345,101.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-60,505,842.27	267,387,635.73
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	26,612,227.41	3,815,119,744.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,290.00	96,207.00
投资支付的现金	10,000.00	510,728,852.78
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		50,400.00
投资活动现金流出小计	12,290.00	510,875,459.78
投资活动产生的现金流量净额	26,599,937.41	3,304,244,284.78
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>		
吸收投资收到的现金		20,605,452.78
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	1,061,790,000.00	2,834,268,870.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,061,790,000.00	2,854,874,322.78
偿还债务支付的现金	1,075,760,000.00	6,938,586,304.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	346,818,892.08	1,257,679,016.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		9,813,555.95
筹资活动现金流出小计	1,422,578,892.08	8,206,078,876.62
筹资活动产生的现金流量净额	-360,788,892.08	-5,351,204,553.84
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-539,148,045.49</b>	<b>-1,427,900,519.87</b>
加：期初现金及现金等价物余额	1,050,477,118.26	2,478,377,638.13
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>511,329,072.77</b>	<b>1,050,477,118.26</b>

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

#### 母公司现金流量表

2022年1—12月

单位:元 币种:人民币

项目	2022年年度	2021年年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	49,062,890.19	357,128,897.40
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	2,312,271,890.10	12,209,469,650.42
经营活动现金流入小计	2,361,334,780.29	12,566,598,547.82
购买商品、接受劳务支付的现金	43,119,117.23	93,143,721.30
支付给职工及为职工支付的现金	25,138,976.48	198,112,868.23
支付的各项税费	131,856,523.99	17,829,006.19
支付其他与经营活动有关的现金	2,073,913,750.87	11,619,703,634.65
经营活动现金流出小计	2,274,028,368.57	11,928,789,230.37
经营活动产生的现金流量净额	87,306,411.72	637,809,317.45

<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金	30,000,000.00	2,385,982,536.98
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,160.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	30,032,160.00	2,385,982,536.98
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金		70,486,698.00
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		70,486,698.00
投资活动产生的现金流量净额	30,032,160.00	2,315,495,838.98
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	801,000,000.00	122,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	801,000,000.00	122,280,000.00
偿还债务支付的现金	732,000,000.00	2,651,055,904.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	186,149,504.70	474,017,847.35
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	918,149,504.70	3,125,073,751.42
筹资活动产生的现金流量净额	-117,149,504.70	-3,002,793,751.42
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	189,067.02	-49,488,594.99
加：期初现金及现金等价物余额	2,711,501.94	52,200,096.93
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,900,568.96	2,711,501.94

公司负责人：张志龙 主管会计工作负责人：陈西 会计机构负责人：陈西

