

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

政远审字（2023）第 015 号



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	9-122



审计报告

政远审会字(2023)第 015 号

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司：

一、无法表示意见

我们接受委托，审计北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“鸿坤伟业”）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。

我们不对后附的鸿坤伟业合并及公司财务报表发表审计意见。由于“形成无法表示意见的基础”部分所述事项的重要性，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为对合并及公司财务报表发表审计意见的基础。

二、形成无法表示意见的基础

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。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

鸿坤伟业管理层（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，管理层负责评估鸿坤伟业的持续经营能力，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鸿坤伟业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督鸿坤伟业的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的责任是按照中国注册会计师审计准则的规定，对鸿坤伟业的合并及公司财务报表执行审计工作，以出具审计报告。但由于“形成无法表示意见的基础”部分所述的事项，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为发表审计意见



的基础。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于鸿坤伟业，并履行了
职业道德方面的其他责任。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年12月8日





资产负债表

编制单位：北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	五、1	1,053,721,154.19	13,530,384.17	1,584,829,823.57	13,341,317.15
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	五、2	-	-	6,484,639.12	5,300,000.00
应收账款	五、3	74,884,131.94	38,902,341.34	1,602,330,964.41	1,599,460,121.88
应收款项融资					
预付款项	五、4	893,446,439.09	2,339,814.58	834,067,605.91	2,228,639.78
其他应收款	五、5	7,045,585,345.86	19,077,651,839.51	6,940,878,043.00	18,554,514,623.06
其中：应收利息				360,123,457.05	
应收股利					
存货	五、6	18,805,763,659.21	245,289,840.03	22,094,412,764.30	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	五、7	2,503,700,791.57	310,658,374.56	2,791,147,926.83	322,162,307.38
流动资产合计		30,377,101,521.86	19,688,372,594.19	35,854,151,767.14	20,849,375,906.22
非流动资产：					
债权投资	五、8				
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、9	260,200,020.20	7,337,479,267.17	601,972,502.36	7,679,251,749.33
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、10	1,255,829,924.62	3,646,101.76	1,256,751,106.58	3,646,101.76
投资性房地产	五、11	4,860,645,700.00	-	7,492,589,382.00	95,886,300.00
固定资产	五、12	96,364,969.24	5,879,431.46	43,073,616.04	8,458,322.91
在建工程	五、13	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	五、14	308,568,861.69	308,138,395.81	357,344,488.36	356,420,070.38
无形资产	五、15	488,392,620.30	57,666.50	598,805,747.02	186,608.74
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、16	20,990,900.36	593,740.43	24,521,714.49	847,033.51
递延所得税资产	五、17	311,164,299.36	814,004.77	452,545,926.97	86,646,152.09
其他非流动资产	五、18	2,450,634,593.75	1,941,244,593.75	2,664,589,249.44	1,574,979,249.44
非流动资产合计		11,159,498,580.53	9,597,853,201.65	14,788,457,595.21	9,806,321,588.16
资产总计		41,536,600,102.39	29,286,225,795.84	50,642,609,362.35	30,655,697,494.38

公司法定代表人：

张
印志

主管会计工作的公司负责人：

陈
印西

公司会计机构负责人：

陈
印西





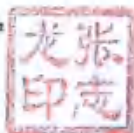
资产负债表（续）

编制单位：北京盛坤伟业房地产开发有限公司

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	五、19			1,393,542,724.99	635,268,333.33
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、20	1,394,036,001.39	32,624,536.50	1,858,227,084.05	50,803,108.04
应付账款	五、21	3,021,763,936.74	87,484,917.86	4,752,436,163.91	110,809,690.08
预收款项	五、22	39,884,048.35	8,546,290.06	56,697,917.12	13,216,296.07
合同负债	五、23	10,283,381,778.81	46,011,715.05	13,705,842,801.96	47,142,841.18
应付职工薪酬	五、24	70,515,567.66	26,533,255.82	76,185,618.90	23,931,539.76
应交税费	五、25	4,258,462,588.85	2,293,793,500.31	2,769,001,939.78	924,674,559.03
其他应付款	五、26	7,976,878,053.59	16,703,063,563.09	5,831,775,448.25	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	五、27	5,654,110,830.30	4,140,565,416.93	4,182,043,576.65	2,671,492,346.49
其他流动负债	五、28	674,005,499.99	-	1,094,313,062.54	140,615,188.26
流动负债合计		33,373,038,305.68	23,338,623,195.62	35,720,066,338.15	20,973,973,757.24
非流动负债：					
长期借款	五、29	2,076,175,000.00	685,000,000.00	4,711,256,694.26	1,909,590,903.83
应付债券	五、30	2,365,779,791.94	914,532,006.82	2,339,752,512.07	854,199,993.12
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、31	376,624,832.66	375,838,908.05	374,655,609.19	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	48,417,566.17		
递延收益					
递延所得税负债	五、17	339,175,171.44	-	675,019,473.39	20,894,448.49
其他非流动负债					
非流动负债合计		5,206,172,362.21	2,023,788,481.04	8,100,684,288.91	3,157,548,688.95
负债合计		38,579,210,667.89	25,362,411,676.66	43,820,750,627.06	24,131,522,446.19
股东权益：					
股本	五、32	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	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	五、33	2,171,757.35	80,288,724.68	2,516,192.43	80,288,724.68
减：库存股					
其他综合收益	五、34	1,343,040,284.00	-	2,066,350,221.76	54,792,855.41
专项储备					
盈余公积	五、35	420,847,974.55	420,847,974.55	420,847,974.55	420,847,974.55
未分配利润	五、36	-2,096,065,735.15	1,222,677,419.95	1,197,790,748.72	3,768,245,493.55
归属于母公司股东权益合计		1,869,994,280.75	3,923,814,119.18	5,887,505,137.46	6,524,175,048.19
少数股东权益		1,087,395,153.75		934,353,597.83	
股东权益合计		2,957,389,434.50	3,923,814,119.18	6,821,858,735.29	6,524,175,048.19
负债和股东权益总计		41,536,600,102.39	29,286,225,795.84	50,642,609,362.35	30,655,697,494.38

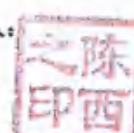
公司法定代表人：

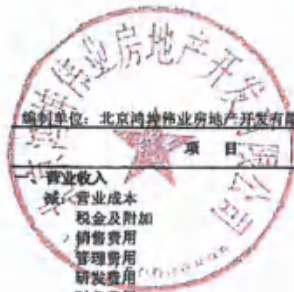


主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





利润表

编制单位: 北京鸿地伟业房地产开发有限公司

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	五、37	4,968,652,159.30	157,251,152.55	12,078,354,979.82	1,633,108,889.57
减: 营业成本	五、37	4,017,657,983.00	148,125,993.55	10,288,216,936.89	1,218,606,627.81
税金及附加	五、38	1,644,531,264.80	1,338,324,762.80	909,886,586.54	35,755,252.74
销售费用	五、39	188,349,391.83	7,490,886.98	509,644,142.92	54,140,072.81
管理费用	五、40	220,537,736.33	58,622,940.07	387,287,907.08	228,147,325.62
研发费用					
财务费用	五、41	934,671,627.05	644,875,391.63	2,020,229,560.68	1,687,709,714.01
其中: 利息费用		974,393,366.31	280,066,830.06	2,194,977,467.61	1,749,321,583.18
利息收入		42,982,116.88	36,147,860.44	188,696,283.30	61,772,380.88
加: 其他收益	五、42			18,658.92	
投资收益(损失以“-”号填列)	五、43	-151,224,771.16	-341,772,482.16	-164,523,102.28	466,733,236.54
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-341,772,482.16	-341,772,482.16	-237,121,283.13	-253,496,215.78
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)	五、44	-671,136,468.22	-17,667,612.66	-453,461,673.74	-491,725,025.44
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、45	-299,641,864.23	-8,289,727.67	-11,722,627.33	-6,380,350.31
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、46	-110,923,164.97	-	-1,032,218,230.24	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)					
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-3,250,022,112.29	-2,407,918,644.97	-3,898,817,128.96	-1,622,621,242.43
加: 营业外收入	五、47	5,254,849.99	3,561.00	15,939,436.47	4,705,809.08
减: 营业外支出	五、48	64,543,399.33	51,820,842.31	86,818,689.38	9,254,061.99
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-3,309,310,661.63	-2,459,735,926.28	-3,769,696,381.87	-1,627,169,495.34
减: 所得税费用	五、49	-71,808,781.75	85,832,147.32	138,469,484.85	-80,308,735.92
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,237,501,879.88	-2,545,568,073.60	-3,908,165,866.72	-1,546,860,759.42
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					
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,237,501,879.88	-2,545,568,073.60	-3,908,165,866.72	-1,546,860,759.42
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,237,501,879.88	-2,545,568,073.60	-3,908,165,866.72	-1,546,860,759.42
(二) 按所有权归属分类					
1. 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-3,237,501,879.88	-	-3,908,165,866.72	-
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-3,293,856,483.87	-	-3,986,720,334.00	-
五、其他综合收益的税后净额		56,354,603.99	78,554,467.28	78,554,467.28	54,792,855.41
(一) 归属于母公司股东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		-	-	-	-
(5) 其他		-	-	-	-
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-723,309,937.76	-	-1,419,547,880.82	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) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		-	-	-	-
(4) 其他债权投资信用减值准备		-	-	-	-
(5) 现金流量套期储备		-	-	-	-
(6) 外币财务报表折算差额		-	-	-	-
(7) 其他		-723,309,937.76	-	-1,419,547,880.82	54,792,855.41
(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		-3,960,811,817.84	-2,545,568,073.60	-5,327,713,747.54	-1,492,067,904.01
(一) 归属于母公司股东的综合收益总额		-4,017,166,421.83	-	-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	-
七、每股收益					
(一) 基本每股收益					
(二) 稀释每股收益					

公司法定代表人:

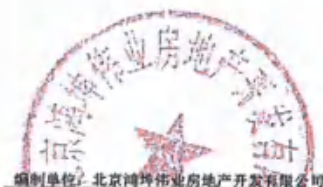


主管会计工作的公司负责人:



公司会计机构负责人:





现金流量表

编制单位：北京中远伟业房地产开发有限公司

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		1,628,774,278.19	49,062,890.19	6,563,672,275.85	357,128,897.40
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	五、51	2,086,986,704.69	2,312,271,890.10	24,833,971,215.11	12,209,468,650.42
经营活动现金流入小计		3,792,810,177.03	2,361,334,780.29	31,480,818,927.35	12,566,598,547.82
购买商品、接受劳务支付的现金		869,912,993.38	43,119,117.23	3,833,401,726.13	93,143,721.30
支付给职工以及为职工支付的现金		159,673,938.13	25,138,976.48	401,776,023.32	198,112,868.23
支付的各项税费		299,652,467.14	131,856,523.99	591,298,986.07	17,829,006.19
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	2,668,319,869.20	2,073,913,750.87	26,035,282,442.64	11,619,703,634.65
经营活动现金流出小计		3,997,558,267.85	2,274,028,368.57	30,861,759,178.16	11,928,789,230.37
经营活动产生的现金流量净额		-204,959,090.82	87,306,411.72	619,059,749.19	637,809,317.45
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		56,931,181.96	30,000,000.00	3,443,724,659.62	2,385,982,536.98
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	32,160.00	345,101.86	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-60,505,642.27	-	267,387,635.73	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、51	-	-	-	-
投资活动现金流入小计		26,612,227.41	30,032,160.00	3,815,119,744.56	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		2,280.00	-	95,207.00	-
投资支付的现金		10,000.00	-	510,728,852.78	70,496,698.00
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	五、51	-	-	50,400.00	-
投资活动现金流出小计		12,280.00	-	510,875,459.78	70,496,698.00
投资活动产生的现金流量净额		26,599,937.41	30,032,160.00	3,304,244,284.78	2,315,485,838.98
三、筹资活动产生的现金流量：					
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	801,000,000.00	2,834,268,870.00	122,280,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、51	-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		1,061,790,000.00	801,000,000.00	2,854,874,322.78	122,280,000.00
偿还债务支付的现金		1,075,760,000.00	732,000,000.00	6,938,586,304.07	2,651,055,904.07
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		346,818,692.08	186,149,504.70	1,257,679,016.60	474,017,847.35
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	五、51	-	-	9,813,555.95	-
筹资活动现金流出小计		1,422,578,692.08	918,149,504.70	8,206,078,876.62	3,125,073,751.42
筹资活动产生的现金流量净额		-360,788,692.08	-117,149,504.70	-5,351,204,553.84	-3,002,793,751.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-539,148,045.49	189,067.02	-1,427,900,519.87	-49,488,594.99
五、现金及现金等价物净增加额		1,050,477,118.26	2,711,501.94	2,478,377,638.13	52,200,096.93
加：期初现金及现金等价物余额		511,329,072.77	2,900,568.96	1,050,477,118.26	2,711,501.94
六、期末现金及现金等价物余额		-	-	-	-

公司法定代表人：

龙张印志

主管会计工作的公司负责人：

之陈印西

公司会计机构负责人：

之陈印西



合并股东权益变动表

单位：人民币元

	2022年度									
	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
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益					
		优先股	永续债	其他						
一、年初余额	2,200,000,000.00		2,516,192.43		2,066,350,221.76		420,847,974.55	1,197,750,748.72	5,887,505,137.46	6,821,658,735.29
二、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额					2,066,350,221.76		420,847,974.55	1,197,750,748.72	5,887,505,137.46	6,821,658,735.29
1. 归属于母公司所有者的综合收益总额					2,066,350,221.76		420,847,974.55	1,197,750,748.72	5,887,505,137.46	6,821,658,735.29
2. 归属于少数股东的综合收益总额										
（二）股东投入和减少资本					-723,309,937.76			-3,293,856,463.87	-4,017,510,056.71	-3,864,469,300.79
1. 投资者投入的普通股					-723,309,937.76			-3,293,856,463.87	-4,017,510,056.71	-3,864,469,300.79
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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	2,200,000,000.00		2,171,757.35		1,343,040,284.00		420,847,974.55	-2,096,085,735.15	1,859,994,280.75	2,957,389,434.60

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

龙张印志

之陈印西

之陈印西





合并股东权益变动表

单位：人民币元

2021年度

项 目	归属于母公司股东权益				专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股						
一、上年期末余额	2,200,000,000.00		2,325,094.12			420,847,974.55	5,311,742,550.20	11,420,813,721.45	1,012,705,680.52	12,433,519,401.97
二、本年期初余额	2,200,000,000.00		2,325,094.12			420,847,974.55	5,311,742,550.20	11,420,813,721.45	1,012,705,680.52	12,433,519,401.97
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）										
（一）综合收益总额										
1. 股东投入和减少资本			191,098.31				-4,113,951,801.48	-5,533,308,583.99	-78,352,002.60	-5,611,660,686.68
2. 其他权益工具持有者投入资本							-3,986,720,334.00	-5,406,208,214.82	78,554,467.28	-5,327,713,747.54
3. 股份支付计入股东权益的金额			191,098.31					191,098.31		191,098.31
4. 其他										
（二）利润分配										
1. 提取盈余公积			191,098.31				-127,231,467.48	-127,231,467.48	-156,906,549.97	-191,098.31
2. 对股东的分配							-127,231,467.48	-127,231,467.48	-156,906,549.97	-284,138,017.45
3. 其他										
（三）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
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										
（四）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（五）其他										
四、本年年末余额	2,200,000,000.00		2,516,192.43			420,847,974.55	1,197,790,748.72	5,887,505,137.45	934,353,597.83	6,821,858,735.29

主管会计工作负责人：陈西

公司法定代表人：陈西

陈西印

陈西印



股东权益变动表

编制单位：北京恒达伟业房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2022年度							未分配利润	盈余公积	专项储备	其他综合收益	股本
	其他权益工具			减：库存股	资本公积	其他综合收益						
	优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	2,200,000,000.00				80,288,724.68		3,768,245,493.55	420,847,974.55			54,792,855.41	2,200,000,000.00
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	2,200,000,000.00				80,288,724.68		3,768,245,493.55	420,847,974.55			54,792,855.41	2,200,000,000.00
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
1. 股东投入和减少资本												
2. 股东投入的普通股												
3. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对股东的分配												
3. 其他												
（四）股东权益内部结转												
1. 资本公积转增股本												
2. 盈余公积转增股本												
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	2,200,000,000.00				80,288,724.68		1,222,677,419.95	420,847,974.55			0.00	2,200,000,000.00

主管会计工作的公司负责人：

公司法定代表人：

公司会计机构负责人：

龙张印志

之陈印西

之陈印西





股东权益变动表

编制单位：北京博海伟业房地产开发有限公司

单位：人民币元

项 目	2021年度					未分配利润	盈余公积	专项储备	其他综合收益	减：库存股	资本公积	其他权益工具		股本	股东权益合计
	上年期末余额	加：会计政策变更	前期差错更正	其他	其他权益工具							优先股	永续债		
一、上年期末余额	2,200,000,000.00						80,780,670.19		1,458,908,077.81						9,475,642,975.52
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	2,200,000,000.00						80,780,670.19		1,458,908,077.81						9,475,642,975.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-491,945.51		-1,404,115,222.40						-2,951,467,927.33
（一）综合收益总额									-1,404,115,222.40						-2,950,975,981.82
1. 股东投入的普通股															-491,945.51
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入股东权益的金额															
4. 其他															
（二）利润分配															
1. 提取盈余公积															
2. 对股东的分配															
3. 其他															
（三）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
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	2,200,000,000.00						80,288,724.68		54,792,855.41						6,524,175,048.19

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：

龙张印志

陈之印

陈之印



财务报表附注

一、公司基本情况

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“本公司”或“公司”），成立于 2002 年 8 月 20 日，成立时股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资形式
湖南电广传媒股份有限公司	900.00	30.00	现金
长沙金海林置业有限公司	750.00	25.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	750.00	25.00	现金
北京万里纵横投资有限公司	599.00	20.00	现金
合计	2,999.00	100.00	-

2003 年 4 月，根据本公司第一届第二次股东会会议决议及转让双方签订的《股权转让协议》，长沙金海林置业有限公司将其在本公司的出资 750 万元（占注册资本 25%）转让给张家界旅游开发股份有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资形式
湖南电广传媒股份有限公司	900.00	30.00	现金
张家界旅游开发股份有限公司	750.00	25.00	现金
北京万里纵横投资有限公司	599.00	20.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	750.00	25.00	现金
合计	2,999.00	100.00	

2004 年 2 月，根据本公司第二届第二次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议》，张家界旅游开发股份有限公司将其在本公司的出资 750 万元（占注册资本 25%）转让给湖南新东方实业发展有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例（%）	出资形式
湖南电广传媒股份有限公司	900.00	30.00	现金
北京万里纵横投资有限公司	599.00	20.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	750.00	25.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	750.00	25.00	现金



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	2,999.00	100.00
----	----------	--------

2004 年 7 月，根据本公司第三届第二次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议》，湖南电广传媒股份有限公司将其在本公司的出资 900 万元（占注册资本 30%）转让给北京万里纵横投资有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,499.00	50.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	750.00	25.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	750.00	25.00	现金
合计	2,999.00	100.00	

2004 年 12 月，根据本公司第四届第二次股东会会议决议，北京万里纵横投资有限公司增资 1 万元。增资后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	50.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	750.00	25.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	750.00	25.00	现金
合计	3,000.00	100.00	

2005 年 10 月，根据本公司第四届第四次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议》，湖南新东方实业发展有限公司将其在本公司的部分出资 720 万元（占注册资本的 24%）转让给湖南银杏投资管理有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	50.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	30.00	1.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	1,470.00	49.00	现金
合计	3,000.00	100.00	

2005 年 10 月，根据本公司第四届第五次股东会会议决议，增加注册资本 2,000 万元，由湖南新东方实业发展有限公司增加出资 1,970 万元、湖南银杏投资管理有限公司增加出资 30 万元。增资后，股东构成情况如下：



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	30.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	2,000.00	40.00	现金
湖南银杏投资管理有限公司	1,500.00	30.00	现金
合计	5,000.00	100.00	

2006 年 8 月，根据本公司第四届第六次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议书》，北京万里纵横投资有限公司、湖南新东方实业发展有限公司、湖南合润投资有限公司（原股东湖南银杏投资管理有限公司更名为湖南合润投资有限公司），分别将其在本公司的出资 1,005 万元（占注册资本 20.1%）、1,340 万元（占注册资本 26.8%）、1,005 万元（占注册资本 20.1%）转让给安信信托投资股份有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	495.00	9.90	现金
湖南新东方实业发展有限公司	660.00	13.20	现金
湖南合润投资有限公司	495.00	9.90	现金
安信信托投资股份有限公司	3,350.00	67.00	现金
合计	5,000.00	100.00	

2008 年 7 月，根据本公司第五届第五次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议书》，北京万里纵横投资有限公司、湖南新东方实业发展有限公司、湖南合润投资有限公司、安信信托投资股份有限公司，分别将其在本公司的出资 120 万元（占注册资本 2.4%）、160 万元（占注册资本 3.2%）、120 万元（占注册资本 2.4%）、3,350 万元（占注册资本 67%），转让给吉林省信托投资有限责任公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	375.00	7.50	现金
湖南新东方实业发展有限公司	500.00	10.00	现金
湖南合润投资有限公司	375.00	7.50	现金
吉林省信托投资有限责任公司	3,750.00	75.00	现金
合计	5,000.00	100.00	



2009 年 8 月，根据本公司第六届第二次股东会会议决议及转让双方签订的《出资转让协议书》，吉林省信托有限责任公司（原股东吉林省信托投资有限责任公司更名为吉林省信托有限责任公司）将其在本公司的出资 3,750 万元（占注册资本的 75%），分别转让给北京万里纵横投资有限公司 1,125 万元（占注册资本的 22.5%）、湖南新东方实业发展有限公司 1,500 万元（占注册资本的 30.00%）、湖南合润投资有限公司 1,125 万元（占注册资本的 22.5%）。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	组合出资额 (万元)	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	30.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	2,000.00	40.00	现金
湖南合润投资有限公司	1,500.00	30.00	现金
合计	5,000.00	100.00	

2016 年 12 月 7 日，根据本公司第二届第二次股东会会议决议及修改后章程的规定，注册资本增至 50,000 万元。增资后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万 元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	3.00	现金
湖南新东方实业发展有限公司	2,000.00	4.00	现金
湖南合润投资有限公司	1,500.00	3.00	现金
鸿坤集团有限公司	45,000.00	90.00	现金
合计	50,000.00	100.00	

2017 年 11 月 7 日，根据本公司股东会决议及修改后章程的规定，注册资本增至 220,000 万元。增资后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万 元）	股权比例(%)	出资形式
北京万里纵横投资有限公司	1,500.00	0.68	现金
湖南新东方实业发展有限公司	2,000.00	0.91	现金
湖南合润投资有限公司	1,500.00	0.68	现金
鸿坤集团有限公司	215,000.00	97.73	现金
合计	220,000.00	100.00	

2020 年 12 月，根据本公司股东会会议决议及转让双方签订的《转让协议书》，北京万里纵横投资有限公司将其在本公司的出资 1,500.00 万元（占注册资本的 0.68%），湖南新东方实业发展有限公司将其在本公司的出资 2,000.00 万元（占注册



资本的 0.91%)，湖南合润投资有限公司将其在本公司的出资 1,500.00 万元（占注册资本的 0.68%）和鸿坤集团有限公司将其在本公司的出资 215,000.00 万元（占注册资本的 97.73%）全部转让给鸿坤集团管理咨询有限公司。转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
鸿坤集团管理咨询有限公司	220,000.00	100.00	现金

2021年12月13日，根据本公司股东会会议决议及转让双方签订的《转让协议书》，鸿坤集团管理咨询有限公司将其持有的本公司的25%股权转让给北京鸿振管理咨询有限公司，将其持有的本公司的10%的股权，转让给鸿坤集团有限公司，转让后，股东构成情况如下：

股东名称	出资额（万元）	股权比例(%)	出资形式
鸿坤集团管理咨询有限公司	143,000.00	65.00	现金
北京鸿振管理咨询有限公司	55,000.00	25.00	现金
鸿坤集团有限公司	22,000.00	10.00	现金
合计	220,000.00	100.00	

公司住所：北京市大兴区西红门镇寿保庄鸿坤金融谷1号楼201-68

法定代表人：张志龙

本财务报表经公司管理层于2023年12月8日批准报出。

截至2022年12月31日止，本公司纳入合并范围的子公司共81户，详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本期间合并范围比上年度减少14户，详见本附注六“合并范围的变更”。处置子公司共8家（南京中恒房地产开发有限公司、中恒置业（滁州）有限公司、北京长润泰兴投资管理有限公司、上海火睿企业管理咨询有限公司、湖南科能新能源投资发展有限公司、上海科能翼达新能源投资发展有限公司、广东银桐科技投资管理有限公司、上海慧高精密电子工业有限公司），注销子公司共6家（北京德利坤投资管理有限公司、天津市蓟州区鸿坤理想城房地产开发有限责任公司、天津鸿坤置业有限公司、宜昌嘉业酒店管理有限公司、无锡鸿岭置业有限公司、安徽鸿坤企业管理咨询有限公司）。

本公司及各子公司主要从事房地产经营和开发业务。

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”）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。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

公司自报告期末起 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的事项或情况。

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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

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、14“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、14“长期股权投资”或本附注三、10“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、14、（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、14（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、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。



外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。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：

组合名称	确定组合的依据
无风险票据组合	出票人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强
其他票据组合	具有明确证据表明出票人将违约

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：

项目	确定组合的依据
1、组合一 低风险信用组合，包括：	



合并范围内关联方款项	债务单位信用风险特征
其他关联方款项	债务单位信用风险特征
政府类款项	债务单位信用风险特征
2、组合二 账龄组合	上述组合外的应收款项

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 单项计提

其他应收款组合 2 账龄组合

其他应收款组合 3 内部及关联方、押金保证金、政府资金、项目合作资金

11、存货

（1）存货的分类

本公司存货主要包括在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品、拟开发的土地、原材料、库存商品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用；纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

（2）存货取得和发出的计价方法

除房地产公司存货之外的存货的盘存制度为永续盘存制。本公司存货按成本进行初始计量。存货发出时，采用先进先出法确定其实际成本。

（3）存货跌价准备计提方法

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货可变现净值的确认方法



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

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

12、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非流动负债。

13、持有待售资产

本公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，



同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。持有待售的处置组以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、10“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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

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。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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。

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。

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。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，会计政策选择的依据为：

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。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。同时结转投资性房地产累计公允价值变动。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转。

16、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次月起开始计提折旧，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%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
电子设备	年限平均法	3-5	3、5	19.00-32.33
机器设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	3-5	3、5	19.00-32.33
办公设备及其他	年限平均法	3-5	3、5	19.00-32.33

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，不符合固定资产确认条件的计入当期损益或相关资产的成本。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

(4) 其他说明

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

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

17、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。

18、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

19、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使用权资产

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

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A.租赁负债的初始计量金额；B.在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；C.发生的初始直接费用；D.为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第 1 号——存货》。



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

②租赁负债

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

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A.固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C.本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D.租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E.根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但应当资本化的计入相关资产成本。

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

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 4 万元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

（2）本公司作为出租人



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

①融资租赁

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，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。

20、无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。



期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

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。

21、研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

22、长期待摊费用摊销方法

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司的长期待摊费用主要包括装修费。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

23、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、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。

24、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基本养老保险、失业保险。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，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与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）。

25、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。

26、收入的确认原则

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控制权时点确认收入。

（1）房地产销售收入

本公司房地产开发业务的收入于客户取得房屋控制权时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，房屋的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工房产的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。

（2）物业管理收入



本公司在提供物业服务过程中确认收入。

(3) 物业出租收入

根据公司与承租方签订的合同或协议的约定，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认租赁收入。

(4) 使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

(5) 利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

27、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和非货币性资产，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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。



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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

28. 递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的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计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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。

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。



除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29、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。

四、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	按应税收入按 9%、13% 的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税，按简易征收的纳税人按照 5% 计算增值税
企业所得税	按应纳税所得额的 25%、15% 计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 5%、7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
土地增值税	按房地产销售收入—扣除项目金额按照超率累进税率 30%-60%
房产税	按房产的计税余额 1.2% 或房产的租金收入 12% 计缴



2、优惠税负及批文

根据国家税务总局《关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（2012 年第 12 号）规定，本公司所属下级公司宁夏鸿润股权投资有限公司、宁夏鸿坤股权投资有限公司属于享受西部大开发企业所得税优惠政策的企业，宁夏鸿润股权投资有限公司、宁夏鸿坤股权投资有限公司 2022 年按 15%的企业所得税税率计缴企业所得税。

五、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
库存现金	981,699.13	981,700.13
银行存款	508,519,882.10	1,053,495,418.13
其他货币资金	544,219,572.96	530,352,705.31
合计	1,053,721,154.19	1,584,829,823.57

(续)

项目	2022.12.31	2021.12.31
贷款、按揭保证金、冻结资金	542,392,081.42	530,352,705.31
在途资金及其他	1,827,491.54	
合计	544,219,572.96	530,352,705.31

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

2022 年 12 月 31 日应收票据账面价值为 0.00 元。

类别	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	-	-	-



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	6,484,639.12	-	6,484,639.12
合计	6,484,639.12	-	6,484,639.12

(2) 期末公司已质押的应收票据：

无。

(3) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

无。

(4) 期末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项 目	期末转应收账款金额
商业承兑汇票	1,484,639.12
合 计	1,484,639.12

3、应收账款

(1) 应收账款风险分类

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	81,230,196.94	100.00	6,346,065.00	7.81	74,884,131.94
其中：账龄组合	21,402,601.95	26.35	6,346,065.00	29.65	15,056,536.95
低风险信用组合	59,827,594.99	73.65	-	-	59,827,594.99
合计	81,230,196.94	100.00	6,346,065.00	7.81	74,884,131.94

(续)



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,606,525,170.52	100.00	4,194,206.11	0.26	1,602,330,964.41
其中：账龄分析法组合	17,883,380.16	1.11	4,194,206.11	23.45	13,689,174.05
低风险信用组合	1,588,641,790.36	98.89	-	-	1,588,641,790.36
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,606,525,170.52	100.00	4,194,206.11	0.26	1,602,330,964.41

B、组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	2022.12.31		
	金额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	6,464,443.81	64,644.44	1.00
1 至 2 年	5,944,991.18	891,748.68	15.00
2 至 3 年	194,365.89	58,309.77	30.00
3 至 4 年	698,456.58	349,228.29	50.00
4 至 5 年	4,124,404.40	3,505,743.73	85.00
5 年以上	1,476,390.09	1,476,390.09	100.00
合计	18,903,051.95	6,346,065.00	

②坏账准备



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
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	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销	
应收账款 坏账 准备	4,194,206.11	2,843,696.09	691,837.20		6,346,065.00

(2) 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 18,367,219.85 元，占应收账款期末余额合计数的比例 22.61%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 638,870.95 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
北京航为高科连接技术有限公司	6,091,848.29	1 年以内，1 至 2 年	7.50	
北京市西城区保障性住房运营管理有限公司	4,055,093.00	1 至 2 年	4.99	608,263.95
北京南郊西红门农工商联合企业总公司	3,060,700.00	1 年以内	3.77	30,607.00
北京旌准医疗科技有限公司	2,750,608.56	1 年以内	3.39	
三亚市住房保障管理中心	2,408,970.00	4-5 年	2.97	
合 计	18,367,219.85		22.61	638,870.95

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	214,407,125.97	24.00	342,089,725.33	41.01



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1 至 2 年	331,008,312.57	37.05	142,922,991.59	17.14
2 至 3 年	24,195,506.72	2.71	333,606,268.89	40.00
3 年以上	323,835,493.83	36.24	15,448,620.10	1.85
合计	893,446,439.09	100.00	834,067,605.91	100.00

(2) 按预付对象归集的期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
湖南省第六工程有限公司	非关联公司	377,277,293.56	42.23	1 年以内, 1 至 2 年	合同未执行完毕
北京鸿泰天工建设有限公司	关联方	326,000,000.00	36.49	2 至 3 年, 3 至 4 年	合同未执行完毕
中国新兴建筑工程有限责任公司	非关联公司	21,777,027.33	2.44	1 年以内	合同未执行完毕
天津市静海县安慧电力工程安装有限公司	非关联公司	20,500,000.00	2.29	1 年以内	合同未执行完毕
中至百恒建设工程集团有限公司	非关联公司	13,561,836.23	1.52	1 年以内	合同未执行完毕
合计		759,116,157.12	84.96		

5、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		360,123,457.05
应收股利		
其他应收款	7,045,585,345.86	6,580,754,585.95
合计	7,045,585,345.86	6,940,878,043.00



(1) 应收利息情况

①应收利息分类列示：

项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款-利息	274,881,809.08	274,881,809.08	
合计	274,881,809.08	274,881,809.08	

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
委托贷款-利息	360,123,457.05		360,123,457.05
合计	360,123,457.05		360,123,457.05

(2) 其他应收款情况

①其他应收款按风险分类

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账	7,178,058,026.00	100.00	132,472,680.14	1.85	7,045,585,345.86



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
账准备的其他应收款					
其中： 账龄分析法组合	441,297,023.84	6.15	132,472,680.14	30.02	308,824,343.70
低风险信用组合	6,736,761,002.16	93.85			6,736,761,002.16
合计	7,178,058,026.00	100.00	132,472,680.14	1.85	7,045,585,345.86

(续)

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,690,619,144.31	100.00	109,864,558.36	1.64	6,580,754,585.95
其中：账龄分析法组合	160,970,920.31	2.41	109,864,558.36	68.25	51,106,361.95



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
低风险信用组合	6,529,648,224.00	97.59			6,529,648,224.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	6,690,619,144.31	100.00	109,864,558.36	1.64	6,580,754,585.95

②坏账准备

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	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)	合计
期初余额	109,864,558.36			109,864,558.36
期初余额在本期				
—转入第一 阶段				
—转入第 二阶段				
—转入第 三阶段				
本期计提	22,608,986.51			22,608,986.51
本期转回				
本期转销	864.73			864.73
本期核销				
其他变动				
期末余额	132,472,680.14			132,472,680.14

③其他应收款按款项性质分类情况



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
项目合作资金	1,479,774,814.25	1,271,052,952.43
往来款	5,498,927,950.88	4,859,650,883.24
备用金保证金及押金	197,573,766.44	410,745,675.40
其他	1,781,494.43	149,169,633.24
合计	7,178,058,026.00	6,690,619,144.31

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
鸿坤集团有 限公司	是	往来款	5,348,205,046.58	1 年以 内、1-2 年	74.51	
天津顺集置 业有限公司	是	项目合 作资金	247,667,556.00	2-3 年	3.45	
北京鸿泰天 工建设有限 公司	是	往来款	173,622,733.40	1 年以 内、1-2 年	2.42	
怀来容辰庄 园种植有限 公司	是	往来款	150,472,480.79	2-3 年、 4-5 年	2.10	
北京巨龙伟 业工贸有限 公司	是	往来款	115,638,333.84	1-2 年	1.61	
合计	—		6,035,606,150.61		84.08	

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
开发成本	16,426,302,015.94	492,331,206.23	15,933,970,809.71



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

开发产品	2,918,383,165.39	49,951,996.19	2,868,431,169.20
其他	3,361,680.30		3,361,680.30
合计	19,348,046,861.63	542,283,202.42	18,805,763,659.21

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,560,985,115.84	880,918,576.61	19,680,066,539.23
开发产品	2,562,284,198.40	151,299,653.63	2,410,984,544.77
其他	3,361,680.30		3,361,680.30
合计	23,126,630,994.54	1,032,218,230.24	22,094,412,764.30

(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	
房地产开发成本	880,918,576.61	104,227,519.60		492,814,889.98		492,331,206.23
房地产开发产品	151,299,653.63			101,347,657.44		49,951,996.19
合 计	1,032,218,230.24			489,935,027.82		542,283,202.42

(3) 开发成本明细

项目名称	开工时间	实际/预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期初数	期末数
花语墅·宜昌	2016	2022	17.70	558,782,343.44	205,893,207.99
鸿坤·金融谷	2013	2018	20.98	1,380,775,036.43	1,388,863,588.24
花语墅·北京	2010	2022	20.66	334,011,006.02	341,612,055.12
山语墅·承德	2018	2022	11.60	1,528,565,058.62	1,184,218,393.61



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	开工时间	实际/预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期初数	期末数
理想城·唐山	2019	2022	18.27	1,486,391,228.36	1,353,064,445.16
理想湾·蓟州	2017	2022	11.86	843,499,484.89	542,331,601.44
花语墅·蓟州二期	2017	2022	18.79	1,204,561,197.56	1,264,459,378.14
理想澜湾·廊坊	2015	2019	15.74	215,373,693.82	
理想城·廊坊	2018	2022	29.23	1,419,121,243.51	1,356,244,530.40
鸿坤·原乡溪谷	2015	2019	24.65	809,020,087.93	811,089,713.80
鸿坤·原乡小镇	2013	2018	18.82	168,150,850.68	172,289,669.97
原乡半岛：2、3、4、9号地	2017	2022	35.00	1,532,848,732.14	1,143,317,507.54
理想城：澜境东苑	2017	2022	30.55	71,220,000.00	71,220,000.00
理想城：澜境西苑	2017	2022	39.40	2,008,770,975.77	898,757,256.63
高铁新干线·涿州	2014	2018	29.03	264,999,826.64	265,448,499.53
理想尔湾二期·涿州	2017	2022	13.63	32,197,896.89	32,449,388.12
鸿坤·葡萄酒小镇	2017	2022	22.52	817,491,220.44	780,903,568.05
鹿隐半岛·海南	2017	2022	31.00	1,748,122,183.52	1,748,124,720.66
山海墅·海南	2013	2017	17.40	40,565,301.87	
理想海岸·海南	2011	2022	19.60	332,961,612.08	353,261,124.11
原乡半岛·滁州	2022	2022	7.97	484,355,588.16	
智创新城·佛山	2017	2022	7.60	465,528,721.66	



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	开工时间	实际/预计竣工时间	预计总投资（亿元）	期初数	期末数
理想假日·海南	2019	2022	0.8	18,950,255.21	18,956,223.96
鸿坤·理想湾项目	2022		10.32	618,666,153.21	691,084,668.26
鸿坤·理想尔湾	2016		18.42	236,288,504.35	236,418,058.89
其他项目	—	—	—	1,058,848,336.03	1,073,963,210.09
合计				19,680,066,539.23	15,933,970,809.71

(3) 开发产品明细情况

项目	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京理想家园	2011	8,788,061.82			8,788,061.82
北京布洛城	2006	8,874,888.91		5,114,528.49	3,760,360.42
北京派郡	2009	16,678,536.02		16,678,536.02	
北京礼域府、大满贯	2012	37,160,236.16		3,537,502.61	33,622,733.55
北京曦望山	2014	39,831,999.54		19,605,220.86	20,226,778.68
北京回迁房	2012	14,784,813.57		5,197,953.66	9,586,859.91
北京鸿坤	2015	97,262,465.55	-261,206.60	45,363,211.10	51,638,047.85



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广场 AB 座					
林语墅·北京	2017	101,938,224.57		7,486,030.61	94,452,193.96
北京鸿坤广场 C 座	2016	26,832,414.97		3,834,866.99	22,997,547.98
花语墅·宜昌	2022	10,675,201.48	499,657,229.37	383,804,730.99	126,527,699.86
花语墅·北京	2016	72,531,511.95		563,826.91	71,967,685.04
七星长安·北京	2017	506,400,188.42	1,329,041.50	226,789,946.64	280,939,283.28
理想澜湾·廊坊	2017		234,846,781.64	219,723,412.99	15,123,368.65
理想城·廊坊	2022	365,401,786.79	517,559,792.58	559,117,083.27	323,844,496.10
鸿坤·果岭墅	2017	16,312,127.91		1,181,814.66	15,130,313.25
鸿坤·原乡溪谷	2019	89,283,356.73		86,793,690.57	2,489,666.16
鸿坤·原乡郡	2018	35,970,105.48	817,612.19	246,596.46	36,541,121.21



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	最近 一期 竣工 时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
理想 湾·涿 州	2016	103,906,447.46		12,761,365.42	91,145,082.04
高 铁 新 干 线·涿 州	2019	133,406,979.09		62,552,612.90	70,854,366.19
理 想 尔 湾 一 期·涿 州	2022	5,742,235.81	32,976,568.54		38,718,804.35
山海 墅·海 南	2017	22,714,672.18	43,776,007.62		66,490,679.80
理想 城： 澜境 东苑	2022	222,789,397.04	63,894,885.31	253,988,819.13	32,695,463.22
理想 城： 澜境 西苑	2022	108,025,609.27	1,563,556,064.81	814,083,619.24	857,498,054.84
花语 墅· 蓟州 一期	2022	67,265,672.69	0.01	801,060.67	66,464,612.03
鸿 坤· 原乡 小镇	2022	166,434,286.66		8,707,089.38	157,727,197.28
山语 墅· 承德	2022	31,677,772.66	646,005,322.08	446,763,061.59	230,920,033.15
理想 尔湾 B 区	2022	22,866,053.25	13,799,775.72	4,910,021.88	31,755,807.09



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	最近一期竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
瞰湖花苑一期	2022	3,174,152.25	30,561,588.24		33,735,740.49
鸿坤理想假日全	2022	40,082,867.58	4,655,414.50	9,633,308.20	35,104,973.88
福润园·天津	2022		430,460,753.04	425,277,209.21	5,183,543.83
其他项目	2013	34,172,478.96	869,828.67	2,541,714.34	32,500,593.29
合计		2,410,984,544.77	4,084,505,459.22	3,627,058,834.79	2,868,431,169.20

7、其他流动资产

项 目	2022.12.31	2021.12.31
短期理财产品	74,940,765.29	74,940,765.29
资金信托产品	227,000,000.00	227,000,000.00
委托贷款	777,387,370.28	905,376,819.16
预缴城市维护建设税	13,364,960.34	16,392,825.40
预缴教育费附加	6,213,592.22	8,212,618.59
预缴地方教育费附加	4,306,822.36	4,298,547.90
预缴土地增值税	317,928,179.80	339,850,641.82
预缴企业所得税	373,269,556.75	330,701,989.46
预缴增值税	581,045,061.24	846,952,256.78
预缴其他税费	128,244,483.29	37,421,462.43
合 计	2,503,700,791.57	2,791,147,926.83

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	年初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
北京华坤天雅企业管理有限公司	7,374,994.71					
天津鸿远置业有限公司	464,265,393.09			-341,707,181.99		
北京欣业城镇建设投资管理有限公司	19,428,585.55					
张家口鸿坤房地产开发有限公司	89,108,344.91			-65,300.17		
小计	580,177,318.26			-341,772,482.16		
二、联营企业						
鸿坤（北京）文化艺术有限公司	18,892,472.82					
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	2,902,711.28					
小计	21,795,184.10					
合计	601,972,502.36			-341,772,482.16		

（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		
一、合营企业					



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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		
北京华坤天雅企业管理有限公司	-	-	-	7,374,994.71	
天津鸿远置业有限公司	-	-	-	122,558,211.10	
北京欣业城镇建设投资管理有限公司	-	-	-	19,428,585.55	
张家口鸿坤房地产开发有限公司	-	-	-	89,043,044.74	
小计	-	-	-	238,404,836.10	
二、联营企业					
鸿坤(北京)文化艺术有限公司	-	-	-	18,892,472.82	
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	-	-	-	2,902,711.28	
小计	-	-	-	21,795,184.10	
合计	-	-	-	260,200,020.20	

9、其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产原值情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,255,829,924.62	1,256,751,106.58
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,255,829,924.62	1,256,751,106.58
合 计	1,255,829,924.62	1,256,751,106.58



10、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	房屋及建筑物	土地使用 权	合 计
一、年初余额	7,492,589,382.00		7,492,589,382.00
其中：成本	4,705,260,751.76		4,705,260,751.76
公允价值变动	2,787,328,630.24		2,787,328,630.24
二、本年变动	-2,631,943,682.00		-2,631,943,682.00
加：外购			
存货\固定资产\在建 工程转入			
企业合并增加			
公允价值变动			
减：处置	1,402,724,222.25		1,402,724,222.25
其他转出			
公允价值变动	1,229,219,459.75		1,229,219,459.75
三、年末余额	4,860,645,700.00		4,860,645,700.00
其中：成本	3,302,536,529.51		3,302,536,529.51
公允价值变动	1,558,109,170.49		1,558,109,170.49

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产明细



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	转换日	账面价值	转换日公允价值	期末公允价值	期初公允价值
瑞海家园 1 区 1 号楼	2014/12/31	9,683,279.46	82,740,420.00		95,886,300.00
亦庄鸿坤·智 谷	2018/1/31	145,165,791.86	145,165,791.86	264,272,500.00	290,174,300.00
鸿坤·云时代 一期	2016/12/31	760,400,357.36	1,535,296,900.00	1,590,228,400.00	1,773,906,591.00
马驹桥鸿 坤·智谷	2018/1/31	256,411,286.45	256,411,286.45	260,268,700.00	294,572,000.00
鸿坤·金融谷 1#楼、8-11#楼	2018/1/31	296,937,164.97	501,921,100.00		592,950,392.00
鸿坤·金融谷 6#楼	2016/12/31	24,714,899.37	57,540,000.00		67,883,500.00
鸿坤·金融谷 7#楼	2016/12/31	25,017,200.62	501,921,100.00	62,502,000.00	67,883,500.00
鸿坤·生物医 药谷	2016/12/1	119,215,123.16	472,396,200.00	461,963,900.00	512,945,400.00
鸿坤·生物医 药创新中心	2019/12/31	1,535,340,492.44	2,156,899,300.00	1,909,546,300.00	2,158,381,499.00
鸿坤·国际生 物医药园	2019/12/31	174,756,061.40	365,200,000.00	311,863,900.00	342,139,500.00
鸿坤·光创园	2018/12/31	116,112,814.54	224,687,600.00		258,487,800.00
鸿坤·动力时 代	2019/12/31	633,082,770.77	1,009,127,490.00		1,037,378,600.00
合计		5,189,828,096.23	10,458,007,856.02	4,860,645,700.00	7,492,589,382.00

11、固定资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	96,364,969.24	43,073,616.04
固定资产清理		
合计	96,364,969.24	43,073,616.04

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合计
一、 账面 原值						
1、期 初余 额	52,611,684.84	10,958,964.07	65,197,085.44	26,986,983.06	14,013,430.38	169,768,147.79
2、本 期增 加金 额	68,760,305.89		48,136.28			68,808,442.17
购置			48,136.28			48,136.28
投资 性房 地产 转入	68,760,305.89					68,760,305.89
3、本 期减 少金 额	34,334,439.63	5,904.27	2,226,619.41	2,442,547.05	593,773.63	39,603,283.99
处置		5,904.27	384,894.00	2,378,293.34	593,773.63	3,362,865.24
处置 子公 司						
其他	34,334,439.63		1,841,725.41	64,253.71		36,240,418.75
4、期 末余 额	87,037,551.10	10,953,059.80	63,018,602.31	24,544,436.01	13,419,656.75	198,973,305.97
二、 累计 折旧						
1、期 初余 额	26,935,395.82	8,736,992.22	53,577,324.98	25,447,772.70	11,997,046.03	126,694,531.75
2、本 期增	892,671.04	804,201.01	3,864,605.09	120,711.66	638,885.22	6,321,074.02



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	房屋及建筑 物	机器设备	运输工具	电子设备	办公设备及 其他	合计
加金 额						
计提	892,671.04	804,201.01	3,864,605.09	120,711.66	638,885.22	6,321,074.02
其他						
3、本 期减 少金 额	25,558,824.84	5,047.92	2,013,576.04	2,298,705.93	531,114.31	30,407,269.04
处置	25,558,824.84	5,047.92	365,649.30	2,237,664.91	531,114.31	28,698,301.28
处置 子公 司						
其他			1,647,926.74	61,041.02		1,708,967.76
4、期 末余 额	2,269,242.02	9,536,145.31	55,428,354.03	23,269,778.43	12,104,816.94	102,608,336.73
三、 账 面 价 值						
1、期 末账 面价 值	84,768,309.08	1,416,914.49	7,590,248.28	1,274,657.58	1,314,839.81	96,364,969.24
2、期 初账 面价 值	25,676,289.02	2,221,971.85	11,619,760.46	1,539,210.36	2,016,384.35	43,073,616.04

②未办妥产权证书的固定资产情况
 无。

12、在建工程



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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
在建工程	1,106,706,691.01	1,296,263,861.95
工程物资		
合计	1,106,706,691.01	1,296,263,861.95

(1) 在建工程情况

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
鸿坤·云时代二期	1,009,047,122.14		1,009,047,122.14	1,058,415,632.76		1,058,415,632.76
亦庄鸿坤·智谷二园	97,659,568.87		97,659,568.87	97,747,756.96		97,747,756.96
鸿坤·光创园				140,100,472.23		140,100,472.23
合计	1,106,706,691.01		1,106,706,691.01	1,296,263,861.95		1,296,263,861.95

(2) 重要在建工程项目本期变动情况



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	预算数 (亿元)	期初余额	本期增加 金额	本期转入 投资性房地 产金额	本期转入 固定资 产金额	本期其他减少金 额	期末余额
鸿坤·云时代二期	10.00	1,058,415,632.76				49,368,510.62	1,009,047,122.14
亦庄鸿坤·智谷二园	6.99	97,747,756.96				88,188.09	97,659,568.87
鸿坤·光创园	-	140,100,472.23				140,100,472.23	
合计		1,296,263,861.95				189,557,170.94	1,106,706,691.01

(续)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进 度 (%)	利息资本化	其中：本期 利息资本化 金额	资金来源
鸿坤·云时代二期	97.45	97.45	503,584,977.44	78,505,433.33	自筹资金、借款
亦庄鸿坤·智谷二园	14.96	14.96	37,799,418.31		自筹资金、借款
鸿坤·光创园	-	-	-	-	自筹资金
合计			541,384,395.75	78,505,433.33	

13、使用权资产



项 目	房屋及建筑物	运输设备	其他	合 计
一、账面原值				
1、年初余额	367,631,342.01			367,631,342.01
2、本年增加金额	14,659,076.76			14,659,076.76
3、本年减少金额				
4、年末余额	352,972,265.25			352,972,265.25
二、累计折旧				
1、年初余额	10,286,853.65			10,286,853.65
2、本年增加金额	34,116,549.91			34,116,549.91
3、本年减少金额				
4、年末余额	44,403,403.56			44,403,403.56
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
3、本年减少金额				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	308,568,861.69			308,568,861.69
2、年初账面价值	357,344,488.36			357,344,488.36

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1、期初余额	607,922,476.22	12,292,325.16	620,214,801.38
2、本期增加金额			



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	土地使用权	软件	合计
购置			
3、本期减少金额	107,415,761.18		107,415,761.18
处置子公司	107,415,761.18		107,415,761.18
4、期末余额	500,506,715.04	12,292,325.16	512,799,040.20
二、累计摊销			
1、年初余额	9,718,775.25	11,690,279.11	21,409,054.36
2、本期增加金额	2,669,379.66	327,985.88	2,997,365.54
计提	2,669,379.66	327,985.88	2,997,365.54
3、本期减少金额			
处置子公司			
4、期末余额	12,388,154.91	12,018,264.99	24,406,419.90
三、账面价值			
1、期末账面价值	488,118,560.13	274,060.17	488,392,620.30
2、期初账面价值	598,203,700.97	602,046.05	598,805,747.02

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

无。

15、长期待摊费用

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31
装修费及改良支出	24,521,714.49	443,375.65	3,330,282.04	643,907.74	20,990,900.36
合计	24,521,714.49	443,375.65	3,330,282.04	643,907.74	20,990,900.36

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	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
信用减值可抵扣	27,648,949.46	110,595,797.84	42,390,527.41	169,562,109.64
	191,421,931.73	765,687,726.94	234,090,651.46	936,362,605.84



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预提	92,093,418.17	368,373,672.68	176,064,748.10	704,258,992.40
合计	311,164,299.36	1,244,657,197.46	452,545,926.97	1,810,183,707.88

(2) 未经抵销的递延所得税负债

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	339,175,171.44	1,356,700,685.76	675,019,473.39	2,700,077,893.56
合计	339,175,171.44	1,356,700,685.76	675,019,473.39	2,700,077,893.56

17、其他非流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
其他债权	330,120,000.00	330,120,000.00
土地一级开发	2,120,514,593.75	2,334,469,249.44
合计	2,450,634,593.75	2,664,589,249.44

18、短期借款

(1) 短期借款分类：

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
抵押借款		632,000,000.00
保证借款		662,800,000.00
借款利息		98,742,724.99
合计		1,393,542,724.99

19、应付票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票		-



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

商业承兑汇票	1,394,036,001.39	1,858,227,084.05
合计	1,394,036,001.39	1,858,227,084.05

注：本期末已到期未支付的应付票据 1,343,773,888.58 元。

20、应付账款

①应付账款列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
应付工程款	2,458,647,800.12	4,559,923,222.54
销售代理及服务 费	147,717,083.44	189,442,302.38
其他	415,399,053.18	3,070,638.99
合计	3,021,763,936.74	4,752,436,163.91

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未结清或结转的原因
应付工程款	654,200,867.66	尚不满足支付条件
合计	654,200,867.66	

21、预收账款

项目	2022.12.31	2021.12.31
租金	39,884,048.35	56,697,917.12
合计	39,884,048.35	56,697,917.12

22、合同负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
合同负债	10,283,381,778.81	13,705,842,801.96
减：列示于其他非 流动负债的部分		
合计	10,283,381,778.81	13,705,842,801.96



23、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	73,122,950.34	170,604,447.87	174,994,869.39	68,732,528.82
二、离职后福利-设定提存计划	3,062,668.56	16,645,092.09	17,924,721.81	1,783,038.84
合计	76,185,618.90	187,249,539.96	192,919,591.20	70,515,567.66

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	69,608,066.76	146,751,460.82	150,252,905.57	66,106,622.01
2、职工福利费	156,563.34	3,012,833.27	3,051,041.82	118,354.79
3、社会保险费	2,140,586.72	9,929,052.88	10,751,575.10	1,318,064.50
其中：医疗保险费	1,970,346.28	9,484,704.14	10,275,943.45	1,179,106.97
工伤保险费	69,408.40	360,261.23	381,312.59	48,357.04
生育保险费	100,832.04	84,087.51	94,319.06	90,600.49
4、住房公积金	671,094.01	10,522,485.59	10,651,568.53	542,011.07
5、工会经费和职工教育经费	546,639.51	388,615.31	287,778.37	647,476.45
合计	73,122,950.34	170,604,447.87	174,994,869.39	68,732,528.82

（3）设定提存计划列示



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	2,739,273.04	16,111,481.46	17,353,522.80	1,497,231.70
2、失业保险费	323,395.52	533,610.63	571,199.01	285,807.14
合计	3,062,668.56	16,645,092.09	17,924,721.81	1,783,038.84

注：本公司及子公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司及子公司分别按月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

24、应交税费

税项	2022.12.31	2021.12.31
增值税	770,317,539.18	554,983,143.87
企业所得税	672,905,498.12	723,059,710.20
个人所得税	1,091,348.17	3,314,316.77
城市维护建设税	64,929,299.95	66,494,794.75
房产税	4,532,971.37	1,877,962.02
土地增值税	2,686,550,628.56	1,355,510,432.22
教育费附加	52,735,379.18	55,348,784.67
土地使用税	1,029,013.39	342,378.05
印花税	282,752.07	144,634.35
其他	4,088,158.86	7,925,782.88
合计	4,258,462,588.85	2,769,001,939.78

25、其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息	758,473,134.41	
应付股利		
其他应付款	7,218,404,919.18	5,831,775,448.25
合计	7,976,878,053.59	5,831,775,448.25

(1) 应付利息情况



项目	2022.12.31	2021.12.31
分期付息到期还本的长期借款利息	699,141,384.44	
企业债券利息	34,304,733.83	
其他借款应付利息	25,027,016.14	
合计	758,473,134.41	

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
押金、保证金及意向金	515,265,809.60	526,012,719.63
关联方往来款	3,502,312,698.47	3,149,728,794.66
代收款项	284,302,423.91	314,812,131.14
项目合作资金	396,694,484.25	336,728,442.13
预提土地增值税	1,268,117,894.94	1,098,247,525.62
其他往来款等	1,251,711,608.01	406,245,835.07
合计	7,218,404,919.18	5,831,775,448.25

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未结清或结转的原因
押金保证金	788,643,000.00	项目尚未结束
关联方往来款	994,226,842.34	关联方往来款
合计	1,782,869,842.34	

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（附注五、28）	3,020,105,652.37	1,960,125,000.00
一年内到期的租赁负债（附注五、31）	4,075,479.28	789,288.77
一年内到期的非流动负债	2,629,929,698.65	2,221,129,287.88
合计	5,654,110,830.30	4,182,043,576.65



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

27、其他流动负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
待转销项税	674,005,499.99	1,094,313,062.54
合 计	674,005,499.99	1,094,313,062.54

28、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
抵押借款	4,476,904,300.00	5,446,304,300.00
质押借款	461,125,000.00	461,125,000.00
保证借款		645,440,000.00
信用借款	146,834,570.00	70,534,570.00
借款利息	11,416,782.37	47,977,824.26
减：一年内到期的 长期借款（附注 五、24）	3,020,105,652.37	1,960,125,000.00
合计	2,076,175,000.00	4,711,256,694.26

(续)

银 行 名 称	借 款 余 额	其中：一年内到 期长期借款	借款起始 日	借款到期 日	抵押物/质押物/ 保证人
抵押 借 款：					
中国 华融 资产 管理 股份 有限 公司 北京 市分 公司	48,190,666.67	48,190,666.67	2022/6/29	2023/6/28	天津市宝坻区 原乡小镇项目 商用土地使用 权，商业现房， 4-4 期 26#-1-101 住宅楼，商业配 套 3#在建工程 及所在整宗土 地的土地使用 权



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
	329,302,888.89	1,302,888.89	2019/6/20	2022/6/20	1、北京市大兴区西红门3号地块内； 2、大兴区欣宝街2号院一区6号楼(A7#) 3、大兴区宏业东路2号院6号楼1-5层101
	179,000,000.00	179,000,000.00	2019/5/9	2022/5/9	北京鸿坤理想投资管理有限公司以其持有的位于北京市大兴区宏业东路2号院5、7、8、11、16-25号楼（京(2019)大不动产权第0017321号、京(2019)大不动产权第0020972号、京(2019)大不动产权第0021119号、京(2019)大不动产权第0020971号、京(2019)大不动产权第0019634号、京(2019)大不动产权第0019637号、京(2019)大不动产权第0019633号、京(2019)大不动产权第0021170号、京(2019)大



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
					不动产权第0017316号、京(2019)大不动产权第0019635号、京(2019)大不动产权第0019636号、京(2019)大不动产权第0017320号京(2019)大不动产权第0017310号、京(2019)大不动产权第0017312号。)保证人：北京鸿坤理想投资管理有限公司
	191,934,300.00	191,934,300.00	2022/6/24	2023/6/24	"武清区黄庄泉尚路北侧的明湖北苑18号楼-3-101在建建筑物(面积：144.05平方米)连同整宗土地使用权(不动产权证书编号为：津(2016)武清区不动产权第1027037号抵押面积：87133平方米、建设工程规划许可证编号为：2018武清住证0004；质押股票：北清环能12793667股



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
					担保人：鸿坤集团有限公司、北京市鸿坤伟业房地产开发有限公司、赵伟豪、王茜、北京亿润管理有限公司”
华夏银行股份有限公司	357,000,000.00		2019/3/21	2023/3/21	1.大兴区宏旭路1号院3、4、8、10、13、16、17、23、24、25、26、30、31、37、38号楼；保证人：鸿坤集团有限公司、吴虹、王茜、赵伟豪，赵彬。
浙商银行	909,856,979.17	85,356,979.17	2019/7/25	2029/7/25	1、北京经济技术开发区经惠东路5号院1号楼、2号楼、3号楼、4号楼、5号楼、20幢-2至15层101号； 2.北京亦庄京芯园投资发展有限公司 100%股权质押； 3.北京经济技术开发区凉水河一街7号院一区9号楼1-4层101等15套
中国东方资产	1,505,500,000.00	1,505,500,000.00	2022/10/29	2023/10/30	北京鸿坤理想咨询管理有限公司名下不动



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
管理股份有限公司					产(北京市大兴区宏业东路 2 号院 13 号楼 11 层 1101 等 11 套, 不动产登记证明号: 京(2022)大不动产权证明第 0001605 号; 北京市大兴区宏业东路 2 号院 14 号楼 2 层 202 等 21 套, 不动产登记证明号: 京(2022)大不动产权证明第 0001573 号; 北京市大兴区宏业东路 2 号院 15 号楼 2 层 202 等 21 套, 不动产登记证明号: 京(2022)大不动产权证明第 0001565 号; 北京市大兴区宏业东路 2 号院 300 幢 -1 层 B1070 等 235 套, 不动产登记证明号: 京(2022)大不动产权证明第 0001625 号)。



银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
	586,220,000.00	586,220,000.00	2022/6/11	2023/6/11	天津鸿坤伟业房地产开发有限公司名下位于静海区团泊新城东区仁爱西道南侧、泽水南路东侧在建建筑物澜境西苑 3-14、22、24、26、27、28 号楼（见明细）建筑面积 14631.11 平方米（该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗地范围内的土地使用权；天津鸿坤团泊房地产开发有限公司名下位于静海区团泊新城东区仁爱大道西侧、泽水南路北侧在建建筑物澜境东苑 24、25、44、45 号楼（见明细）建筑面积 3462.87 平方米《该宗地上其余在建建筑物不在本次抵押范围内）连同整宗地范围内的土地使用权。质押物：天津鸿坤



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
					团泊房地产开发有限公司持有的天津鸿坤伟业房地产开发有限公司100%股权；北京鸿坤伟业房地产开发有限公司持有的天津鸿坤团泊房地产开发有限公司100%股权。保证人：天津鸿坤伟业房地产开发有限公司、北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、吴虹、赵伟豪。
芜湖盛远瑞文股权投资合伙企业（有限合伙）	351,925,000.00	351,925,000.00	2022/3/26	2026/3/26	抵押物：廊坊鸿鑫房地产开发有限公司名下位于河北省廊坊市安次区龙河高新区富锦道以南、富友道以西、汇智道以北（宗地编号：廊安土 2020-21 号）的国有土地使用权。质押物：2 项；保证人：2 个。
海南银行股份	29,325,968.75	75,968.75	2022/4/30	2025/4/2	1.海南三亚鸿坤理想假日项目的土地及在建工程；



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
有限公司					2.海南东方市八所镇十字路南侧海榆西线公路东侧综合楼； 3.三亚一山一路房地产有限公司 100%股权质押
小计	4,476,904,300.00	2,949,505,803.48			
质押借款					
厦门国际银行股份有限公司北京分行	461,125,000.00		2019/6/21	2022/6/20	股权质押：持有的北京欣业城镇建设投资管理有限公司股权及收益、持有的中国民生投资股份有限公司的股权及收益
小计	461,125,000.00				

信用借款：

浙商银行	70,534,570.00	70,534,570.00	2022/3/3	2023/3/3	
天津蓟州家和投资有限公司	45,438,842.22	38,842.22	2022/9/26	2025/9/25	
	30,926,436.67	26,436.67	2022/9/26	2025/9/25	



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

银行名称	借款余额	其中：一年内到期长期借款	借款起始日	借款到期日	抵押物/质押物/保证人
小计	146,834,570.00	70,599,848.89	-	-	-
合计	5,084,863,870.00	3,020,105,652.37	-	-	-

注：已经逾期的长期借款本金 872,025,000.00 元。

29、应付债券

(1) 应付债券

项目	2022.12.31	2021.12.31
公司债券	2,365,779,791.94	2,305,447,778.24
债券利息		34,304,733.83
合计	2,365,779,791.94	2,339,752,512.07

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值（原币）		发行日期	债券期限	发行金额（原币）	期初余额（人民币）
	人民币	美元				
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）	100.00	-	2018/10/12	四年	100,000,000.00	101,001,413.13
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）	100.00	-	2018/12/18	四年	550,000,000.00	474,796,514.39



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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（原币）		发行日期	债券期限	发行金额（原币）	期初余额（人民币）
	人民币	美元				
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）	100.00	-	2019/11/22	四年	343,700,000.00	278,402,065.60
40019HKIINVN2210（美元）	-	1.00	2019-10-08 2019-11-13 2022-04-09	三年	205,000,000.00	1,451,247,785.12
合计						2,305,447,778.24

(续)

债券名称	面值（原币）		发行日期	债券期限	发行金额（原币）	期末余额（人民币）
	人民币	美元				
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）	100.00	-	2018/10/12	四年	100,000,000.00	100,000,000.00
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）	100.00	-	2018/12/18	四年	550,000,000.00	475,936,000.00
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司2019年非公开发行公司债券（第一期）	100.00	-	2019/11/22	四年	343,700,000.00	279,595,200.00
40019HKIINVN2210（美元）	-	1.00	2019-10-08 2019-11-13 2022-04-09	三年	205,000,000.00	1,510,248,591.94
合计						2,365,779,791.94

30、预计负债



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	形成原因
对外提供担保	48,417,566.17		提供抵押担保 损失
合 计	48,417,566.17		

其他说明：包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明。

31、租赁负债

项 目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	585,097,871.24	619,113,194.49
减：未确认融资费用	204,397,559.30	243,668,296.53
小计	380,700,311.94	375,444,897.96
减：一年内到期的租 赁负债（附注 47）	4,075,479.28	789,288.77
合 计	376,624,832.66	374,655,609.19

32、实收资本

股东名 称	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
鸿坤集 团管理 咨询有 限公司	1,430,000,000.00			1,430,000,000.00
鸿坤集 团有限 公司	220,000,000.00			220,000,000.00
北京鸿 振管理 咨询有 限公司	550,000,000.00			550,000,000.00
合计	2,200,000,000.00			2,200,000,000.00

33、资本公积



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
股本溢价	2,516,192.43		344,435.08	2,171,757.35
其他资本公积				
合 计	2,516,192.43		344,435.08	2,171,757.35

34、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	其他	
以后将重分类进损益的其他综合收益	2,066,350,221.76	-964,413,250.35		-241,103,312.59	-723,309,937.76			1,343,040,284.00
其中：								
可供出售金融资产公允价值变动损益								
按公允价值计量的	2,066,350,221.76	-964,413,250.35		-241,103,312.59	-723,309,937.76			1,343,040,284.00



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	其他	
投资性房地产								
其他综合收益合计	2,066,350,221.76	-964,413,250.35		-241,103,312.59	-723,309,937.76			1,343,040,284.00

35、盈余公积

项目	2022. 01. 01	本期增加	本期减少	2022. 12. 31
法定盈余公积	420,847,974.55			420,847,974.55
合计	420,847,974.55			420,847,974.55

注：根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。

36、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,197,790,748.72	-
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	1,197,790,748.72	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-3,293,856,483.87	-
减：提取法定盈余公积		-
提取任意盈余公积		-
提取一般风险准备金		-



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	金额	提取或分配比例
应付普通股股利		-
转作股本的普通股股利		-
分配股利		-
期末未分配利润	-2,096,065,735.15	-

37、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	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,898,030,907.01	3,865,994,105.85	10,498,046,091.59	9,196,035,400.08
其他业务	70,621,252.29	151,663,877.15	1,580,308,888.23	1,092,181,536.81
合计	4,968,652,159.30	4,017,657,983.00	12,078,354,979.82	10,288,216,936.89

(2) 主营业务收入及成本（分业务类型）列示如下：

行业名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产	4,812,474,388.95	3,839,385,383.61	10,494,722,506.32	9,195,659,515.47
其他	85,556,518.06	26,608,722.24	3,323,585.27	375,884.61
合计	4,898,030,907.01	3,865,994,105.85	10,498,046,091.59	9,196,035,400.08

(3) 其他业务收入及成本按业务类别列示如下：

行业名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
租赁费	23,568,753.18	5,688,313.35	149,055,439.75	53,626,214.75
其他	47,052,499.11	145,975,563.80	1,431,253,448.48	1,038,555,322.06
合计	70,621,252.29	151,663,877.15	1,580,308,888.23	1,092,181,536.81

38、税金及附加

项目	2022 年度	2021 年度
土地增值税	1,557,878,727.92	776,905,287.25
营业税		



城市维护建设税	16,272,502.89	40,209,613.12
房产税	29,248,458.88	34,184,928.58
土地使用税	11,401,022.23	10,973,410.82
教育费附加	9,664,898.36	29,646,760.88
其他	20,065,654.52	17,966,585.89
合计	1,644,531,264.80	909,886,586.54

39、销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
宣传展览费	624,674.83	3,102,407.50
职工薪酬	46,806,585.93	121,033,370.60
广告费	7,885,033.75	22,403,601.71
印刷费	191,530.53	791,762.61
代理费	70,337,205.45	204,530,792.73
租赁费	142,070.68	
咨询策划费	4,873,136.53	11,397,462.44
办公费	1,357,033.73	3,248,760.53
水电费	2,130,064.13	4,348,741.81
交通费用	236,055.36	519,140.44
差旅费	244,434.44	1,154,419.00
折旧费	667,186.13	774,369.51
业务招待费	612,955.54	1,652,902.41
佣金	7,801,764.87	
维修保养费	2,611,750.26	
劳务费	2,758,316.83	
活动费用	1,881,517.18	
其他	17,188,075.66	134,686,411.63
合计	168,349,391.83	509,644,142.92

40、管理费用



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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
职工薪酬	126,959,016.29	177,772,430.12
咨询审计费	36,658,540.08	117,775,657.20
办公费	1,890,092.29	2,000,797.96
招聘费	12,000.00	87,879.03
交通费用	1,867,194.58	2,770,377.67
折旧费	6,580,963.48	22,492,970.59
业务招待费	13,938,837.41	21,155,911.80
租赁费	4,415,768.79	
其他	28,215,323.41	43,231,882.71
合计	220,537,736.33	387,287,907.08

41、财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	974,393,366.31	2,194,977,467.61
减：利息收入	42,982,116.88	188,696,283.30
手续费等	921,710.23	1,688,907.93
汇兑损益	2,338,667.39	12,259,468.44
合计	934,671,627.05	2,020,229,560.68

42、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
收到的个税返还		18,658.92
合计		18,658.92

43、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-184,150,111.67	-237,121,283.13



处置长期股权投资产生的投资收益	29,988,781.72	962,553.74
债权投资在持有期间及到期的投资收益	250,914.66	9,854,752.45
购买理财产品收益	23,523.69	43,299,615.42
委托贷款收益	2,662,120.44	18,481,259.24
合计	-151,224,771.16	-164,523,102.28

44、公允价值变动损益

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	-671,136,468.22	-453,461,673.74
合计	-671,136,468.22	-453,461,673.74

45、信用减值损失

项目	2022年度	2021年度
应收账款坏账损失	-2,151,858.89	2,827,065.45
其他应收款坏账损失	-22,608,121.78	-14,549,692.78
应收利息坏账损失	-274,881,883.56	
合计	-299,641,864.23	-11,722,627.33

46、资产减值损失

项目	2022年度	2021年度
坏账损失		
存货减值损失	-110,923,164.97	-1,032,218,230.24
合计	-110,923,164.97	-1,032,218,230.24



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

47、营业外收入

项 目	2022 年度	2021 年度
违约金收入	3,502,916.73	12,307,266.02
政府补助	248,717.31	1,667,328.50
其他	1,503,215.95	1,964,841.95
合计	5,254,849.99	15,939,436.47

（续）

（1）政府补助

补助项目	2022 年度	2021 年度	与资产相关/与 收益相关
稳岗补贴	16,203.15	1,140,550.00	与收益相关
大兴科委双创经费补贴		420,000.00	与收益相关
收到提升便民商业服务补助	100,000.00		与收益相关
总工会安康杯竞赛奖励	80,431.31	82,878.50	与收益相关
北京市通州区人力资源公共 服务中心创业补助	2,082.85		与收益相关
收失保基金代理支付专户培 训补助		1,200.00	与收益相关
佛山市“四上”企业培育奖 励扶持专项资金	50,000.00	22,700.00	与收益相关
合计	248,717.31	1,667,328.50	

48、营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度
非流动资产毁损报废损失		525.20
违约金及罚款支出	14,828,919.69	82,971,136.91
对外捐赠		316.93
抵押担保损失	48,417,566.17	
其他	1,296,913.47	3,846,710.34



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合计	64,543,399.33	86,818,689.38
----	---------------	---------------

49、所得税费用

项目	2022年度	2021年度
当期所得税费用	525,737.23	136,127,315.45
递延所得税费用	-72,334,518.98	2,342,169.40
合计	-71,808,781.75	138,469,484.85

50、其他综合收益

详见附注五、34

51、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
往来款项	2,014,723,209.38	23,483,769,882.80
利息收入	42,982,116.88	138,629,033.89
诚意金、保证金等	29,261,378.43	1,213,572,298.42
合计	2,086,966,704.69	24,835,971,215.11

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
往来款项	2,383,355,995.82	24,256,393,678.26
期间费用支出	130,951,865.84	638,100,992.99
保证金、押金等	154,012,007.54	1,140,787,771.39
合计	2,668,319,869.20	26,035,282,442.64

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-3,237,501,879.88	3,908,165,866.72
加：资产减值损失	110,923,164.97	1,032,218,230.24
信用减值损失	299,641,864.23	11,722,627.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,321,074.02	11,579,015.67
使用权资产折旧	34,116,549.91	10,286,853.65
无形资产摊销	2,997,365.54	9,445,430.34
长期待摊费用摊销	3,330,282.04	4,662,243.69
资产处置损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,653,897.48	525.20
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	671,136,468.22	453,461,673.74
财务费用（收益以“-”号填列）	974,393,366.31	2,194,977,467.61
投资损失（收益以“-”号填列）	151,224,771.16	164,523,102.28
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	141,381,627.61	10,286,718.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-335,844,301.96	-7,944,549.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	526,210,280.77	5,878,752,093.66
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-744,369,550.79	556,957,581.01
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,189,425,929.55	-13,620,035,131.35
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-204,959,090.82	619,059,749.19
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	511,329,072.77	1,054,477,118.26
减：现金的期初余额	1,054,477,118.26	2,478,377,638.13
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-543,148,045.49	1,423,900,519.87



(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	2022年度	2021年度
一、现金	511,329,072.77	1,054,477,118.26
其中：库存现金	981,699.13	981,700.13
可随时用于支付的银行存款	508,519,882.10	1,053,495,418.13
可随时用于支付的其他货币资金	1,827,491.54	
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	511,329,072.77	1,054,477,118.26

53、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	542,392,081.42	贷款、按揭保证金、冻结资金
存货	4,945,131,957.24	借款抵押
投资性房地产	2,957,357,705.89	借款及债券反担保抵押
在建工程	97,552,259.07	借款抵押
无形资产	76,818,817.39	借款抵押
其他非流动金融资产	1,000,000,000.00	借款质押
长期股权投资	19,428,585.55	借款质押
合计	9,638,681,406.56	

六、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

本期新增合并范围内的公司为北京秋雪画楼科技有限公司，北京秋雪画楼科技有限公司，成立于 2022 年，位于北京市，是一家以从事软件和信息技术服务业为主的企业，企业注册资本为 1000 万人民币。



2、处置子公司

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
北京长润泰兴投资管理有限公司	35,658,018.62	100.00	股权转让	2022-9-22	控制权转移	30,604,973.23
湖南科能腾达新能源发展有限公司	188,044,959.41	100.00	股权转让	2022-8-1	控制权转移	116,979,894.66
广东银桐科技投资管理有限公司	9,000,000.00	90.00	股权转让	2022-6-30	控制权转移	-10,449,838.35
上海科能翼达新能源投资发展有限公司	188,044,959.41	100.00	股权转让	2022-8-1	控制权转移	116,979,894.66
上海火睿企业管理咨询有限公司	130,173,675.75	100.00	股权转让	2022-8-30	控制权转移	46,761,248.22
上海慧高精密电子工业有限公司	130,173,675.75	100.00	股权转让	2022-8-30	控制权转移	46,761,248.22

3、其他原因的合并范围变动

原子公司北京德利坤投资管理有限公司、天津市蓟州区鸿坤理想城房地产开发有限责任公司、天津鸿坤置业有限公司、宜昌嘉业酒店管理有限公司、无锡鸿岭置业有限公司、安徽鸿坤企业管理咨询有限公司共 6 家于本期注销导致减少。



七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京鸿坤新业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发与经营	85	-	同一控制下合并
北京汇江亨通房地产开发有限责任公司	北京	北京	房地产开发与经营	100	-	设立
北京市鸿坤雅居置业投资有限公司	北京	北京	房地产开发与经营	60	-	设立
天津鸿展投资有限公司	天津	天津	投资管理、咨询	60	-	设立
天津鸿坤房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	90	-	设立
天津新鸿房地产投资有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	90	-	设立
天津鸿坤伟业房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	-	100	设立
天津诚卓方远商业管理有限公司	天津	天津	租赁和商务服务业	100	-	设立
天津鸿坤团泊房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	100	-	设立
天津蓟州鸿坤花语房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	90	-	设立
香河理想嘉业房地产开发有限公司	香河县	香河县	房地产开发与经营	90	-	设立
香河县鸿坤房地产开发有限公司	香河县	香河县	房地产开发与经营	100	-	设立
廊坊市鸿坤房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	90	-	设立
涿州鸿顺房地产开发有限公司	涿州	涿州	房地产开发与经营	90	-	设立
涿州鸿泰房地产开发有限公司	涿州	涿州	房地产开发与经营	100	-	设立
涿州鸿鑫房地产开发有限公司	涿州	涿州	房地产开发与经营	-	100	设立



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
涿州鸿成房地产开发有限公司	涿州	涿州	房地产开发与经营	-	100	设立
杭州鸿工投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	商业投资管理	99.75	-	设立
杭州鸿成投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	商业投资管理	100		设立
鸿杭投资管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	商务服务	95	-	设立
承德市鸿坤房地产开发有限公司	承德	承德	房地产开发与经营	80	-	设立
上海鸿坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发与经营	100	-	设立
东方绿洲实业有限公司	东方	东方	房地产开发与经营	90	-	设立
东方绿洲投资有限公司	东方	东方	果蔬种植	90	-	设立
北京思润华腾管理咨询有限公司	北京	北京	投资管理、咨询	100		设立
北京鸿坤理想咨询管理有限公司	北京	北京	投资管理	-	90	设立
北京天元恒科科技有限公司	北京	北京	投资管理	-	100	设立
北京长润泰兴投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	-	100	设立
北京鸿泰兴咨询管理有限公司	北京	北京	投资管理	100	-	设立
北京众鼎和科技有限公司	北京	北京	租赁和商务服务	-	100	设立
北京茂乾玉秀科技有限公司	北京	北京	租赁和商务服务	-	100	设立
张家口鸿驰房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发与经营	100	-	设立
北京鸿富润投资管理有限公司	北京	北京	投资与资产管理	100	-	设立
北京富谷新能源科技有限公司	北京	北京	科学研究和技术服务	-	90	设立
北京万鼎祥科技有限公司	北京	北京	租赁和商务服务	-	100	设立



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京锐鸿达企业咨询有限公司	北京	北京	租赁和商务服务	-	100	设立
天津诚卓方远贸易有限公司	天津	天津	批发和零售业	-	100	设立
天津蓟州鸿坤理想房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	100	-	设立
天津市蓟州区鸿坤理想城房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	100	-	设立
天津鸿坤置业有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	100	-	设立
天津鸿坤滨投置业有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	100	-	设立
上海火睿企业管理咨询有限公司	上海	上海	租赁和商务服务	-	100	设立
张家口艾伦房地产开发有限责任公司	张家口	张家口	房地产开发与经营	65	-	设立
香港理想投资有限公司	香港	香港	贸易建筑材料	-	100	设立
天津中翔新中房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	90		非同一控制下合并
承德市鑫都房地产开发有限公司	承德	承德	房地产开发与经营	90	-	非同一控制下合并
海南国恒投资有限公司	三亚	三亚	房地产开发与经营	51	-	非同一控制下合并
三亚东方润达滑道有限公司	三亚	三亚	滑道产品销售、旅游产品生产与销售	-	100	非同一控制下合并
三亚宝迪投资有限公司	三亚	三亚	房地产开发与经营	59	-	非同一控制下合并
德信世纪(北京)科技有限公司	北京	北京	技术开发、技术咨询	-	100	非同一控制下合并
北京亦庄京芯园投资发展有限公司	北京	北京	投资管理、房地产开发	-	100	非同一控制下合并
北京胜利伟业印刷机械有限公司	北京	北京	制造印刷机械、出租	-	100	非同一控制下合并



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	主要 经营地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
			商业用房、 办公用房			
北京中矿华飞科技有限公司	北京	北京	生产电气 自动化控 制设备、技 术开发	-	100	非同一控 制下合并
湖南科能新能源投资发展有 限公司	上海	上海	能源投资	-	95	非同一控 制下合并
上海科能翼达新能源投资发 展有限公司	上海	上海	新能源项 目投资、开 发	-	100	非同一控 制下合并
广东银桐科技投资管理有限 公司	广州	广州	金融	87.5	-	非同一控 制下合并
深圳市朵唯投资发展有限公 司	深圳	深圳	信息传输、 软件和信 息技术服 务	-	100	非同一控 制下合并
京唯科技（北京）有限公司	北京	北京	科技推广、 应用服务	-	100	非同一控 制下合并
北京开元万嘉管理咨询有限 公司	北京	北京	租赁和商 务服务	50	-	非同一控 制下合并
宜昌新首钢房地产开发有限 公司	宜昌	宜昌	房地产开 发与经营	-	100	非同一控 制下合并
宜昌嘉业酒店管理有限公司	宜昌	宜昌	商务 服务业	-	100	非同一控 制下合并
宜昌协成会展服务有限公司	宜昌	宜昌	商务 服务业	-	100	非同一控 制下合并
宜昌鸿嘉新业房地产开发有 限公司	宜昌	宜昌	商务 服务业		100	非同一控 制下合并
北京世纪秀服装有限公司	北京	北京	制造	-	100	非同一控 制下合并
上海慧高精密电子工业有限 公司	上海	上海	工业制造	-	100	非一控制 下合并
北京牵煌擎苍科技有限公司	北京	北京	开发与经 营	-	100	非同一控 制下合并



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京大晟创新投资有限公司	北京	北京	投资与资产管理	100	-	同一控制下合并
北京鸿吉房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发与经营	100	-	设立
廊坊鸿鑫房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100		设立
廊坊开发区嘉轩房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发与经营	100	-	非同一控制下合并
海南鸿翔置地有限公司	海口	海口	房地产开发与经营	100	-	设立
三亚一山一路房地产有限公司	三亚	三亚	房地产开发与经营	100	-	非同一控制下合并
长沙市理想城房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发与经营	100		设立
宁夏鸿坤股权投资有限公司	宁夏	宁夏	股权投资	-	100	设立
唐山市丰南区瑞建房地产开发有限公司	唐山	唐山	房地产开发与经营	-	100	非同一控制下合并
上海缪驰企业管理有限公司	上海	上海	管理咨询	-	100	设立
上海卡萃企业管理有限公司	上海	上海	管理咨询	-	100	设立
深圳鸿展鑫业投资发展有限公司	深圳	深圳	投资咨询	-	100	设立
无锡鸿岭置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发与经营	-	100	设立
安徽鸿坤企业管理咨询有限公司	滁州	滁州	管理咨询	-	100	设立
北京鸿煜盛世科技有限公司	北京	北京	技术服务	-	100	设立
上海琅锦企业管理有限公司	上海	上海	管理咨询	-	100	设立
香港鸿鑫投资有限公司	香港	香港	投资咨询	-	100	设立
香港鸿方控股有限公司	香港	香港	投资咨询	-	100	设立
宁波瑞同坤投资有限公司	宁波	宁波	管理咨询	-	100	设立
北京爱恩济养老投资有限公司	北京	北京		90		同一控制下合并
北京鸿展鑫业企业管理咨询有限公司	北京	北京		100		同一控制下合并
宁夏鸿润股权投资有限公司	宁夏	宁夏			100	设立
北京亿润创智科技有限公司	北京	北京		100		设立



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
张家口市湖畔拾闲酒店管理有限公司	张家口	张家口		100		设立
香港鸿创控股有限公司	香港	香港			100	设立
北京秋雪画楼科技有限公司	北京	北京			100	设立

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
天津鸿远置业有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	60.00	-	权益法
张家口鸿坤房地产开发有限公司	张家口	张家口	房地产开发与经营	51.00	-	权益法
北京华坤天雅企业管理有限公司	北京	北京	科技推广和应用服务	50.00	-	权益法
北京欣业城镇建设投资管理有限公司	北京	北京	租赁和商务服务业	-	28.70	权益法
北京鸿展鑫业科技有限公司	北京	北京	科技推广	-	50.00	权益法
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	北京	北京	租赁和商务服务	49.00	-	权益法
天津顺集置业有限公司	天津	天津	房地产开发与经营	-	12.50	权益法
鸿坤（北京）文化艺术有限公司	北京	北京	文化艺术	-	40.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息



本期未获取到重要合营企业的财务信息

(3) 重要联营企业的主要财务信息

本期未获取到重要合营企业的财务信息

八、关联方及其交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
鸿坤集团管理咨询有限公司	北京	管理咨询	143,000.00	65.00	65.00
北京鸿振管理咨询有限公司	北京	商务服务业	55,000.00	25.00	25.00
鸿坤集团有限公司	北京	商务服务业	22,000.00	10.00	10.00

鸿坤集团管理咨询有限公司控股股东为北京鸿振管理咨询有限公司，本公司的最终控制方为赵伟豪。

2、本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注七、2、“在合营安排或联营企业中的权益”。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
鸿坤集团有限公司	同一最终控制方
北京鸿坤房地产经纪有限公司	同一最终控制方
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司（曾用名：北京鸿坤瑞邦物业管理股份有限公司）	同一最终控制方
北京鸿坤物业管理有限公司	同一最终控制方
北京鸿泰天工建设有限公司	同一最终控制方
北京协尔商业管理有限公司	同一最终控制方
北京云时代企业运营管理有限公司	同一最终控制方
北京占座教育科技有限公司	同一最终控制方



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

鸿坤（北京）商业管理有限公司	同一最终控制方
鸿坤（北京）文化艺术有限公司	同一最终控制方
鸿坤卓越（广州）信息管理有限公司（曾用名：鸿坤卓越（广州）财富管理有限公司）	同一最终控制方
香河鸿坤物业服务服务有限公司	同一最终控制方
涿州鸿涿青源苗木种植有限公司	同一最终控制方
广东梧桐亚太实业投资有限公司（曾用名：广东梧桐亚太创业投资有限公司）	子公司关联方
怀来容辰庄园葡萄酒有限公司	子公司关联方
怀来容辰庄园种植有限公司	子公司关联方
三亚兆宏实业有限公司	子公司关联方
天津新中城市实业发展有限公司	子公司关联方
北京鸿坤谷企业运营管理有限公司	子公司关联方
北京华坤天雅企业管理有限公司	子公司关联方
秦皇岛泛美能源投资贸易有限公司	子公司关联方
三亚泛美房地产开发有限责任公司	子公司关联方
天津鸿盛物业服务服务有限公司	子公司关联方
天津顺集置业有限公司	子公司关联方
宜昌中翔物业管理有限公司	子公司关联方
北京汇宁信息咨询有限公司	子公司关联方
北京克里科技服务有限公司	子公司关联方
深圳市海岸兴泰置业有限公司	子公司关联方
上海鸿荻企业管理咨询有限公司	子公司关联方
北京鸿展鑫业科技有限公司	子公司关联方
张家口鸿展房地产开发有限公司	子公司关联方
海南长鲸万河管理咨询有限公司	子公司关联方
广东银桐科技投资管理有限公司	子公司关联方
北京广汇通投资管理有限公司	子公司关联方
北京华亨信通投资管理有限公司	子公司关联方
北京市鸿坤雅枫置业投资有限公司	子公司关联方
天津市鸿翔投资有限公司	子公司关联方
无锡永庆房地产有限公司	子公司关联方
宜昌正鸿商业管理有限公司	子公司关联方
天津原乡农庄有限公司	子公司关联方



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

湖南新东方实业发展有限公司	子公司关联方
上海堃瞻信息咨询有限公司	子公司关联方
北京鸿坤美术馆	子公司关联方
北京坤晟泰顺科技有限公司	子公司关联方
秦皇岛泛美能源投资贸易有限公司	子公司关联方
北京雅枫建设咨询有限公司	子公司关联方
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	子公司关联方
湖南科力远高技术集团有限公司	子公司关联方
北京鸿展兴泰科技有限公司	子公司关联方
北京亿润资产管理有限公司	子公司关联方

5、关联方交易情况

(1) 其他关联方质押、抵押借款

借款单位	借款方	质押/抵押物	借款金额	借款起始日	借款到期日
北京鸿泰天工建设有限公司涿州分公司	河北涿州农村商业银行股份有限公司兴华支行	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司持有的房屋所有权及车位所有权，分别是（1）北京市大兴区宏福路 3 号院 1 号楼-1 层 001 等 40 套（不动产权证号：京（2016）大兴区不动产权第 0012025 号）；（2）北京市大兴区宏福路 1 号院 1 号楼 3 层 301 等 6 套（不动产权证号：京（2016）大兴区不动产权第 0011470 号）；（3）北京市大兴区欣荣北大街 45 号院 1-4 号楼地下车库-2 层-153 等 81 套（不动产权证号：X 京房权证兴字第 077587 号）。	45,000,000.00	2018-11-13	2022-11-10

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

深圳市海岸兴泰置业有限公司	318,750,000.00	2018-8-17	2023-8-17	否
上海火睿企业管理咨询有限公司	120,000,000.00	2019-5-24	2026-5-24	否
上海科能翼达新能源投资发展有限公司	185,000,000.00	2020-6-19	2028-6-18	否
广东银桐科技投资管理有限公司	95,000,000.00	2021-2-26	2024-2-25	否

本公司及其子公司作为被担保方以及本公司为子公司担保情况

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	北京鸿坤理想投资有限公司、北京长润泰兴投资管理有限公司、北京天元恒科投资管理有限公司、北京广汇通投资管理有限公司、赵彬、吴虹、赵伟豪、王茜	328,000,000.00	2019-6-20	2024-6-30	否
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	鸿坤集团有限公司、赵彬、吴虹、赵伟豪、王茜	357,000,000.00	2019-3-12	2023-3-21	否
北京鸿坤新业房地产开发有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、北京大晨创新投资有限公	461,125,000.00	2019-6-21	2022-6-20	否



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	司、北京亿润创智科技有限公司、赵彬				
北京亦庄京芯园投资发展有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、北京牵煌擎苍科技有限公司、赵彬、吴虹、赵伟豪	907,500,000.00	2019-7-25	2029-7-25	否
上海鸿坤房地产开发有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、赵彬、吴虹、赵伟豪、王茜	179,000,000.00	2019-10-25	2022-10-25	否
天津鸿坤团泊房地产开发有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、赵伟豪	586,220,000.00	2021-6-11	2023-6-11	否
北京鸿坤理想投资管理有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、赵伟豪、王茜	48,000,000.00	2020-6-29	2023-6-28	否
廊坊鸿鑫房地产开发有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司、赵伟豪、王茜	350,000,000.00	2021-4-16	2023-3-16	否
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、赵伟豪、王茜、北京亿润资产管理有限公司	191,934,300.00	2021-6-24	2023-6-24	否
北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	鸿坤集团有限公司、赵伟豪	279,595,200.00	2021-12-29	2025-11-22	否



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
三亚一山一路房地产有限公司	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	29,250,000.00	2020-4-30	2025-4-2	否
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	1,500,000,000.00	2020-10-29	2023-6-2	否

(3) 关联方股权转让

子公司名称	股权处置价款	受让方	股权处置比例 (%)
广东银桐科技投资管理有限公司	9,000,000.00	北京梦期信息咨询有限公司	90
湖南科能新能源投资发展有限公司	188,921,984.20	北京渔舟江上管理咨询中心（有限合伙）	38.44
湖南科能新能源投资发展有限公司	198,987,394.46	北京霜雪银鞍管理咨询中心（有限合伙）	40.48
湖南科能新能源投资发展有限公司	103,600,602.70	北京行舟梦日管理咨询中心（有限合伙）	21.08
上海火睿企业管理咨询有限公司	96,600,228.00	北京撰玉木樽管理咨询中心（有限合伙）	42.14
上海火睿企业管理咨询有限公司	131,799,772.03	北京汉塞飞雪管理咨询中心（有限合伙）	57.86

(4) 关联方资金拆借

2022 年度本公司关联方资金拆入 161,730.29 万元，拆出 190,713.38 万元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

关联方	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款				



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司	481,800.00		481,800.00	
深圳市海岸兴泰置业有限公司	801,000.00		401,000.00	
北京鸿坤谷企业运营管理有限公司	43,617.00		43,617.00	
鸿坤（北京）商业管理有限公司	20,744.28		20,744.28	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司涿州分公司	4,503.00		4,503.00	
小计	1,351,664.28		951,664.28	
预付账款				
北京鸿泰天工建设有限公司	326,000,000.00		326,000,000.00	
北京云时代企业运营管理有限公司				
上海鸿荻企业管理咨询有限公司	40,000.00		200,000.00	
天津鸿盛物业服务服务有限公司			2,518.14	
小计	326,040,000.00		326,202,518.14	
其他应收款				
北京鸿泰天工建设有限公司	173,622,733.40		173,575,009.16	
北京巨龙伟业工贸有限公司	115,638,333.84			
北京鸿坤创新产业投资有限公司	772,452.63			
北京亿润创业投资有限公司	219,518.26			
北京鸿坤物业管理有限公司	68,056.73		68,056.73	
北京占座教育科技有限公司	845,582.25		845,582.25	
怀来容辰庄园种植有限公司	150,472,480.79		150,472,480.79	



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
怀来容辰庄园葡萄酒有限公司	31,205,478.10		31,205,478.10	
鸿坤（北京）商业管理有限公司	2,826,733.53		2,826,733.53	
广东梧桐亚太创业投资有限公司	1,000,000.00		1,000,000.00	
北京鸿展鑫业科技有限公司	100,002,371.00		100,002,371.00	
三亚兆宏实业有限公司	35,696,244.60			
天津顺集置业有限公司	263,667,556.00		263,667,556.00	
海南中银升辉置业有限公司	1,050,000.00		1,050,000.00	
鸿坤集团有限公司	4,907,395,028.01		3,918,795,195.36	
秦皇岛泛美能源投资贸易有限公司	317,546.69		317,546.69	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司天津分公司	325,170.00		588,503.00	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司涿州分公司	349,470.10		982,201.86	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司	80,368.77		14,505,144.17	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司廊坊分公司	96,582.26		1,001,388.02	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司香河分公司	113,541.48		1,372,100.13	
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司张家口分公司	130,001.00		130,001.00	
北京克里科技服务有限公司	2,000,000.00		2,000,000.00	
深圳市海岸兴泰置业有限公司	50,084,411.11		50,084,411.11	
天津新中城市实业发展有限公司	71,955,204.69		60,321,570.84	
涿州鸿涿青源苗木种植有限公司	70,544,570.00		70,544,570.00	
小计	5,980,479,435.24		4,845,355,899.74	
合计	6,307,871,099.52		5,172,510,082.16	



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付项目

关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款		
北京鸿坤谷企业运营管理有限公司	885,002.67	885,002.67
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司	18,885,163.43	18,885,163.43
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司天津分公司	17,388,973.60	14,582,214.04
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司无锡分公司		
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司涿州分公司	5,927,716.06	7,799,647.04
北京鸿坤物业管理有限公司	269,971.94	267,671.94
北京鸿泰天工建设有限公司	12,302.70	12,302.70
北京云时代企业运营管理有限公司	4,929,675.65	3,172,465.70
鸿坤（北京）商业管理有限公司	377,804.03	377,804.03
鸿坤（北京）文化艺术有限公司	10,297,826.85	7,574,706.85
鸿坤卓越（广州）财富管理有限公司	1,354,566.58	5,673,581.81
湖南新东方实业发展有限公司	22,110.00	22,110.00
怀来容辰庄园葡萄酒有限公司	82,880.00	78,840.00
涿州鸿涿青源苗木种植有限公司	8,786,415.67	9,727,786.38
香河鸿坤物业服务服务有限公司	2,530,477.10	2,174,328.65
怀来容辰庄园种植有限公司	155,000.00	155,000.00
宜昌中翔物业管理有限公司	5,350,837.14	4,508,250.56
北京鸿坤房地产经纪有限公司		3,045,663.55
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司承德分公司	1,383,895.40	2,611,533.34
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司东方分公司	2,210,242.52	1,238,044.29
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司佛山分公司		2,278,956.48
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司廊坊分公司	17,077,645.59	11,488,315.65
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司三亚分公司	19,296.30	38,272.32
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司唐山分公司	1,381,280.56	472,531.04
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司香河分公司	661,465.40	2,623,446.33
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司宜昌分公司	7,028,145.01	6,219,688.37



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	期末账面余额	年初账面余额
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司张家口分公司	7,357,123.28	7,854,552.78
北京云时代企业运营管理有限公司上海分公司	384,922.50	1,082,778.73
上海堃瞻信息咨询有限公司		7,800.16
小计	114,760,739.98	114,858,458.84
其他应付款		
广州德优资产管理有限公司	2,222,200.00	
秦皇岛泛美能源投资贸易有限公司	2,517,843.00	2,517,843.00
三亚泛美房地产开发有限责任公司	17,350,951.00	17,350,951.00
天津新中城市实业发展有限公司	59,519,781.50	162,869,187.92
北京华坤天雅企业管理有限公司		4,000,000.00
三亚兆宏实业有限公司	8,143,650.20	80,550,000.00
北京鸿坤房地产经纪有限公司		4,300,000.00
北京鸿坤谷企业运营管理有限公司		36,954.00
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司东方分公司	18,458.40	128,300.00
北京鸿坤瑞邦物业管理有限公司涿州分公司	4,680,000.00	4,680,000.00
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	30.00	30.00
北京汇宁信息咨询有限公司	8,050,572.00	8,050,572.00
北京克里科技服务有限公司	8,369,308.00	63,693,088.00
北京协尔商业管理有限公司		27,386.16
北京云时代企业运营管理有限公司		4,600,000.00
湖南科力远高技术集团有限公司		7,704,122.53
上海鸿荻企业管理咨询有限公司	58,830,359.01	83,830,359.01
宜昌中翔物业管理有限公司		2,656.80
张家口鸿展房地产开发有限公司		5,668,221.07
小计	169,703,153.11	450,009,671.49
合计	284,463,893.09	564,868,130.33

7、关联方承诺

无。

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项



银行按揭贷款担保

本公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，截至 2022 年 12 月 31 日累计担保余额为 244,627,320.60 元。担保类型分阶段性担保和全程担保，阶段性担保期限为自保证合同生效之日起至商品房抵押登记办妥并交银行执管之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司承担阶段性担保额为人民币 244,627,320.60 元。

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

①中国东方资产管理股份有限公司（以下简称“东方资管公司”）为北京藏山明和管理咨询中心（有限合伙）（以下简称“有限合伙企业”）之优先级有限合伙人，持有有限合伙企业 73.53% 的有限合伙份额，对应认缴及实缴出资额为 150,000 万元。2020 年 10 月 26 日，东方资管公司与北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“鸿坤伟业公司”）、子公司北京鸿坤理想咨询管理有限公司（以下简称“理想咨询公司”）共同签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-002 的《有限合伙财产份额转让协议》，东方资管公司与理想咨询公司签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-004 的《还款协议》；2022 年 9 月 16 日，东方资管公司与鸿坤伟业公司、理想咨询公司共同签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-002-补-1 的《有限合伙财产份额转让协议之补充协议》，东方资管公司与理想咨询公司签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-004-补-1 的《还款协议补充协议》；2022 年 12 月 30 日，东方资管公司与鸿坤伟业公司、理想咨询公司共同签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-002-补-2 的《有限合伙财产份额转让协议之补充协议二》，东方资管公司与理想咨询公司签署编号为 COAMC 京-2020-B-03-004-补-2 的《还款协议补充协议二》。根据前述协议约定，自东方资管公司足额缴付优先级有限合伙份额之日起，鸿坤伟业公司和理想咨询公司作为共同受让人，即负有连带支付转让价款受让东方资管公司持有的有限合伙财产份额的义务。鸿坤伟业公司和理想咨询公司应于 2023 年 10 月 28 日前向东方资管公司支付转让价款 50,000 万元，应于 2025 年 10 月 28 日支付剩余转让价款 100,000 万元，并以转让价款余额为基数，按照 12%/年的标准向东方资管公司支付资金占用费。为担保理想咨询公司在《有限合伙财产份额转让协议》及其补充协议项下对东方资管公司所负全部债务，东方资管公司与理想咨询公司签署《抵押协议》及其补充协议。协议签订后，鸿坤伟业公司和理想咨询公司已向东方资管公司支付 2020 年 12 月、2021 年 3 月、6 月、9 月和 12 月资金占用费共计 20,775 万元。因理想咨询公司向东方资管公司提供抵押担保时，隐瞒抵押物出售情况，并且理想咨询公司未经东方资管公司书面同意擅自对外销售抵押物，且销售金额未按约用于清偿鸿坤伟业公司和理想咨询公司欠付东方资管公司的债务。2023 年 6 月 20 日东方资管公司向北京市第二中级人民法院提起民事起诉状（案号(2023)京 02 民初 229 号），要求判令：1.请求确认鸿坤伟业公司、理想咨询公司向东方资管公司连带支付优先级有限合伙人份额转让价款之义务于 2023 年 6 月 2 日提前到期，并判令鸿坤伟业公司、理想咨询公司向东方资管公司连带支付优先级有限合伙人份额转让价款 150,000 万元及违约金；2.请求判令鸿坤伟业公司、理想咨询公司向东方资管公司连带支付资金占用费 26,050.00 万元（以应付未付转让款为基数，自 2022 年 3 月 20 日起，按年利率 12%的标准计算至转让价款实际给付之日止，暂计至 2023 年 5 月 31 日）；3.请求判令鸿坤伟业公司、理想咨询公司以及转让价款初始总额为基数，自 2020 年 10 月 26 日起，按年利率 12%的标准向东



方资管公司连带支付违约金至实际支付优先级有限合伙企业份额转让价款之日止，暂计算至 2023 年 5 月 31 日的违约金为 47,350.00 万元；4.请求判令鸿坤伟业公司、理想咨询公司承担本案东方资管公司已支付的法律服务基础费用 20 万元，以及本案东方资管公司应支付的法律服务基础费用 8 万元及律师风险代理费；5.请求判令东方资管公司有权以理想咨询公司抵押不动产折价、拍卖、变卖所得价款在上诉 1、2、3、4 项诉讼请求范围内优先受偿；6.请求判令鸿坤伟业公司、理想咨询公司向东方资管公司连带支付本案财产保全担保费 78.20 万元；7.本案诉讼费、财产保全费由鸿坤伟业公司、理想咨询公司承担。2023 年 11 月 2 日，一审开庭。截止本报告出具日，该案件正处于一审审理阶段，尚未作出判决，因此尚无法判断对公司本期利润或以后期间利润的影响。

② 2021 年 6 月 24 日，中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司（以下简称“华融资管北京公司”）与德信智能手机技术（北京）有限公司（以下简称“德信手机公司”）、鸿坤集团有限公司（以下简称“鸿坤集团公司”）三方共同签订《债权转让协议》，德信手机公司作为转让方，将对鸿坤集团公司的债权 151,134,300.00 元转让给华融资管北京公司；同日，华融资管北京公司与北京联优企业咨询有限公司（以下简称“北京联优公司”）、北京亿润资产管理有限公司（以下简称“亿润资产公司”）三方共同签订《债权转让协议》，北京联优公司作为转让方，将对亿润资产公司的债权 52,600,000.00 元转让给华融资管北京公司；同日，华融资管北京公司、北京联优公司、鸿坤集团公司三方共同签订《债权转让协议》，北京联优公司作为转让方，将对鸿坤集团公司的债权 58,200,000.00 元转让给华融资管北京公司。2021 年 6 月 24 日，华融资管北京公司与天津鸿展投资有限公司（以下简称“天津鸿展公司”）签订《还款协议》（以下简称“主协议”），天津鸿展公司自愿对华融资管北京公司受让的三份《债权转让协议》项下合计人民币 261,934,300.00 元债权承担清偿义务，天津鸿展公司成为债务人。2022 年 6 月 30 日，华融资管北京公司与天津鸿展公司签订《还款协议之补充协议》。补充协议确认截至 2022 年 6 月 30 日，天津鸿展公司在主协议项下重组债务余额为人民币 191,934,300.00 元。因天津鸿展公司未能按照主协议之约定在还款宽限起始日起满 12 个月当日（即 2022 年 6 月 30 日）至少累计偿还重组债务 78,934,300.00 元，仅按期偿还重组债务 70,000,000.00 元。经华融资管北京公司与天津鸿展公司协商，华融资管北京公司同意将无法按期偿还的重组债务 8,934,300.00 元调整为 2023 年 6 月 30 日前（含当日）偿还完毕。因天津鸿展公司未按照《还款协议之补充协议》之约定在 2023 年 6 月 30 日清偿 191,934,300.00 元到期债务，遂华融资管北京公司于 2023 年 8 月 4 日向北京金融法院提起民事起诉状（案号（2023）京 74 民初 2060 号），要求判令：1.天津鸿展公司向华融资管北京公司偿还重组债务本金 191,934,300.00 元；2.天津鸿展公司向华融资管北京公司支付重组宽限补偿金共计 30,367,587.09 元；3.天津鸿展公司向华融资管北京公司支付重组宽限补偿金违约金以及到期重组债务违约金，暂计算至 2023 年 7 月 31 日共计 3,448,179.25 元；4.天津鸿展公司向华融资管北京公司支付重组宽限补偿金罚息以及到期重组债务罚息，暂计算至 2023 年 7 月 31 日共计 4,597,572.33 元；5.天津鸿展公司承担诉讼费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等为实现债权发生的全部费用；6.华融资管北京公司对天津鸿展公司用于抵押担保的抵押物的折价、拍卖、变卖的价款在《抵押协议》约定范围内享有优先受偿权；



7.华融资管北京公司对鸿坤伟业公司持有的天津鸿展公司 60%股权及其派生权益折价、拍卖、变卖的价款在担保范围内享有优先受偿权；8.鸿坤集团公司、鸿坤伟业公司、亿润资产公司、赵伟豪、王茜对天津鸿展公司的全部债务承担连带清偿责任；9.本案诉讼费由天津鸿展公司、鸿坤集团公司、鸿坤伟业公司、亿润资产公司、赵伟豪、王茜承担。截止本报告出具日，该案件正处于一审审理阶段，尚未作出判决，因此尚无法判断对公司本期利润或以后期间利润的影响。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

公司北京鸿坤伟业房地产开发有限公司（以下简称“鸿坤伟业公司”）以其持有的不动产为关联方北京鸿泰天工建设有限公司涿州分公司（以下简称“鸿泰天工涿州公司”）向河北涿州农村商业银行股份有限公司兴华支行（以下简称“涿州农商行兴华支行”）之借款提供抵押担保，2018 年 11 月 13 日鸿坤伟业公司与涿州农商行兴华支行签订了《抵押合同》，鸿坤伟业公司为鸿泰天工涿州公司向涿州农商行兴华支行借款 4700 万元本金及利息（包括复利和罚息）、违约金、赔偿金等为实现债权的费用提供抵押担保，抵押期限自 2018 年 11 月 13 日至 2021 年 11 月 13 日。抵押物为鸿坤伟业公司名下的房屋所有权及车位所有权，分别是（1）北京市大兴区宏福路 3 号院 1 号楼-1 层 001 等 40 套（不动产权证号：京（2016）大兴区不动产权第 0012025 号）；（2）北京市大兴区宏福路 1 号院 1 号楼 3 层 301 等 6 套（不动产权证号：京（2016）大兴区不动产权第 0011470 号）；（3）北京市大兴区欣荣北大街 45 号院 1-4 号楼地下车库-2 层-153 等 81 套（不动产权证号：X 京房权证兴字第 077587 号）。因借款展期，2021 年 11 月 10 日鸿坤伟业公司与涿州农商行兴华支行签订《抵押合同之补充协议》，抵押期限变更为 2018 年 11 月 13 日起至 2022 年 11 月 10 日止，担保范围变更为 4500 万元，并于 2021 年 11 月 12 日鸿坤伟业公司与涿州农商行兴华支行为抵押物变更了抵押登记。因借款人鸿泰天工涿州公司于借款合同到期后未能按约偿还借款本息，故涿州农商行兴华支行向河北省涿州市人民法院提起诉讼，请求鸿坤伟业公司用其抵押不动产为借款本息及律师费承担抵押担保责任。2022 年 12 月 30 日，河北省涿州市人民法院出具（2022）冀 0681 民初 5392 号民事判决书，判决鸿坤伟业公司对鸿泰天工涿州公司向涿州农商行兴华支行偿还借款本金 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 元以抵押合同中约定的抵押物承担抵押担保责任。本期鸿坤伟业公司就可能发生的财务担保损失计提预计负债 48,417,566.17 元。

（3）其他或有负债及其财务影响

应付票据已到期未支付 1,343,773,888.58 元，长期借款已逾期本金 872,025,000.00 元，应付债券逾期本金 855,531,200.00 元、193,000,000.00 美元，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。

十、资产负债表日后事项



2023 年 7 月 27 日，上海市第三中级人民法院作出(2023)沪 03 破 531 号民事裁定书，裁定受理申请人谢全对被申请人上海鸿坤房地产开发有限公司的破产清算，并于 2023 年 8 月 8 日作出(2023)沪 03 破 531 号决定书，目前公司正在与法院及破产管理人沟通公司破产重整事宜。

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司与天津嘉宜达科技有限公司签订了合作终止备忘录，鉴于市场环境的不确定性，经双方友好磋商，2023 年 7 月北京鸿坤伟业房地产开发有限公司退出天津鸿远置业有限公司的股权，不再享有该公司的任何权益。

十一、其他重要事项

无。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款按风险分类

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	42,895,271.53	100.00	3,992,930.19	9.31	38,902,341.34
其中：账龄组合	13,796,931.94	32.16	3,992,930.19	28.94	9,804,001.75
低信用风险组合	29,098,339.59	67.84			29,098,339.59
合计	42,895,271.53	100.00	3,992,930.19	9.31	38,902,341.34

（续）



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,601,377,227.63	100.00	1,917,105.75	0.12	1,599,460,121.88
其中：账龄分析组合	3,956,640.22	0.25	1,917,105.75	48.45	2,039,534.47
低信用风险组合	1,597,420,587.41	99.75			1,597,420,587.41
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	1,601,377,227.63	100.00	1,917,105.75	0.12	1,599,460,121.88

组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款：

账龄	2022.12.31		
	金额	坏账准备	计提比例%
1 年以内	5,426,433.00	54,264.33	1.00
1 至 2 年	4,355,093.00	653,263.95	15.00
2 至 3 年			30.00
3 至 4 年	364,837.54	182,418.77	50.00
4 至 5 年	3,650,568.40	3,102,983.14	85.00
5 年以上			100.00
合计	13,796,931.94	3,992,930.19	---

(2) 坏账准备



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 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	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销	
应收账款 坏账准备	1,917,105.75	2,075,824.44			3,992,930.19

2、其他应收款

项 目	2022.12.31	2021.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	19,077,651,839.51	18,554,514,623.06
合 计	19,077,651,839.51	18,554,514,623.06

(1) 其他应收款按风险分类

类 别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提 比例 (%)	
单项计 提坏账 准备的其他应 收款					
按信用 风险特 征组合 计提坏 账准备 的其他 应收款	19,090,611,149.51	100.00	12,959,310.00	0.07	19,077,651,839.51
其中： 账龄分 析组合	40,163,227.64	0.21	12,959,310.00	32.27	27,203,917.64



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
低信用风险组合	19,050,447,921.87	99.79			19,050,447,921.87
合计	19,090,611,149.51	100.00	12,959,310.00	0.07	19,077,651,839.51

(续)

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,554,514,623.06	100.00	6,745,406.77	0.04	18,547,769,216.29
其中：账龄分析组合	39,430,446.70	0.21	6,745,406.77	17.11	32,685,039.93
低信用风险组合	18,515,084,176.36	99.79			18,521,829,583.13
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	18,554,514,623.06	100.00	6,745,406.77	0.04	18,554,514,623.06

(2) 坏账准备



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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)	
期初余额	6,745,406.77			6,745,406.77
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	6,213,903.23			6,213,903.23
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	12,959,310.00			12,959,310.00

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,124,595,269.32		7,124,595,269.32	7,124,595,269.32		7,124,595,269.32
对联营、合营企业投资	212,883,997.85		212,883,997.85	554,656,480.01		554,656,480.01
合计	7,337,479,267.17		7,337,479,267.17	7,679,251,749.33		7,679,251,749.33

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
北京鸿坤新业房地产开发有限公司	367,903,393.44			367,903,393.44



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京市鸿坤雅居置业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京汇江亨通房地产开发有限公司	683,830,705.21			683,830,705.21
天津鸿展投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00
天津鸿坤房地产开发有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00
天津新鸿房地产投资有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00
天津鸿坤团泊房地产开发有限公司	750,000,000.00			750,000,000.00
天津诚卓方远商业管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
天津中翔新中房地产开发有限公司	61,020,000.00			61,020,000.00
天津蓟州鸿坤花语房地产开发有限公司	27,000,000.00			27,000,000.00
香河理想嘉业房地产开发有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

香河县鸿坤房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
廊坊市鸿坤房地产开发有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00
涿州鸿顺房地产开发有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00
涿州鸿泰房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
杭州鸿工投资管理合伙企业（有限合伙）	992,000,000.00			992,000,000.00
杭州鸿成投资管理合伙企业（有限合伙）	220,000,000.00			220,000,000.00
鸿杭投资管理（杭州）有限公司	2,050,000.00			2,050,000.00
承德市鸿坤房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
承德市鑫都房地产开发有限公司	54,000,000.00			54,000,000.00
上海鸿坤房地产开	50,000,000.00			50,000,000.00



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

发有限公司				
北京开元 万嘉管理 咨询有限 公司	106,812,693.67			106,812,693.67
东方绿洲 实业有限 公司	92,907,436.67			92,907,436.67
海南国恒 投资有限 公司	620,000,000.00			620,000,000.00
三亚宝迪 投资有限 公司	29,500,000.00			29,500,000.00
东方绿洲 投资有限 公司	217,092,563.33			217,092,563.33
北京鸿展 鑫业投资 有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
北京鸿坤 谷投资有 限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
广东银桐 科技投资 管理有限 公司	28,108,898.00			28,108,898.00
天津蓟州 鸿坤理想 房地产开 发有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00
北京大晟 创新投资 有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
张家口艾 伦房地产 开发有限 责任公司	370,610,994.35			370,610,994.35



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

三亚一山一路房地产有限公司	27,085,000.00			27,085,000.00
廊坊开发区嘉轩房地产开发有限公司	635,333,429.63			635,333,429.63
北京鸿吉房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
北京爱恩济养老投资有限公司	1,308,054.49			1,308,054.49
北京亿润创智科技有限公司	1,003,032,100.53			1,003,032,100.53
减：长期投资减值准备				
合计	7,124,595,269.32			7,124,595,269.32

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
天津鸿远置业有限公司	464,265,393.09			-341,712,548.27	-	-
张家口鸿坤房地产开发有限公司	80,113,380.93			-65,300.17	-	-



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

北京华坤天雅企业管理有限公司	7,374,994.71				-	-
小计	551,753,768.73			-341,777,848.44	-	-
二、联营企业						
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	2,902,711.28				-	-
小计	2,902,711.28				-	-
合计	554,656,480.01			-341,777,848.44	-	-

（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		
一、合营企业					
天津鸿远置业有限公司	-	-	-	122,558,211.10	-
张家口鸿坤房地产开发有限公司	-	-	-	80,048,080.76	-
北京华坤天雅企业管理有限公司	-	-	-	7,374,994.71	-
小计	-	-	-	209,981,286.57	-
二、联营企业					
北京鸿坤优客企业管理咨询有限公司	-	-	-	2,902,711.28	-
小计	-	-	-	2,902,711.28	-
合计	-	-	-	212,883,997.85	-

4、营业收入及成本

	2022 年度	2021 年度
--	---------	---------



北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

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	收入	成本	收入	成本
主营业 务	129,128,309.33	110,611,930.89	173,411,347.58	167,792,756.44
其他业 务	28,122,843.22	37,514,062.66	1,459,697,541.99	1,050,812,871.37
合 计	157,251,152.55	148,125,993.55	1,633,108,889.57	1,218,605,627.81

5、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	-341,772,482.16	-253,496,215.78
处置长期股权投资产生的投资收益		-421,449,107.57
债权投资在持有期间的投资收益		4,978,632.12
购买理财产品收益		6,047,055.94
委托贷款收益		
子公司分红		1,130,652,871.83
合计	-341,772,482.16	466,733,236.54

北京鸿坤伟业房地产开发有限公司

2023 年 12 月 8 日





营业执照

统一社会信用代码

911101010717436453

扫描二维码
了解更多登
记、备案、许可、
监管信息, 体验
更多应用服务。



(副本)(1-1)

名称 北京政远会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 吴琴洁

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 企业管理咨询; 会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

出资额 30万元

成立日期 2013年06月07日

主要经营场所 北京市东城区藏经馆胡同17号1幢1132室



登记机关

2022年10月11日



会计师事务所 执业证书

名称：北京政远会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：吴琴清

主任会计师：

经营场所：北京市东城区藏经馆胡同17号1幢1132室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010184

批准执业文号：京财会许可[2013]0029号

批准执业日期：2013年05月27日



证书序号：0017339

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》。



中华人民共和国财政部制



注册会计师行业统一监管平台

Unified Supervision Platform of Chinese CPA Profession

中华人民共和国财政部主办

动态信息

监管公告

审批事项公示

审批事项公告

信息公开

政策法规

您当前位置: 首页 > 从事证券服务业务会计师事务所备案名录

从事证券服务业务会计师事务所备案名录

行政区划	北京市	执业证书编号	11010184	事务所名称	北京政远会计师事务所(普通
事务所状态	正常执业	注册会计师数量(人)	至	组织形式	普通合伙
					
查询					

行政区划	执业证书编号	事务所名称	事务所状态	组织形式	注册资本 (万元)	主任会计师/首席合伙人	批准执业文号
北京市	11010184	北京政远会计师事务所(普通合伙)	正常	普通合伙	0	吴琴洁	京财会许可[20

注册会计师/首席合伙人	批准执业文号	批准执业日期	分所数量	分所信息	注册会计师数量	经营场所	处罚信息
吴洁	京财会许可[2013]0029号	2013-05-27	0		6	北京市东城区藏经馆胡同17号1幢1132室	



姓名: 吴琴洁
性别: 女
出生日期: 1972-02-27
工作单位: 北京注册会计师事务所有限责任公司
身份证号码: 132322720227284



姓名: 吴琴洁
证书编号: 110000512039



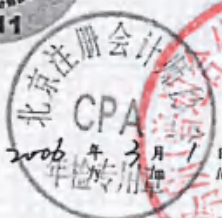
吴琴洁

证书编号: 110000512039
No. of Certificate

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

发证日期: 2004-06-20 月 日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书限于执业使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，并登报声明作废，办理补发手续。

NOTES

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

33392048 登记 2019.6.25

