

鑫苑(中国)置业有限公司 2023 年度财务报表之审计报告

目 录

一、审计报告.....	1-3
二、已审财务报表	
1、资产负债表.....	1-2
2、利润表.....	3
3、现金流量表.....	4
4、合并股东权益变动表.....	5-6
5、母公司股东权益变动表.....	7-8
6、财务报表附注.....	9-115
三、附件	
1、注册会计师执业证书	
2、营业执照	
3、会计师事务所执业证书	

审计报告

堂堂审字[2025]026 号

鑫苑(中国)置业有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了后附的鑫苑(中国)置业有限公司（以下简称鑫苑(中国)置业）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了鑫苑(中国)置业 2023 年 12 月 31 日合并及母公司的财务状况以及 2023 年度合并及母公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、2 所述，鑫苑置业 2023 年净亏损 45.28 亿元，经营活动现金流净支出 10.55 亿元；鑫苑置业 2023 年末货币资金余额 12.40 亿元，其中受限资金为 3.30 亿元；有息负债账面余额 113.77 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 53.02 亿元，截至资产负债表日累计已逾期 27.85 亿元。

如财务报表附注“十二、重要承诺及或有事项 2、或有事项”所示，由于无法偿还到期债务等原因，鑫苑置业涉及多起诉讼，部分资产被法院冻结或执行了财产保全，陷入流动性困境。

上述事项或者情况，表明存在可能导致对鑫苑置业持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。如财务报表附注二、2 所述，鑫苑置业管理层计划采取措施改善鑫苑置业的经营状况和财务状况，但鑫苑置业持续经营能力仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、 其他信息

鑫苑(中国)置业有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括鑫苑(中国)置业 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估鑫苑(中国)置业的持续经营能力，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鑫苑(中国)置业、停止营运或别无其他现实的选择。

鑫苑(中国)置业治理层负责监督鑫苑(中国)置业的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施(如适用)。

从与治理层沟通的事项中，我们确定哪些事项对当期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

深圳堂堂会计师事务所

(普通合伙)



中国注册会计师：

(项目合伙人)



中国注册会计师：

中国·深圳

2025 年 4 月 29 日



资产负债表

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	附注六、1	1,239,855,649.27	3,949,259.28	2,607,027,575.21	2,917,773.65
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	附注六、2	100,000.00		39,678,463.05	
应收账款	附注六、3	63,147,842.13	127,096,992.23	152,356,852.50	127,096,992.23
应收款项融资					
预付款项	附注六、4	402,345,631.52	67,341,917.27	382,981,676.68	57,436,142.27
其他应收款	附注六、5	16,535,856,143.26	42,406,995,009.35	16,536,295,429.44	40,740,236,151.15
其中：应收利息					
应收股利			2,862,308,710.23		2,862,308,710.23
存货	附注六、6	33,106,457,388.61		37,673,693,774.76	889,010.44
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	附注六、7	2,533,859,645.87		2,788,368,226.97	
流动资产合计		53,881,622,300.66	42,605,383,178.13	60,180,401,998.61	40,928,576,069.74
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	附注六、8	722,362,871.44	3,027,321,490.28	746,035,628.48	3,004,321,490.28
其他权益工具投资	附注六、9	69,592,495.64		37,371,054.41	
其他非流动金融资产					
投资性房地产	附注六、10	3,126,016,129.00		3,224,631,400.00	
固定资产	附注六、11	205,665,080.20	319,590.86	92,649,276.72	363,286.36
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	附注六、12	112,138,483.66		111,750,079.97	
无形资产	附注六、13	12,423,042.00	4,041,121.80	24,115,587.77	5,421,146.40
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	附注六、14	45,035,267.74		36,004,775.77	
递延所得税资产	附注六、15	884,343,899.99	3,270,604.42	671,786,115.34	3,270,604.42
其他非流动资产	附注六、16	171,100,000.00	130,000,000.00	171,100,000.00	130,000,000.00
非流动资产合计		5,348,677,269.67	3,164,952,807.36	5,115,443,918.46	3,143,376,527.46
资产总计		59,230,299,570.33	45,770,335,985.49	65,295,845,917.07	44,071,952,597.20

公司法定代表人



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





资产负债表（续）

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年12月31日		2022年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	附注六、17	29,880,000.00		379,500,000.00	
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	附注六、18	537,267,254.31		667,436,397.95	
应付账款	附注六、19	10,983,351,010.98	22,995,023.33	8,214,249,171.01	21,461,910.33
预收款项	附注六、20	21,014,958.88	61,105.00	24,301,683.21	61,105.00
合同负债	附注六、21	23,013,630,062.73		27,814,749,032.11	
应付职工薪酬	附注六、22	70,838,010.18	3,609,987.01	78,319,147.38	3,553,859.01
应交税费	附注六、23	1,300,903,966.41	10,479,857.01	1,369,252,210.35	19,675,406.17
其他应付款	附注六、24	6,088,562,024.00	37,630,770,377.99	5,558,665,648.60	35,702,503,138.92
其中：应付利息		289,253,164.84		382,765,941.98	
应付股利		4,940,200.00	4,940,200.00	4,940,200.00	4,940,200.00
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	附注六、25	5,743,739,392.52		4,831,611,590.57	191,295,579.70
其他流动负债	附注六、26	2,032,472,621.28		2,367,978,986.97	330,000.00
流动负债合计		49,821,659,301.29	37,667,916,350.34	51,306,063,868.15	35,938,880,999.13
非流动负债：					
长期借款	附注六、27	2,826,732,796.29		3,253,487,374.59	
应付债券	附注六、28	2,770,079,635.58	2,770,079,635.58	2,376,980,103.58	2,376,980,103.58
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	附注六、29				
长期应付款	附注六、30	6,592,788.89		13,600,000.00	
长期应付职工薪酬					
预计负债	附注六、31	227,522,461.23		54,878,166.72	
递延收益	附注六、32	20,216,400.00		53,740,217.00	
递延所得税负债	附注六、15	405,573,696.01		403,863,195.79	
其他非流动负债					
非流动负债合计		6,256,717,778.00	2,770,079,635.58	6,156,549,057.68	2,376,980,103.58
负债合计		56,078,377,079.29	40,437,995,985.92	57,462,612,925.83	38,315,861,102.71
所有者权益：					
实收资本	附注六、33	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	附注六、34	239,157,312.45	214,183,799.47	194,076,878.56	189,683,799.47
减：库存股					
其他综合收益	附注六、35	102,542,086.04		82,840,384.11	
专项储备					
盈余公积	附注六、36	431,096,326.07	431,096,326.07	431,096,326.07	431,096,326.07
未分配利润	附注六、37	-143,131,366.86	2,430,575,974.03	4,523,578,106.75	2,878,827,468.95
归属于母公司所有者权益合计		2,886,148,257.70		7,488,075,595.49	
少数股东权益		265,774,233.34		345,157,395.75	
所有者权益合计		3,151,922,491.04	5,332,339,999.57	7,833,232,991.24	5,756,091,494.49
负债和所有者权益总计		59,230,299,570.33	45,770,335,985.49	65,295,845,917.07	44,071,952,597.20

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



利 润 表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度		2022年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	附注六、38	6,266,380,313.12	300,300.00	5,389,132,917.22	8,645,669.72
减：营业成本	附注六、38	5,331,815,393.72	1,184,131.44	4,775,275,396.20	
税金及附加	附注六、39	348,224,873.62	3,564.00	307,964,871.05	169,788.32
销售费用	附注六、40	103,490,948.36	283.02	274,759,833.81	
管理费用	附注六、41	318,519,115.81	14,765,497.71	354,317,507.01	11,680,937.66
研发费用	附注六、42	3,569,429.11		994,381.28	
财务费用	附注六、43	501,847,619.43	313,159,405.40	83,294,519.16	21,360,220.06
其中：利息费用		531,157,320.79	349,054,950.50	349,921,635.60	203,383,063.20
利息收入		48,818,664.13	35,910,168.15	281,951,151.76	181,659,803.29
加：其他收益	附注六、44	42,137,702.20	5,686.34	10,780,992.05	13,149.33
投资收益（损失以“-”号填列）	附注六、45	24,789,319.51	-12,430,838.76	25,423,406.41	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,788,823.38		25,610,954.14	
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）	附注六、46	-84,149,171.00		-20,549,436.46	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	附注六、47	-905,121,949.12		-179,631,461.45	-4,377,663.67
资产减值损失（损失以“-”号填列）	附注六、48	-3,270,361,644.72		-117,376,356.07	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	附注六、49	-688,511.04		130,510.97	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-4,534,481,321.10	-341,237,733.99	-688,695,935.84	-28,929,790.66
加：营业外收入	附注六、50	4,986,424.10	1,000,000.00	21,854,863.53	
减：营业外支出	附注六、51	186,702,704.88	499,336.49	61,876,552.64	45,815.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-4,716,197,601.88	-340,737,070.48	-728,717,624.95	-28,975,606.24
减：所得税费用	附注六、52	-188,404,013.17		-85,266,686.10	-1,094,415.92
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,527,793,588.71	-340,737,070.48	-643,450,938.85	-27,881,190.32
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）		-4,527,793,588.71	-340,737,070.48	-643,450,938.85	-27,881,190.32
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,527,793,588.71	-340,737,070.48	-643,450,938.85	-27,881,190.32
（二）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-4,527,793,588.71		-643,450,938.85	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-4,559,195,049.17		-536,132,010.45	
五、其他综合收益的税后净额		31,401,460.46		-107,318,928.40	
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		19,701,701.93		113,718.34	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		19,701,701.93		113,718.34	
（1）重新计量设定受益计划变动额		19,678,876.67			
（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		22,825.26		113,718.34	
（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		22,825.26		113,718.34	
（7）其他					
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-4,508,091,886.78	-340,737,070.48	-643,337,220.51	-27,881,190.32
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		-4,539,493,347.24		-536,018,292.11	
（二）归属于少数股东的综合收益总额		31,401,460.46		-107,318,928.40	

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2023年度		2022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		2,527,117,771.80		5,122,981,028.38	
收到的税费返还		1,079,610.74	5,686.34	133,453,595.79	
收到其他与经营活动有关的现金		3,080,812,613.72	2,506,264.65	1,941,582,640.58	817,481,470.36
经营活动现金流入小计		5,609,009,996.26	2,511,950.99	7,198,017,264.75	817,481,470.36
购买商品、接受劳务支付的现金		1,167,826,411.09		1,897,562,843.16	
支付给职工以及为职工支付的现金		287,126,711.86	185,614.00	411,788,210.37	738,582.08
支付的各项税费		1,042,889,210.78		475,819,359.71	893,723.57
支付其他与经营活动有关的现金		4,166,047,162.98	3,580,463.09	4,245,978,829.67	812,969,915.14
经营活动现金流出小计		6,663,889,496.71	3,766,077.09	7,031,149,242.91	814,602,220.79
经营活动产生的现金流量净额		-1,054,879,500.45	-1,254,126.10	166,868,021.84	2,879,249.57
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金				82,253.73	
取得投资收益收到的现金		496.13		125.25	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		56,202.35		1,718,198.07	2,580.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		10,482.33		1.00	
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		67,180.81		1,800,578.05	2,580.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		590,127.30		32,017,141.35	
投资支付的现金		20,000,000.00		1,467,261.00	
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			39,200,000.00		
投资活动现金流出小计		20,590,127.30	39,200,000.00	33,484,402.35	
投资活动产生的现金流量净额		-20,522,946.49	-39,200,000.00	-31,683,824.30	2,580.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金					
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		344,011,621.10		930,530,050.35	
收到其他与筹资活动有关的现金			135,986,000.00	20,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		344,011,621.10	135,986,000.00	950,530,050.35	
偿还债务支付的现金		481,312,176.15		1,222,602,642.16	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		188,237,931.00	97,763,202.00	130,806,664.85	3,183,063.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润				298,951.17	
支付其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00		157,463,222.58	
筹资活动现金流出小计		675,550,107.15	97,763,202.00	1,510,872,529.59	3,183,063.20
筹资活动产生的现金流量净额		-331,538,486.05	38,222,798.00	-560,342,479.24	-3,183,063.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响				113,718.34	
五、现金及现金等价物净增加额		-1,406,940,932.99	-2,231,328.10	-425,044,563.36	-301,233.63
加：期初现金及现金等价物余额		2,317,063,605.23	2,359,607.36	2,742,108,168.59	2,660,840.99
六、期末现金及现金等价物余额		910,122,672.24	128,279.26	2,317,063,605.23	2,359,607.36

公司法定代表人



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





合并所有者权益变动表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司 单位：人民币元

项 目	2023年度				归属于母公司所有者权益				未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他权益工具	其他综合收益	专项储备	盈余公积	减：库存股	其他综合收益				
	优先股	永续债	其他				股					
一、上年期末余额	2,256,483,900.00	194,075,878.56		82,840,384.11		431,096,326.07		82,840,384.11	4,542,857,530.61	7,507,355,019.35	345,157,395.75	7,852,512,415.10
加：会计政策变更									-19,279,423.86	-19,279,423.86		-19,279,423.86
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年期初余额	2,256,483,900.00	194,075,878.56		82,840,384.11		431,096,326.07		82,840,384.11	4,523,578,106.75	7,488,075,595.49	345,157,395.75	7,833,232,991.24
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		45,080,433.89		19,701,701.93				19,701,701.93	-4,666,709,473.61	-4,601,927,337.79	-79,363,162.41	-4,681,310,500.20
（一）综合收益总额		45,080,433.89		19,701,701.93				19,701,701.93	-4,559,195,049.17	-4,539,493,347.24	31,401,460.46	-4,508,091,886.78
（二）所有者投入和减少资本										45,080,433.89	-110,784,622.87	-65,704,188.98
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	2,256,483,900.00	239,157,312.45		102,542,086.04		431,096,326.07		102,542,086.04	-143,131,366.86	2,886,148,257.70	285,774,233.34	3,151,922,491.04

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：

张勇印

张勇印

张勇印



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

	2022年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	2,256,483,900.00		194,076,878.56		82,726,665.77		431,096,326.07	5,059,710,117.20	8,024,093,887.60	452,775,275.32
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	2,256,483,900.00		194,076,878.56		82,726,665.77		431,096,326.07	5,059,710,117.20	8,024,093,887.60	452,775,275.32
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					113,718.34			-536,132,010.45	-536,018,292.11	-107,617,879.57
（一）综合收益总额					113,718.34			-536,132,010.45	-536,018,292.11	-107,318,928.40
（二）所有者投入和减少资本										
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本年期末余额	2,256,483,900.00		194,076,878.56		82,840,384.11		431,096,326.07	4,523,578,106.75	7,488,075,595.49	345,157,395.75

张勇印 4101055125181

张勇印 4101055125181

张勇印 4101055125181

公司会计机构负责人：

主管会计工作的公司负责人：

公司法定代表人：



所有者权益变动表

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司
单位：人民币元

	2023年度							所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备		
		优先股	永续债						其他
一、上年期末余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47				2,878,827,468.95	5,756,091,494.49
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年期初余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47				2,878,827,468.95	5,756,091,494.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				24,500,000.00				-448,251,494.92	-423,751,494.92
（一）综合收益总额								-340,737,070.48	-340,737,070.48
（二）所有者投入和减少资本				24,500,000.00					24,500,000.00
1. 所有者投入的普通股									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他				24,500,000.00				-107,514,424.44	24,500,000.00
（三）利润分配									
1. 提取盈余公积									
2. 对所有者的分配									
3. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 设定受益计划变动额结转留存收益									
5. 其他综合收益结转留存收益									
6. 其他									
（五）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（六）其他									
四、本年期末余额	2,256,483,900.00			214,183,799.47				2,430,575,974.03	5,332,339,999.57

公司法定代表人：张勇
主管会计工作的公司负责人：张勇
公司会计机构负责人：张勇



所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年度							所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	
		优先股	永续债					
一、上年期末余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47				5,783,972,684.81
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47				5,783,972,684.81
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								-27,881,190.32
（一）综合收益总额								-27,881,190.32
（二）所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
（三）利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者的分配								
3. 其他								
（四）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本								
2. 盈余公积转增资本								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
（五）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（六）其他								
四、本年期末余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47			431,096,326.07	5,756,091,494.49

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

张勇印

张勇印

张勇印

鑫苑（中国）置业有限公司

2023 年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

（一）公司概况

鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“本公司”）系由鑫苑地产有限公司（外国企业）出资成立，于 2006 年 04 月 10 日经郑州经济技术开发区市场监督管理局登记注册，统一社会信用代码为 91410100786228620F。法定代表人为张勇，注册资本为 30700 万美元，注册地址为郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园 2 号楼 9 层 909 号。营业期限为 2006 年 04 月 10 日至长期。行业性质为房地产业。

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

（二）合并财务报表的合并范围

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 136 户，本年度合并范围比上年度增加 10 户，减少 17 户。详见本附注七、“合并范围的变更”。

（三）公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于 2025 年 4 月 29 日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

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

2、持续经营

鑫苑置业 2023 年净亏损 45.28 亿元，经营活动现金流净支出 10.55 亿元；鑫苑置业 2023 年末货币资金余额 12.40 亿元，其中受限资金为 3.30 亿元；有息负债账面余额 113.77 亿元，其中未来 12 个月内需要偿还本金 53.02 亿元，截至资产负债表日累计已逾期 27.85 亿元。如财务报表附注“十二、重要承诺及或有事项 2、或有事项”所示，由于无法偿还到期债务等原因，鑫苑置业涉及多起诉讼，部分资产被法院冻结或执行了财产保全，陷入流动性困境。上述事项或者情况，表明存在可能导致对鑫苑置业持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性。

鉴于上述情况，本公司管理层认真考虑了本公司自报告期末起不少于 12 个月的预计现金流量预测，并充分考虑了对其持续经营能力产生重大疑问的事项，因此积极提出债务解决方案以缓解流动资金压力。本公司继续实施以下计划和措施：

诉讼：

截至本报告日，若干交易方已对本公司提起诉讼，以解决未偿还借贷、未付工程款及日常运营应付款项，个别项目延期交付等事项，管理层已评估上述诉讼事项对 2023 年度财务报表之影响，并计提了相应的减值准备，本公司也积极与相关债权人协商并寻求解决该等诉讼的各种措施。管理层认为该等诉讼不会（个别或共同）对本公司现阶段的经营表现、现金流量及财务状况带来重大不利影响。

持续经营：

鉴于存在可能导致对鑫苑置业持续经营能力产生重大疑虑的多项重大不确定性，，本公司管理层已审慎考虑本公司日后的流动资金、经营状况以及可用的融资来源，以评估本公司是否拥有足够的营运资金以及融资来源以确保本公司于 2023 年 12 月 31 日后不少于十二个月内能够持续运营。为改善本公司的流动性及现金流以维持持续经营，本公司已实施或正在实施以下措施：

(1) 本公司一直积极与境内公开市场债券投资者磋商债务展期事宜。截至本财务报表批准报出日，本公司已就应付债券本金共计约人民币 2,380,000,000.00 元，作出经修订还款安排，还款期延长至二零二五年、二零二六年，且为到期一次还本付息，利率不变。

(2) 本公司亦一直与其他境内贷款人积极磋商借款展期。截至本财务报表批准报出日，本公司与若干境内金融机构达成合同安排，本金金额约人民币 3,495,241,724.98 元借款的现有境内融资安排获展期或初步沟通并达成展期意向，协议持续洽商中。

本公司管理层认为，本公司能够完成其他境内融资安排的展期。

(3) 本公司一直积极探索潜在的资产出售机会，以增加流动性；用以偿付计划项下发行的债务工具。

(4) 为确保业务稳定及可持续经营，本公司整合及优化资源，盘活项目建设及销售，降低营运开支，全力改善流动资金状况，包括以下措施：

(I) 本公司将继续采取措施，加快在建及已竣工项目的预售及销售，加快收回尚未收回的销售所得款项及其他应收款。

(II) 本公司优先确保物业开发项目交付。截至本财务报表批准报出日，本公司大部分开发物业项目正在如期推进，并将继续确保开发物业项目的竣工及交付。

(III) 本公司继续采取严格的成本控制，积极实施其他措施，进一步减少非必要开支。

(IV) 本公司将继续获得承建商及供应商的支持，以完成物业开发项目。

(5) 本公司一直积极寻求各种措施解决未决诉讼。管理层认为本公司将能达成友好解决方案，以应对在现阶段尚无明确结果的索赔及争议。

考虑到上述计划及措施，及管理层所编制的涵盖不少于自 2023 年 12 月 31 日起计十二个月期间的本公司现金流量预测，本公司管理层认为本公司将具备足够营运资金，并应付到期的财务责任。如果上述措施不能顺利实施，本公司持续经营将存在重大不确定性。根据目前实际情况，管理层认为本公司未来 12 个月具有持续经营能力，财务报表按照持续经营基础编制是恰当的。

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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

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

3、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致

的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、12“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、金融工具

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

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

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

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

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

（2）权益工具

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

（3）金融负债

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债及其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

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

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

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

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

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

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

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

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

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

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

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

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

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款组合 1 关联方

应收账款组合 2 政府

应收账款组合 3 账龄组合

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

其他应收款组合 1 关联方

其他应收款组合 2 政府及保证金、押金及备用金

其他应收款组合 3 账龄组合

长期应收款组合 1 应收股息

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

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

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

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

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

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时，使用不可观察输入值。

10、 存货

（1）存货的分类

本公司存货分为开发产品、开发成本及库存商品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

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

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

（3）存货跌价准备计提方法

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

（4）存货可变现净值的确认方法

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

11、 合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权

利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

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

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

12、 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附件三、9“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益/所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外

所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收

益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

13、 投资性房地产

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

本公司持有的投资性房地产同时满足下列条件，按公允价值模式进行后续计

量：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

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

14、 固定资产及其累计折旧

(1) 固定资产的确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

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

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

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

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

预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

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

15、 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

16、 无形资产

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

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

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

17、 长期待摊费用摊销方法

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

18、 长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准

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

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、 职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

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

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

20、 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

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

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

21、 收入确认

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

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

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时

点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

- a) 本公司就该商品或服务享有现时收款权利；
- b) 本公司已将该商品的实物转移给客户；
- c) 本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；
- d) 客户已接受该商品或服务。本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值。本公司拥有的、无条件向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债列示。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

1. 商品房销售合同

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

2. 物业服务合同

本公司在提供物业服务过程中确认收入。

3. 租赁服务合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

22、 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

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

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

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

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

23、 递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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。

对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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

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

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

24、 所得税

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

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

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

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

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

的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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

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

25、 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①租赁负债

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

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

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

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

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

②租赁的变更

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

③短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

④售后租回交易

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

(2) 本公司作为出租人

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

①融资租赁

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

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选

择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

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

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第 14 号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

26、 其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

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

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

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

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注三、12“持有待售资产”相关描述。

27、 重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）（“解释第 16 号”）中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理规定”

根据该规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易(包括承租人在租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易以及固定资产因存在弃置义务而确认预计负债并计入固定资产成本的交易等)，不适用《企业会计准则第 18 号——所得税》中关于豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。本公司自 2023 年 1 月 1 日起适用该规定，对于在首次施行该规定的财务报表列报最早期间的期初因适用该规定的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目，对可比期间合并财务报表项目及金额影响如下：

合并资产负债表（于 2022 年 1 月 1 日）			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	629,002,281.96	662,100,621.81	33,098,339.85
递延所得税负债	423,842,409.97	456,940,749.82	33,098,339.85
未分配利润	0.00	0.00	0.00
合并资产负债表（于 2022 年 12 月 31 日）			
项目	调整前	调整后	影响金额
递延所得税资产	663,128,019.21	671,786,115.34	8,658,096.13
递延所得税负债	375,925,675.80	403,863,195.79	27,937,519.99
未分配利润	4,542,857,530.61	4,523,578,106.75	-19,279,423.86
合并利润表（2022 年度）			
项目	调整前	调整后	影响金额
所得税费用	-104,546,109.96	-85,266,686.10	19,279,423.86
净利润	-624,171,514.99	-643,450,938.85	-19,279,423.86

对可比期间公司财务报表项目及金额无影响。

四、前期会计差错更正

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

五、税项

1、主要税种及税率

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

2、其他税收优惠及批文

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

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，本期指 2023 年度，上期指 2022 年度。

1. 货币资金

项目	2023.12.31	2022.12.31
现金	20,225.20	15,532.80
银行存款	1,206,599,327.83	2,314,342,709.54
其他货币资金	33,236,096.24	292,669,332.87
合计	1,239,855,649.27	2,607,027,575.21

期末其他货币资金，明细如下列示：

项目	2023.12.31
按揭保证金	4,880,960.94
贷款保证金	366.79
在途资金	628,129.10
冻结受限资金	27,726,639.41
合计	33,236,096.24

期末受限资金共计 329,732,977.03 元，其中 302,006,337.62 元为受限银行存款，27,726,639.41 元为受限其他货币资金。

2. 应收票据

(1) 应收票据分类列示：

类 别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	100,000.00		100,000.00
商业承兑汇票			
合 计	100,000.00		100,000.00

(续)

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

(2) 期末本公司无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(3) 期末本公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据为 3,240,000.00 元

(4) 期末本公司无公司已质押的应收票据

3. 应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

类别	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	102,697,433.44	39,549,591.31	63,147,842.13
合 计	102,697,433.44	39,549,591.31	63,147,842.13

(续)

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

(2) 坏账准备

对账龄组合的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
账龄组合	38,820,199.23	12,236,907.02	26,583,292.21	109,503,420.42	21,222,280.86	88,281,139.56
政府	19,064,906.69	713,549.27	18,351,357.42	35,872,595.22		35,872,595.22
关联方	18,864,000.52	650,808.02	18,213,192.50	28,203,117.72		28,203,117.72
单项计提坏账准备	25,948,327.00	25,948,327.00		209,822.67	209,822.67	
合计	102,697,433.44	39,549,591.31	63,147,842.13	173,788,956.03	21,432,103.53	152,356,852.50

① 2023 年 12 月 31 日，单项计提坏账准备。

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
长沙杰朵贸易有限公司	1,000,000.00	100.00	1,000,000.00	预计无法收回
中京宏基建设集团有限公司	740,000.00	100.00	740,000.00	预计无法收回
郑州俊鹏信息科技有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
汉唐电力建设有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
郑州康达基础工程有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
河南农大春景园林工程有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
建正建设集团有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
新郑市华鑫商品混凝土有限公司	200,000.00	100.00	200,000.00	预计无法收回
汉力建设股份有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	预计无法收回
新郑市宏辉工程机械租赁有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	预计无法收回
禹王（北京）科技工程有限公司	100,000.00	100.00	100,000.00	预计无法收回
郑州佳和置业有限公司	12,800,000.00	100.00	12,800,000.00	预计无法收回
广州黄龙信息科技有限公司	758,333.00	100.00	758,333.00	预计无法收回
河南德润置业有限公司	9,149,994.00	100.00	9,149,994.00	预计无法收回
合计	25,948,327.00		25,948,327.00	

②2023 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备
1 年以内	9,102,219.50	5.73	521,872.40

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率（%）	坏账准备
1 至 2 年	10,131,449.14	16.49	1,670,849.58
2 至 3 年	10,252,512.03	37.68	3,863,230.64
3 至 4 年	5,041,716.26	63.00	3,176,342.79
4 至 5 年	4,292,302.30	70.00	3,004,611.61
合计	38,820,199.23		12,236,907.02

组合——关联方及政府

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	账面价值
关联方	18,864,000.52	3.45	650,808.02	18,213,192.50
政府、国企	19,064,906.69	3.74	713,549.27	18,351,357.42
合计	37,928,907.21		1,364,357.29	36,564,549.92

(3) 坏账准备的变动

项目	2023.01.01	本期增加	本期减少		2023.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款 坏账准备	21,432,103.53	18,117,487.78			39,549,591.31

(4) 本报告期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 59,236,916.29 元，占应收账款期末余额合计数的比例 57.68%。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例（%）	坏账准备期末余额
郑州嘉晟置业有限公司	312,189.65	1 年以内	0.30	10,770.54
	1,110,000.00	3 至 4 年	1.08	38,295.00
	16,970,290.72	5 年以上	16.52	585,475.03
郑州佳和置业有限公司	12,800,000.00	3 至 4 年	12.46	12,800,000.00
三亚崖州湾科技城投资控股有限公司	10,000,000.00	4 至 5 年	9.74	345,000.00
河南德润置业有限公司	149,994.00	3 至 4 年	0.15	149,994.00
	9,000,000.00	4 至 5 年	8.76	9,000,000.00
河南省实验小学	355,777.68	2 至 3 年	0.35	12,274.33
	1,067,332.96	3 至 4 年	1.04	36,822.99
	30,000.12	4 至 5 年	0.03	1,035.00

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
	7,441,331.16	5 年以上	7.25	312,535.91
合 计	59,236,916.29		57.68	23,292,202.80

（6）期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

4. 预付款项

（1）账龄分析及百分比

账 龄	2023.12.31		2022.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	246,144,171.40	61.18	172,983,129.54	45.17
1 至 2 年	139,812,983.71	34.75	17,208,898.81	4.49
2 至 3 年	16,388,476.41	4.07	192,789,648.33	50.34
3 年以上				
合 计	402,345,631.52	100.00	382,981,676.68	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	期末余额	账龄	占预付款项总额的比例（%）
中国建筑一局（集团）有限公司	21,409,451.82	1 年以内	5.32
	13,283,780.33	1 至 2 年	3.30
湖北天域工程建设有限公司	16,400,000.00	1 年以内	4.08
郑州三强市政工程有限公司	11,304,244.67	1 年以内	2.81
	4,801,183.00	2 至 3 年	1.19
金鹿（北京）公务航空有限公司	13,193,510.77	1 年以内	3.28
郑州德润市政工程有限公司	11,000,157.52	1 年以内	2.73
合 计	91,392,328.11		22.71

5. 其他应收款

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	16,535,856,143.26	16,536,295,429.44
合 计	16,535,856,143.26	16,536,295,429.44

（1）其他应收款情况

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	17,733,945,989.84	1,198,089,846.58	16,535,856,143.26
合计	17,733,945,989.84	1,198,089,846.58	16,535,856,143.26

(续)

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

①坏账准备

A.2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月 内预期信用 损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
关联方	14,321,879,600.58	5.15	737,761,520.84	款项很有可能收回
政府、国企	1,026,066,859.84	3.45	35,399,371.31	款项很有可能收回
保证金、押金及备用金	455,413,821.65			款项很有可能收回
合计	15,803,360,282.07		773,160,892.15	

B. 2023 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预 期信用损失 率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄组合	1,930,585,707.77	22.01	424,928,954.43	
合计	1,930,585,707.77		424,928,954.43	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 内预期信用损 失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已 发生信用减值)	
2023 年 1 月 1 日余额		282,853,738.18	28,243,452.00	311,097,190.18

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)	
期初余额在本期		282,853,738.18	28,243,452.00	311,097,190.18
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	773,160,892.15	142,087,021.19		915,247,913.34
本期转回			28,243,452.00	28,243,452.00
本期转销				
本期核销				
其他变动		-11,804.94		-11,804.94
2023 年 12 月 31 余额	773,160,892.15	424,928,954.43		1,198,089,846.58

③报告期坏账准备无转回或转销。

④其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2023.12.31	2022.12.31
保证金	265,323,697.93	353,077,688.11
备用金	2,318,862.15	9,712,092.04
资金拆借	3,208,696,967.65	3,512,687,415.92
往来款	14,257,606,462.11	12,971,915,423.55
合 计	17,733,945,989.84	16,847,392,619.62

⑤其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%	坏账准备期末 余额
深圳鑫创投资咨 询有限公司	资金往来	是	281.50	1 年以内	0.01	9.01
			1,810,343,500.00	1 至 2 年	10.21	82,732,697.95
			13,640,000.00	2 至 3 年	0.08	750,200.00
			840,125,247.58	3 年以上	4.74	159,249,501.62
鑫苑国际地产投 资有限公司	资金往	是	1,262,848,103.06	2 至 3 年	7.12	43,568,259.56
			183,701,380.55	3 年以上	1.04	6,337,697.63

单位名称	款项性质	是否为关联方	期末余额	账龄	占其他应收款总额的比例%	坏账准备期末余额
	来					
鑫苑地产有限公司	资金往来	是	360,088,888.89	1 年以内	2.03	12,423,066.67
			596,218,000.00	1 至 2 年	3.36	20,569,521.00
			7,636,235.90	4 至 5 年	0.04	263,450.14
			837,400,000.00	2 至 3 年	4.72	28,890,300.00
凯维发展有限公司	资金往来	是	8,410,000.00	1 年以内	0.05	290,145.00
			1,249,460,150.84	2 至 3 年	7.05	43,106,375.20
郑州亚晟建材有限公司	资金往来	是	3,500,004.00	1 年以内	0.02	120,750.14
			141,283,902.17	1 至 2 年	0.80	4,874,294.62
			958,227,757.96	2 至 3 年	5.40	33,058,857.65
合计			8,272,883,452.45		46.67	436,235,126.19

⑥本报告期无涉及政府补助的其他应收款

⑦本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

6. 存货

(1) 存货分类

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	587,145.71		587,145.71
周转材料	421,488.46		421,488.46
开发产品	9,533,168,584.90	1,743,975,554.74	7,789,193,030.16
开发成本	27,299,282,215.26	1,983,026,490.98	25,316,255,724.28
合计	36,833,459,434.33	3,727,002,045.72	33,106,457,388.61

(续)

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	762,871.20		762,871.20
周转材料	33,288,868.28		33,288,868.28

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

(2) 存货跌价准备

项目	2023.01.01	本年增加金额		本年减少金额		2023.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	456,782,202.08	1,630,309,720.39		343,116,367.73		1,743,975,554.74
开发成本		1,983,026,490.98				1,983,026,490.98
合计	456,782,202.08	3,613,336,211.37		343,116,367.73		3,727,002,045.72

(3) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项目	确定可变现净值的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
房地产开发成本	可变现净值小于项目开发总成本		
房地产开发产品	未结转成本单价大于未售单价	本年房地产开发产品本期新增出售房屋及建筑物	

(4) 本公司年末用于债务担保的存货余额为 5,496,404,230.39 元，因诉讼冻结的存货余额为 6,376,716,035.24 元。

7. 其他流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
预交增值税	1,054,304,834.03	1,201,428,656.34
预交城建税及附加税	39,614,218.86	51,259,613.80
预交土地增值税	567,847,611.80	673,494,886.40
预交企业所得税	628,126,430.54	589,685,371.56
合同取得成本	230,223,068.41	261,618,021.53
预交房产税	6,298,688.82	7,156,334.99
其他	7,444,793.41	3,725,342.35

项 目	2023.12.31	2022.12.31
合 计	2,533,859,645.87	2,788,368,226.97

8. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加 投资	减少 投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综 合收益 调整	其他权益变动
苏州融璟宸置业有限公司	149,625,790.50			-67.69		-17,647,886.72
苏州恒万置地有限公司	47,341,481.40			-7,072.43		-1,004,165.38
台州市宜居置业有限公司	92,902,577.86			2,071,764.08		-40,716,193.63
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	14,795,663.47			22,724,320.54		11,049,170.92
芜湖鹏宏投资中心	440,428,314.17					
武威盈鑫商业管理有限公司	141,801.08					
北京未来鑫智慧科技发展有限公司（有限合伙）	200,000.00			-2.02		-46.74
北京未来鑫互金科技发展有限公司（有限合伙）	262,500.00			-8.43		-717.83
北京未来鑫瑞丰科技发展有限公司（有限合伙）	337,500.00			-110.67		60.04
合 计	746,035,628.48			24,788,823.38		-48,319,779.34

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期 末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
苏州融璟宸置业有限公司				131,977,836.09	
苏州恒万置地有限公司				46,330,243.59	
台州市宜居置业有限公司				54,258,148.31	
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司				48,569,154.93	
芜湖鹏宏投资中心				440,428,314.17	
武威盈鑫商业管理有限公司		141,801.08			141,801.08
北京未来鑫智慧科技发展有限公司（有限合伙）				199,951.24	

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		
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）				261,773.74	
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）				337,449.37	
合 计		141,801.08		722,362,871.44	141,801.08

注：如财务报表十二、2或有事项所述，芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）与本公司处于债权纠纷中，无法取得被投资单位 2023 年度审计报告，我们无法确定本年投资收益应调整的金额及相关事项对财务报表的影响。

9. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资的情况

项 目	2023.12.31	2022.12.31
苏州立泰置业有限公司	22,536,554.70	19,990,000.00
河南商道文化传播有限公司		5,000,000.00
跟投项目	47,055,940.94	12,381,054.41
合 计	69,592,495.64	37,371,054.41

(2) 其他相关情况

项目	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收益的利得或损失	期末累计计入其他综合收益的利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
苏州立泰置业有限公司		2,546,554.70	2,546,554.70			企业计划作为战略投资，长期持有
河南商道文化传播有限公司		-5,000,000.00	-5,000,000.00			企业计划作为战略投资，长期持有
跟投项目		28,691,947.53	28,691,947.53			企业计划作为战略投资，长期持有
合计		26,238,502.23	26,238,502.23			

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、建筑物	合计
一、上年年末余额	3,224,631,400.00	3,224,631,400.00
其中：成本	2,019,916,661.70	2,019,916,661.70
公允价值变动	1,204,714,738.30	1,204,714,738.30
二、本期变动	-98,615,271.00	-98,615,271.00
加：外购		
存货转入		
企业合并增加		
其他转出	14,466,100.00	14,466,100.00
其中：成本	2,469,680.83	2,469,680.83
公允价值变动	11,996,419.17	11,996,419.17
加：公允价值变动	-84,149,171.00	-84,149,171.00
三、期末余额	3,126,016,129.00	3,126,016,129.00
其中：成本	2,017,446,980.87	2,017,446,980.87
公允价值变动	1,108,569,148.13	1,108,569,148.13

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋 10101	125,801,500.00	暂未办理
房屋 10102	2,463,800.00	暂未办理
房屋 10103	728,700.00	暂未办理
房屋 0104	2,026,100.00	暂未办理
房屋 10105	2,828,200.00	暂未办理
房屋 10106	2,556,200.00	暂未办理
房屋 0107	128,300.00	暂未办理
房屋 10108	333,600.00	暂未办理
房屋 0109	2,859,500.00	暂未办理
房屋 10110	2,159,300.00	暂未办理
房屋 0112	218,100.00	暂未办理
房屋 10113	1,293,200.00	暂未办理
房屋 10114	2,251,900.00	暂未办理
房屋 10115	216,100.00	暂未办理
房屋 10116	2,157,700.00	暂未办理
房屋 10117	1,841,500.00	暂未办理
房屋 10118	417,200.00	暂未办理
房屋 10119	91,700.00	暂未办理
房屋 0120	948,900.00	暂未办理
房屋 10121	2,745,200.00	暂未办理
房屋 10122	2,870,500.00	暂未办理
房屋 0123	603,100.00	暂未办理
房屋 0124	2,548,400.00	暂未办理

项目	房屋、建筑物	合计
房屋 10127	3,179,100.00	暂未办理
房屋 10128	1,216,300.00	暂未办理
房屋 10129	115,100.00	暂未办理
房屋 10130	237,600.00	暂未办理
房屋 10131	565,200.00	暂未办理
房屋 10132	298,100.00	暂未办理
房屋 10133	563,900.00	暂未办理
房屋 10134	224,000.00	暂未办理
房屋 10135	84,500.00	暂未办理
房屋 10136	229,900.00	暂未办理
房屋 10201	120,857,900.00	暂未办理
房屋 10202	247,200.00	暂未办理
房屋 10301	136,410,600.00	暂未办理
房屋 10302	232,600.00	暂未办理
房屋 10401	134,510,500.00	暂未办理
房屋 0501	141,307,300.00	暂未办理
房屋 10601	24,864,500.00	暂未办理
房屋 1F101	165,714,900.00	暂未办理
房屋 1F202	96,455,500.00	暂未办理
房屋 1F203		
房屋 1F204		
房屋 1F214		
房屋 1F301		
房屋 1F303		
房屋 1F304		
房屋 1F305		
房屋 1F301		
鑫苑城商业综合体	997,141,118.00	在建中
合计	1,984,544,518.00	

(3) 投资性房地产抵押情况

抵押物	账面价值	债权金额	抵押权人
房屋 10101	125,801,500.00	438,000,000.00	中国民生银行股份有限公司西安分行
房屋 10102	2,463,800.00		
房屋 10103	728,700.00		
房屋 0104	2,026,100.00		
房屋 10129	115,100.00		
房屋 10130	237,600.00		
房屋 10131	565,200.00		
房屋 10132	298,100.00		
房屋 10133	563,900.00		
房屋 10134	224,000.00		
房屋 10135	84,500.00		
房屋 10136	229,900.00		

抵押物	账面价值	债权金额	抵押权人
房屋 10201	120,857,900.00		
房屋 10202	247,200.00		
房屋 10301	136,410,600.00		
房屋 10302	232,600.00		
房屋 10401	134,510,500.00		
房屋 0501	141,307,300.00		
房屋 10601	24,864,500.00		
房屋 1F101	165,714,900.00		
房屋 1F202	96,455,500.00		
房屋 1F203			
房屋 1F204			
房屋 1F214			
房屋 1F301			
房屋 1F303			
房屋 1F304			
房屋 1F305			
房屋 1F301			
鑫苑名家雅苑 10 栋 137 号	149,843,800.00	150,000,000	郑州祥宁置业有限公司
鑫苑城商业综合体	997,141,118.00	1,080,000,000.00	长安国际信托股份有限公司
秀泉路 644 号一层	4,356,300.00	300,000,000.00	中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司
秀泉路 650 号一层	4,589,200.00		
秀泉路 642、652 号 202 室	4,698,700.00		
秀泉路 642、652 号 203 室	2,709,700.00		
秀泉路 642、652 号 204 室	3,388,200.00		
秀泉路 642、652 号 205 室	2,723,700.00		
秀泉路 642、652 号 206 室	2,863,900.00		
秀泉路 612、652 号 207 室	3,610,500.00		
秀泉路 596 号一层	3,434,600.00		
秀泉路 598 号一层	3,863,530.00		
秀泉路 604 号一层	3,927,400.00		
秀泉路 594、606 号 201 室	3,569,200.00		
秀泉路 594、606 号 202 室	2,964,800.00		
秀泉路 594、606 号 203 室	3,551,000.00		
秀泉路 594、606 号 204 室	2,847,700.00		
秀泉路 594、606 号 205 室	4,643,100.00		
秀泉路 594、606 号 206 室	3,391,600.00		
崧文南路 300 号一层	3,666,600.00		
崧文南路 302 号一层	5,498,000.00		
崧文南路 306 号一层	6,267,800.00		
崧文南路 308 号一层	1,952,900.00		

抵押物	账面价值	债权金额	抵押权人
崧文南路 312 号一层	2,972,300.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 201 室	3,812,340.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 202 室	1,672,600.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 203 室	4,775,900.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 204 室	3,121,300.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 205 室	4,833,000.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 206 室	1,830,500.00		
秀泉路 658、崧文南路 310 号 207 室	4,215,800.00		
崧涵路 157 号一层	4,168,100.00		
崧涵路 159 号一层	7,697,600.00		
崧涵路 161 号一层	2,622,200.00		
崧涵路 165 号一层	2,863,700.00		
崧涵路 167 号一层	2,901,200.00		
崧涵路 169 号一层	2,901,200.00		
秀泉路 590 号一层	2,653,600.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 201 室	3,969,500.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 202 室	2,968,800.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 203 室	3,335,700.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 204 室	5,637,700.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 205 室	4,910,500.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 206 室	3,029,500.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 207 室	5,542,800.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 301 室	4,761,800.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 302 室	5,808,200.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 303 室	5,059,000.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 304 室	3,228,700.00		
秀泉路 592、崧涵路 163 号 305 室	5,911,500.00		
秀泉路 500 号一层	1,672,500.00		
秀泉路 502 号一层	3,936,600.00		
秀泉路 504 号一层	3,483,500.00		
秀泉路 506 号一层	3,044,800.00		
秀泉路 508 号一层	3,041,900.00		
秀泉路 510 号一层	3,593,500.00		
秀泉路 512 号一层	5,500,000.00		
秀泉路 514 号 201 室	5,265,700.00		
秀泉路 514 号 202 室	4,376,500.00		
秀泉路 514 号 203 室	4,464,600.00		
秀泉路 514 号 204 室	3,456,600.00		
秀泉路 514 号 205 室	3,456,600.00		
秀泉路 514 号 206 室	4,388,200.00		
秀泉路 514 号 207 室	5,175,900.00		
崧涵路 176 号一层	5,326,500.00		
崧涵路 178 号一层	6,643,500.00		
崧涵路 184 号一层	3,396,300.00		

抵押物	账面价值	债权金额	抵押权人
秀泉路 526 号 201 室	957,600.00		
秀泉路 526 号 202 室	3,486,500.00		
秀泉路 526 号 203 室	3,504,800.00		
秀泉路 526 号 204 室	1,499,800.00		
秀泉路 526 号 205 室	3,511,300.00		
秀泉路 526 号 206 室	6,192,200.00		
秀泉路 526 号 207 室	2,322,000.00		
秀泉路 526 号 301 室	1,072,900.00		
秀泉路 526 号 302 室	3,613,700.00		
秀泉路 526 号 303 室	3,921,190.00		
秀泉路 526 号 304 室	2,400,200.00		
秀泉路 526 号 305 室	3,918,300.00		
秀泉路 526 号 306 室	2,706,200.00		
秀泉路 526 号 401 室	1,061,500.00		
秀泉路 526 号 402 室	3,575,400.00		
秀泉路 526 号 403 室	3,879,590.00		
秀泉路 526 号 404 室	2,374,800.00		
秀泉路 526 号 405 室	3,876,500.00		
秀泉路 526 号 406 室	2,677,300.00		
秀泉路 526 号 501 室	5,992,660.00		
秀泉路 526 号 502 室	2,625,900.00		
秀泉路 528 号一层	2,775,400.00		
合计	2,424,816,728.00	1,968,000,000.00	

11. 固定资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
固定资产	205,665,080.20	92,649,276.72
固定资产清理		
合计	205,665,080.20	92,649,276.72

(1) 固定资产及累计折旧

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	合 计
一、账面原值						
1、2023.1.1 余额	89,891,399.04	1,251,469.38	75,751,705.16	21,854,852.22	66,665,594.31	255,415,020.11
2、本年增加金额	133,736,128.44		17,419.91	32,645.96	524,373.65	134,310,567.96
(1) 本期购置			17,419.91	32,645.96	524,373.65	574,439.52

项 目	房屋及建筑 物	机器设备	运输设备	办公设备	电子设备	合 计
(2) 租赁转 为自用						
(3) 其他转 入	133,736,128.44					133,736,128.44
3、本年减少 金额	20,012,857.55		1,226,079.89	1,953,320.46	3,743,832.44	26,936,090.34
(1) 处置或 报废	20,012,857.55		1,226,079.89	1,953,320.46	3,740,258.13	26,932,516.03
(2) 合并减 少					3,574.31	3,574.31
4、2023.12.31 余额	203,614,669.93	1,251,469.38	74,543,045.18	19,934,177.72	63,446,135.52	362,789,497.73
二、累计折旧						
1、2023.1.1 余 额	24,141,813.49	972,879.89	66,875,421.40	19,442,670.43	51,332,958.18	162,765,743.39
2、本年增加 金额	5,442,659.17	97,488.36	250,708.52	827,598.16	3,809,653.59	10,428,107.80
(1) 本期计 提	5,442,659.17	97,488.36	250,708.52	827,598.16	3,809,653.59	10,428,107.80
(2) 租赁转 为自用						
3、本年减少 金额	9,591,234.05		1,185,205.72	1,907,489.61	3,385,504.28	16,069,433.66
(1) 处置或 报废	9,591,234.05		1,185,205.72	1,907,489.61	3,385,504.28	16,069,433.66
4、2023.12.31 余额	19,993,238.61	1,070,368.25	65,940,924.20	18,362,778.98	51,757,107.49	157,124,417.53
三、减值准备						
1、2023.1.1 余 额						
2、本年增加 金额						
3、本年减少 金额						
4、2023.12.31 余额						
四、账面价值						
1、2023.12.31 账面价值	183,621,431.32	181,101.13	8,602,120.98	1,571,398.74	11,689,028.03	205,665,080.20
2、2023.1.1 账 面价值	65,749,585.55	278,589.49	8,876,283.76	2,412,181.79	15,332,636.13	92,649,276.72

②本公司无暂时闲置的固定资产。

③截至 2023 年 12 月 31 日无用于抵押的固定资产。

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
济南国际城市花园	2,465,437.02	暂未办理
西安大都汇二期甲级写字楼	36,283,208.17	暂未办理
航美示范区	130,764,214.47	正在办理中
合计	169,512,859.66	

12. 使用权资产

项目	运输设备	合计
一、账面原值		
1、2023.1.1 余额	264,244,194.28	264,244,194.28
2. 本期增加金额	17,545,260.41	17,545,260.41
(1) 租入	17,545,260.41	17,545,260.41
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他		
4、2023.12.31 余额	281,789,454.69	281,789,454.69
二、累计折旧		
1、2023.1.1 余额	152,494,114.31	152,494,114.31
2. 本期增加金额	17,156,856.72	17,156,856.72
(1) 计提	17,156,856.72	17,156,856.72
(2) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他		
4、2023.12.31 余额	169,650,971.03	169,650,971.03
三、减值准备		
1、2023.1.1 余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
(2) 其他		
3. 本期减少金额		
(1) 处置或报废		
(2) 其他		
4、2023.12.31 余额		
四、账面价值		

项目	运输设备	合计
1、2023.12.31 账面价值	112,138,483.66	112,138,483.66
2、2023.1.1 账面价值	111,750,079.97	111,750,079.97

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	外购软件	合计
一、账面原值		
1、2023.1.1 余额	106,710,854.92	106,710,854.92
2、本年增加金额	15,687.78	15,687.78
(1) 购置	15,687.78	15,687.78
3、本年减少金额	766,640.00	766,640.00
(1) 处置	766,640.00	766,640.00
4、2023.12.31 余额	105,959,902.70	105,959,902.70
二、累计摊销		
1、2023.1.1 余额	82,595,267.15	82,595,267.15
2、本年增加金额	11,708,233.49	11,708,233.49
(1) 计提	11,708,233.49	11,708,233.49
3、本年减少金额	766,639.94	766,639.94
(1) 处置	766,639.94	766,639.94
4、2023.12.31 余额	93,536,860.70	93,536,860.70
三、减值准备		
1、2023.1.1 余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、2023.12.31 余额		
四、账面价值		
1、2023.12.31 账面价值	12,423,042.00	12,423,042.00
2、2023.1.1 账面价值	24,115,587.77	24,115,587.77

14. 长期待摊费用

项目	2023.1.1	本期增加	本期摊销	2023.12.31
房产设施装修	36,004,775.77	31,037,429.79	22,006,937.82	45,035,267.74
合计	36,004,775.77	31,037,429.79	22,006,937.82	45,035,267.74

15. 递延所得税资产递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	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
其他权益工具投资公允价值变动	5,629,614.31	22,518,457.23		
计提的信用减值准备及资产减值损失	855,695,250.73	3,422,781,002.93	197,327,873.95	789,311,495.79
未实现内部交易收益			141,759,468.11	567,037,872.44
可抵扣亏损			301,263,137.05	1,205,052,548.20
递延收益	5,054,100.00	20,216,400.00	13,435,054.25	53,740,217.00
投资性房地产公允价值计量损失	3,636,901.04	14,547,604.16	9,342,485.85	37,369,943.38
租赁负债	14,328,033.91	57,312,135.64	8,658,096.13	34,632,384.52
合计	884,343,899.99	3,537,375,599.96	671,786,115.34	2,687,144,461.33

(2) 未确认递延所得税资产明细

项目	2023.12.31
	可抵扣暂时性差异
计提的信用减值准备及资产减值损失	1,542,002,281.76
可抵扣亏损	5,797,792,685.18
投资性房地产公允价值计量损失	108,059,520.24
合计	7,447,854,487.18

(3) 已确认的递延所得税负债

项目	2023.12.31		2022.12.31	
	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
其他权益工具投资公允价值变动	12,189,239.87	48,756,959.46		
投资性房地产公允价值变动	307,794,068.13	1,231,176,272.53	310,521,170.42	1,242,084,681.68
合同取得成本	57,555,767.10	230,223,068.41	65,404,505.38	261,618,021.53
使用权资产	28,034,620.91	112,138,483.64	27,937,519.99	111,750,079.96
合计	405,573,696.01	1,622,294,784.04	403,863,195.79	1,615,452,783.17

16. 其他非流动资产

项目	2023.12.31	2022.12.31
预付长期资产购置款	171,100,000.00	171,100,000.00
合计	171,100,000.00	171,100,000.00

17. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2023.12.31	2022.12.31
抵押及保证借款		350,000,000.00
信用保证借款	29,880,000.00	29,500,000.00
合 计	29,880,000.00	379,500,000.00

(2) 期末已逾期未偿还的短期借款情况：

本年末已逾期未偿还的短期借款本金总额为 29,500,000.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

借款单位	借款期末金额	借款利率	逾期时间	逾期利率
荥阳鑫苑置业有限公司	29,500,000.00	11.00%	2023/07/17	16.50%
合 计	29,500,000.00			

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日短期借款明细

贷款方	借款方	贷款余额	备注
河南省中原小额贷款有限公司	荥阳鑫苑置业有限公司	29,500,000.00	信用保证
中国银行股份有限公司固安支行	固安县悠扬电影城有限公司	380,000.00	信用保证
合 计		29,880,000.00	

18. 应付票据

种类	2023.12.31	2022.12.31
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	537,267,254.31	667,436,397.95
合 计	537,267,254.31	667,436,397.95

注：本期末已到期未支付的应付票据总额为 523,212,582.80 元。

19. 应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	2023.12.31	2022.12.31
1 年以内	3,839,198,711.94	2,865,000,106.71
1 至 2 年	2,368,835,658.13	3,786,937,698.07
2 至 3 年	3,661,034,667.28	1,162,227,932.68

鑫苑（中国）置业有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3 年以上	1,114,281,973.63	400,083,433.55
合 计	10,983,351,010.98	8,214,249,171.01

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
河南捷东建筑工程有限公司	937,896,549.65	结算未完成
中国建筑一局（集团）有限公司	601,586,853.63	结算未完成
中国建筑第八工程局有限公司	253,415,446.56	结算未完成
中建二局第二建筑工程有限公司	213,466,034.47	结算未完成
中建二局第三建筑工程有限公司	423,736,680.11	结算未完成
合 计	2,430,101,564.42	

20. 预收款项

(1) 预收账款情况

项 目	2023.12.31	2022.12.31
1 年以内	10,704,020.87	19,986,032.24
1 至 2 年	8,374,244.09	1,618,028.80
2 至 3 年	1,387,981.95	566,579.80
3 年以上	548,711.97	2,131,042.37
合 计	21,014,958.88	24,301,683.21

21. 合同负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
合同负债	23,013,630,062.73	27,814,749,032.11
合 计	23,013,630,062.73	27,814,749,032.11

(1) 分类

项目	2023.12.31	2022.12.31
商品房销售合同	23,004,019,513.58	27,809,967,974.88
其他合同	9,610,549.15	4,781,057.23
合 计	23,013,630,062.73	27,814,749,032.11

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
----	----------	------	------	------------

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
一、短期薪酬	77,080,698.51	247,068,885.79	253,873,199.41	70,276,384.89
二、离职后福利-设定提存计划	496,140.58	18,544,104.82	18,590,143.79	450,101.61
三、辞退福利	742,308.29	14,032,584.05	14,663,368.66	111,523.68
四、一年内到期的其他福利				
合计	78,319,147.38	279,645,574.66	287,126,711.86	70,838,010.18

(2) 短期薪酬列示

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	73,634,455.15	224,632,105.24	231,270,885.02	66,995,675.37
2、职工福利费		2,326,812.46	2,326,812.46	
3、社会保险费	541,141.42	11,280,397.71	11,445,644.19	375,894.94
其中：医疗保险费	492,482.11	10,523,148.05	10,686,996.12	328,634.04
工伤保险费	29,445.21	370,118.85	370,121.08	29,442.98
生育保险费	19,214.10	387,130.81	388,526.99	17,817.92
4、住房公积金	742,645.73	8,644,552.87	8,537,562.76	849,635.84
5、工会经费和职工教育经费	2,162,456.21	164,027.51	271,304.98	2,055,178.74
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他		20,990.00	20,990.00	
合计	77,080,698.51	247,068,885.79	253,873,199.41	70,276,384.89

(3) 设定提存计划列示

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
1、基本养老保险	412,884.06	17,876,929.22	17,915,406.93	374,406.35
2、失业保险费	83,256.52	667,175.60	674,736.86	75,695.26
3、企业年金				
合计	496,140.58	18,544,104.82	18,590,143.79	450,101.61

23. 应交税费

税项	2023.12.31	2022.12.31
企业所得税	341,417,180.98	402,882,744.47
增值税	198,691,950.70	186,555,509.10
土地增值税	631,795,905.72	667,228,779.15
土地使用税	2,147,825.57	809,714.96
房产税	3,428,444.91	743,515.79
城市维护建设税	48,837,929.94	39,390,958.25

税项	2023.12.31	2022.12.31
教育费附加	21,053,346.03	17,036,112.34
地方教育附加	15,017,220.78	12,353,589.66
印花税	234,450.13	35,844.27
代扣代缴个人所得税	8,965,732.03	13,209,474.73
其他	29,313,979.62	29,005,967.63
合 计	1,300,903,966.41	1,369,252,210.35

24. 其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
应付利息	289,253,164.84	382,765,941.98
应付股利	4,940,200.00	4,940,200.00
其他应付款	5,794,368,659.16	5,170,959,506.62
合 计	6,088,562,024.00	5,558,665,648.60

(1) 应付利息情况

项 目	2023.12.31	2022.12.31
企业债券利息		
金融机构借款利息	289,253,164.84	382,765,941.98
合 计	289,253,164.84	382,765,941.98

重要的已逾期未支付的利息情况

借款单位	逾期金额	逾期原因
大业信托有限责任公司	114,972,397.60	到期未偿还
郑州银行股份有限公司纬二路支行	98,591,959.40	到期未偿还
平安银行股份有限公司济南分行	15,257,918.31	到期未偿还
湖北天乾资产管理有限公司	34,012,653.33	到期未偿还
中国华融资产管理股份有限公司河南省分公司	14,449,931.85	到期未偿还
中国银行股份有限公司郑州万达广场支行	9,958,054.32	到期未偿还
河南省中原小额贷款有限公司	2,010,250.03	到期未偿还
合 计	289,253,164.84	

(2) 应付股利情况

项 目	2023.12.31	2022.12.31
应付股利	4,940,200.00	4,940,200.00
合 计	4,940,200.00	4,940,200.00

注:应付股利为应付鑫苑地产有限公司股利。

(3) 其他应付款

①按账龄列示其他应付款

项目	2023.12.31	2022.12.31
1 年以内	1,739,116,416.07	2,741,735,178.43
1 至 2 年	2,151,952,408.50	674,802,281.51
2 至 3 年	668,396,850.76	1,500,140,536.21
3 年以上	1,234,902,983.83	254,281,510.47
合 计	5,794,368,659.16	5,170,959,506.62

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳科业投资控股有限公司	2,033,422,236.89	尚未结算
河南凯景园林景观工程有限公司	809,614,988.00	尚未结算
北京远盛祥房地产开发有限公司	396,530,677.68	尚未结算
济南鑫创企业管理服务有限公司	338,589,000.00	尚未结算
苏州恺融宸房地产开发有限公司	286,878,000.00	尚未结算
合 计	3,865,034,902.57	

25. 一年内到期的非流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
一年内到期的长期借款（附注六、27）	5,685,420,045.77	4,605,683,626.35
一年内到期的应付债券（附注六、28）		191,295,579.70
一年内到期的租赁负债（附注六、29）	57,312,135.64	34,632,384.52
一年内到期的长期应付款（附注六、30）	1,007,211.11	
合 计	5,743,739,392.52	4,831,611,590.57

注：一年内到期的长期借款中已逾期金额为 2,755,880,000.00 元。

26. 其他流动负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
待转销项税额	2,032,472,621.28	2,367,978,986.97
合 计	2,032,472,621.28	2,367,978,986.97

27. 长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2023.12.31	2022.12.31
信用借款	684,214,000.00	650,530,050.35
抵押借款	7,386,434,649.23	7,208,640,950.59
应计利息	441,504,192.83	
小计：	8,512,152,842.06	7,859,171,000.94
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	5,685,420,045.77	4,605,683,626.35
合计	2,826,732,796.29	3,253,487,374.59

(2) 截至 2023 年 12 月 31 日长期借款明细如下

贷款方	借款方	贷款余额	备注
广州银行股份有限公司佛山北滘支行	广东鑫创科创智谷发展有限公司	622,494,014.24	注 1
郑州银行股份有限公司纬二路支行	郑州鑫盈置业有限公司	1,100,000,000.00	注 2
中国民生银行股份有限公司成都分行	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	1,301,500,000.00	注 3
长安国际信托股份有限公司	成都国宏腾实业有限公司	1,080,000,000.00	注 4
中国民生银行股份有限公司成都分行	成都国宏腾实业有限公司	220,557,724.98	注 5
大业信托有限责任公司	郑州鑫合置业有限公司	600,000,000.00	注 6
中国民生银行股份有限公司西安长安 区支行	陕西中茂经济发展有限公司	329,000,000.00	注 7
郑州银行股份有限公司纬二路支行	荣阳鑫苑置业有限公司	359,000,000.00	注 8
青岛海发小额贷款有限公司	青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	30,000,000.00	注 9
山东富源小额贷款有限公司	青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	250,000,000.00	注 10
大连市旅顺口区国有资本投资运营集 团有限公司	大连鑫颐仁居实业有限公司	71,152,026.67	注 11
中国银行股份有限公司郑州万达广场 支行	河南仁信置业有限公司	99,343,177.08	注 12
中国银行股份有限公司郑州万达广场 支行	河南鑫苑全晟置业有限公司	44,715,026.26	注 13
中国华融资产管理股份有限公司河南 省分公司	河南鑫苑顺晟置业有限公司	132,980,000.00	注 14
平安银行股份有限公司济南分行	济南鑫苑全晟置业有限公司	129,000,000.00	注 15
大业信托有限责任公司	青岛科达置业有限公司	200,000,000.00	注 16
湖北天乾资产管理有限公司	青岛科达置业有限公司	90,000,000.00	注 17
青岛西发商业保理有限公司	青岛慧据智慧城市产业发展有限 公司	311,720,000.00	注 18
中国华融资产管理股份有限公司河南 省分公司	河南鑫苑广晟置业有限公司	229,000,000.00	注 19

贷款方	借款方	贷款余额	备注
郑州银行股份有限公司荥阳支行营业部	荥阳鑫苑置业有限公司	12,082,680.00	注 20
郑州中荣文博公园发展有限公司	荥阳鑫苑置业有限公司	240,000,000.00	信用保证
郑州祥宁置业有限公司	河南鑫苑全晟置业有限公司	52,640,000.00	信用保证
郑州市金贷建设投资有限公司	河南鑫苑广晟置业有限公司	282,574,000.00	信用保证
郑州市金水控股集团有限公司	河南仁信置业有限公司	109,000,000.00	信用保证
郑州祥宁置业有限公司	郑州鑫合置业有限公司	134,000,000.00	注 21
华夏银行股份有限公司郑州农业路支行	名苑园林工程有限公司	39,890,000.00	注 22
合 计		8,070,648,649.23	

注 1：该借款为质押、抵押及保证借款，以鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证，并另行签订编号为“2020 佛分乐支高保字第 0618001 号”的《最高额保证合同》；鑫创科技有限公司提供股权质押担保并另行签订编号为 2020 佛分乐支权质字第 0618001 号的《权力质押合同》，广东鑫创科创智谷发展有限公司以粤（2019）佛商不动产权第 0038441 号的土地及在建工程提供抵押担保，提供 66000 万元保证金质押担保。

注 2：该借款为质押、抵押及保证借款，担保方鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证。签订编号为“郑银最高保字第 09202108010018764 号”的《最高额保证合同》，由河南鑫苑置业有限公司持有的郑州鑫盈置业有限公司的股权提供质押担保，股权出质登记通知书：（郑）股质登记设字[2021]第 448 号，郑州鑫盈置业有限公司在建工程提供抵押担保。

注 3：该借款为质押、抵押及保证借款，以鑫苑（中国）置业有限公司为保证人且用其持有的甲方 100%股权质押担保；成都国宏腾实业有限公司为保证人且用成都鑫苑仁居所持其 100%股权质押，土地抵押担保。北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）提供股权质押、陕西中茂经济发展有限公司提供商铺抵押、成都鑫苑万卓置业有限公司提供商铺抵押、鑫苑置业（成都）有限公司提供股权质押。

注 4：该借款为抵押及保证借款，以成都鑫苑城项目 1#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4763 号；他权证号（川（2019）郫都区不动产证明第 0061640 号。8#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4766 号；他权证号川（2019）郫都区不动产证明第 0061641 号。9#地块不动产权证书号郫国用（2012）第 4765 号；他权证号川（2019）郫都区不动产证明第 0061639 号。5#地自持大商业在建工程抵押 103498.71 平方米，评估价 74063.67 万元。他权证号：川（2020）郫都区不动产证明第 0032784 号 3 块地土地三项位抵押担保。

注 5：该借款为抵押及保证借款，四川省成都市郫都区鑫苑城 180585.02 平方米在建工程抵押，鑫苑城在建工程（43037.13 平方米）抵押，鑫苑城 1#宗地土地使用权鑫苑城

9#宗地上地使用权抵押，四川省成都市郫县书院村1、2、3、4社，晨光村4社-房产类在建工程抵押；鑫苑（中国）置业有限公司提供保证担保。

注6：该借款为抵押及保证借款，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；河南王胡砦实业股份有限公司将其持有郑州鑫合置业有限公司20%的股权（对应注册资本人民币1000万元）和该股权项下全部财产权利以及乙方对目标公司享有的全部所有者权益设定质押；河南鑫苑置业有限公司将其持有郑州鑫合置业有限公司80%的股权（对应注册资本人民币4000万元）和该股权项下全部财产权利以及乙方对目标公司享有的全部所有者权益设定质押；河南德润置业有限公司以郑国用（2009）第0546号、郑国用（2009）第0537号土地使用权抵押担保；郑州鑫合置业有限公司以位于河南省郑州市佛岗西南、京广路西的在建工程及所在土地使用权抵押担保；郑州鑫合置业有限公司以位于河南省郑州市大学路东、环翠路北（地号：EQ1-434-39及EQ1-434-34）土地使用权抵押担保。

注7：该借款为质押、抵押及保证借款，以鑫苑（中国）置业有限公司、西安盈怀商业管理有限责任公司连带责任保证；陕西中茂经济发展有限公司124847.4万元鑫苑·大都汇商业综合体抵押担保；河南鑫苑置业有限公司以持有的陕西中茂经济发展有限公司1484.55万股股权提供质押担保；陕西中茂经济发展有限公司提供不低于54750万元的鑫苑大都汇商业综合体经营性物业收入作为应收账款质押担保、西安盈怀商业管理有限责任公司提供不低于54750万元的鑫苑大都汇商业综合体经营性物业收入作为应收账款质押担保。

注8：担保人：鑫苑（中国）置业有限公司；抵押品：河南鑫苑广晟置业有限公司的国有建设用地使用权，抵押物产权编号：豫（2018）郑州市不动产权第0035922号抵押物面积：61532.08平方米河南鑫苑置业有限公司房产：郑房权证字第1401090880号、郑房权证字第1401090879号，面积：31974.16平方米。

注9：该借款为抵押及保证借款，由鑫苑（中国）置业有限公司、青岛慧据智慧城市产业发展有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）提供连带责任担保。青岛慧据以其名下位于青岛市黄岛区星海湾路1966号【青岛慧据智慧家园C2项目】地块（编号为【鲁（2022）青岛市黄岛区不动产权第0347910号】）上的部分在建工程、位于青岛市黄岛区云慧路99号R3地块（编号为【鲁（2023）青岛市黄岛区不动产权第0521729号】、【鲁（2023）青岛市黄岛区不动产权第0521729号】、【鲁（2023）青岛市黄岛区不动产权第0520595号】）上的部分在建工程作为抵押物提供抵押担保。

注10：该借款为抵押及保证借款，由鑫苑（中国）置业有限公司、青岛慧据智慧城市产业发展有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）、鑫融基（北京）投资有限公司提供连带责任担保。2、青岛慧据以其名下坐落位置：青岛市黄岛区星海湾路1966号。建设用地规划许可证：地字第370200201717056号；不动产权证：

鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第0135895号、鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第0135823号、鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第0135828号上的在建工程作为抵押物提供抵押担保。3、鑫融基（北京）投资有限公司提供质押担保，质押标的为出质人持有的青岛慧据智慧城市产业发展有限公司30%的股权（对应注册资本[60000]万元）及其派生权益（含利润分红）。

注11：该借款为抵押及保证借款，以鑫创科技有限公司、鑫创（大连）健康科技产业发展有限公司、鑫创扬帆（大连）健康科技产业投资有限公司提供连带保证责任，大

连鑫颐仁居实业有限公司以其所有的目标项目的在建工程作为抵押物向甲方提供抵押担保，甲方、乙方另行签订抵押合同。

注 12：该借款为质押、抵押及保证借款，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任担保；成都鑫苑万卓置业有限公司以名下商业房产川（2020）成天不动产证明第 0005994 号"抵押担保。

注 13：该借款为抵押及保证借款，以河南鑫苑置业有限公司提供抵押担保，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保，河南鑫苑全晟置业有限公司“鑫苑名城号院”项目符合抵押条件的土地或在建工程提供抵押担保。

注 14：该借款为质押、抵押及保证借款，以河南鑫苑顺晟置业有限公司以其位于河南省郑州市二七区鼎盛大道南、嵩山东路“鑫苑名城”项目在建工程提供抵押；成都鑫苑万卓置业有限公司以其位于成都市双流区 2982.67 m²商业现房[详见不动产登记证明：川（2021）成天不动产证明第 0046518 号]提供抵押；鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证；陕西中茂经济发展有限公司以其位于西安市莲湖区桃园北路 258 号、丰禾路 251 号 3671.66 m²商业[详见不动产登记证明：陕（2021）西安市不动产证明第 0317690 号]提供抵押登记，河南鑫苑全晟置业有限公司愿以其持有的债务人河南鑫苑顺晟置业有限公司 100%股权提供质押担保。

注 15：该借款为质押、抵押及保证借款，由济南鑫苑全晟置业有限公司以其持有的鲁（2018）章丘区不动产证明第 0016352 号土地使用权提供抵押担保，山东鑫苑置业有限公司和北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）以其持有的济南鑫苑全晟置业有限公司 84.56%、15.44%的股权提供质押担保，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保。

注 16：该借款为抵押及保证借款，以珠海鑫苑置业有限公司以其合法持有的珠海项目土地（不动产权证书编号：粤（2019）珠海市不动产权第 0035699 号）提供第一顺位抵押担保并办理抵押；广东鑫苑置业有限公司以其合法持有的珠海鑫苑置业有限公司 100%股权提供质押担保；鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；珠海鑫苑置业有限公司提供连带责任保证担保。

注 17：该借款为抵押及保证借款，由青岛科达置业有限公司以其名下位于青岛市黄海区学院路 16 号 1#-22#楼住宅、公寓及底商科达·天意华苑二期项目 65,227.17 平方米的在建工程提供抵押担保，山东鑫苑置业有限公司持有的青岛科达置业有限公司 100%股权提供质押担保。

注 18：该借款为抵押及保证借款，以鑫苑（中国）置业有限公司、杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）提供连带责任担保；青岛慧据以位于青岛市黄岛区星海湾路 1966 号的青岛慧据智慧家园 C2 项目的在建工程一批作为抵押物（土地证编号为[鲁（2020）青岛市黄岛区不动产权第 0135895 号]）抵押给抵押权人；不动产抵押登记证明号为[鲁（2022）青岛市黄岛区不动产证明第 0374514 号]，抵押截止日期为 2024 年 1 月 26 日；青岛市黄岛区滨海大道南、名人岛西的编号为【鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0068359 号】的城镇住宅用地土地使用权，编号为【鲁（2017）青岛市黄岛区不动产权第 0068357 号】的住宿餐饮用地土地使用权提供抵押担保。

注 19：该借款为抵押及保证借款，河南鑫苑广晟置业有限公司为此债权转让协议中的受让方，河南鑫苑广晟置业有限公司以郑州市连云路西、赣江路北的商服用地土地使用权向华融河南省分公司提供抵押担保；上海俊鑫房地产开发有限公司上海市青浦区赵巷镇合计面积的商业房产向华融河南省分公司提供抵押担保；该借款由河南鑫

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

注 20：该借款以荥阳鑫苑置业有限公司为借款人、还款人，荥阳市京城路街道办事处为监管方，郑州中荣文博公园发展有限公司为出借人签订了《关于利用专项借款支持荥阳市郑西鑫苑名家项目已售逾期难交付住宅项目之资金使用协议》，郑州中荣文博公园发展有限公司有权按照本协议约定的计息标准向荥阳鑫苑置业有限公司收取利息。

注 21：该借款为抵押及保证借款，长沙鑫苑万卓置业有限公司不动产权证书号为【湘（2018）长沙市不动产权第 0150612 号】；天津鑫苑置业有限公司不动产权证书号为【津（2023）武清区不动产权第 0740934 号】。

注 22：该借款为抵押及担保借款，由鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；由郑州晟道置业有限公司提供抵押担保，抵押物：郑房权证字第 0501022203 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322117、0322105、0322142、0322056、0322070、0322057、0322089、0322042、0322118、0322090、0322091、0322132、0322043、0322044、0322133、0322077、0322135、0322058、0322078、0322055、0322088 号，郑房权证字第 0501022203 号抵押担保；由郑州嘉晟置业有限公司名下豫（2018）郑州市不动产权第 0322117 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322105 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322142 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322056 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322070 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322057 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322089 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322042 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322118 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322090 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322091 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322132 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322043 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322044 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322133 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322077 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322135 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322058 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322078 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322055 号、豫（2018）郑州市不动产权第 0322088 号提供抵押担保。昆山鑫苑置业有限公司位于昆山市花桥镇泗泾路 99 号鑫都汇商业广场 6 号楼 44 室的房产（不动产权证号：FG20190008874）提供抵押担保。

28. 应付债券

（1）应付债券

项 目	2023.12.31	2022.12.31
公司债	2,770,079,635.58	2,568,275,683.28
减：一年内到期的应付债券（附注六、25）		191,295,579.70
合 计	2,770,079,635.58	2,376,980,103.58

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	债券期限	发行金额	回购金额	利息调整累计摊销
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）	980,000,000.00	2019.4.01-2025.4.02	976,301,886.79		3,698,113.21
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）	900,000,000.00	2020.11.18-2025.11.18	897,452,830.20		1,666,473.19
鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公司债券（第一期）	500,000,000.00	2021.1.07-2026.1.07	498,584,905.66		879,846.83
合 计	2,380,000,000.00		2,372,339,622.65		6,244,433.23

(续上表)

债券名称	本期偿还本金	年初应付利息	本年应计利息	本年已付利息	期末余额	其中：一年内到期的应付债券
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）		65,700,273.94	84,300,000.00	1,000,000.00	1,129,000,273.94	
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）		83,687,323.84	75,150,000.00		1,057,956,627.23	
鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公司债券（第一期）		41,907,981.92	41,750,000.00		583,122,734.41	
合 计		191,295,579.70	201,200,000.00	1,000,000.00	2,770,079,635.58	

注：鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2019 年公司债券（第一期）：根据关于鑫苑（中国）置业有限公司公开发行 2019 年公司债(第一期)调整还本付息安排的公告，该支债券的发行总额为 9.8 亿元，经与全体债券持有人协商一致，本期债券到期日调整为 2025 年 4 月 1 日，本金于到期日一次性兑付，利息按展期方

案约定进度支付。

鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2020 年公司债券（第一期）：根据关于召开鑫苑（中国）置业有限公司 2020 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果的公告，该支债券的发行总额 9 亿元，将本期债券全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2025 年 11 月 13 日将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。

鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公司债券（第一期）：根据关于召开鑫苑（中国）置业有限公司 2021 年公开发行公司债券（第一期）（品种一）2023 年第一次债券持有人会议结果公告，该支债券的发行总额 5 亿元，将本期债券全部债券持有人的利息支付时间调整为：发行人于 2026 年 1 月 7 日将全部应付利息一次性全额划付至本期债券登记托管机构指定的银行账户或通过线下兑付的方式划付至本期债券持有人指定账户，期间不再付息。

29. 租赁负债

项目	2023.12.31	2022.12.31
租赁付款额	63,873,265.82	36,059,023.99
减：未确认融资费用	6,561,130.18	1,426,639.47
小计：	57,312,135.64	34,632,384.52
减：一年内到期的租赁负债（附注六、25）	57,312,135.64	34,632,384.52
合计	0.00	0.00

30. 长期应付款

（1）按款项性质列示长期应付款：

项目	2023.12.31	2022.12.31
青岛海发融资租赁有限公司	8,722,477.78	16,627,916.65
其中：未确认融资费用	1,122,477.78	3,027,916.65
小计：	7,600,000.00	13,600,000.00
减：一年内到期的长期应付款附注五、25	1,007,211.11	
合计	6,592,788.89	13,600,000.00

31. 预计负债

项目	2023.12.31	2022.12.31	形成原因
罚息及违约金	227,522,461.23	54,878,166.72	未决诉讼
合计	227,522,461.23	54,878,166.72	

32. 递延收益

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31	形成原因
政府补助	53,740,217.00	2,800,000.00	36,323,817.00	20,216,400.00	与未交付项目相关的政府补助
合计	53,740,217.00	2,800,000.00	36,323,817.00	20,216,400.00	

其中，涉及政府补助的项目：

项目	2023.1.1	本期新增补助金额	本期计入其他收益金额	其他变动	2023.12.31	与资产相关/与收益相关
产业奖励奖金	20,216,400.00				20,216,400.00	与收益相关
创客小镇补助资金	33,523,817.00	2,800,000.00	36,323,817.00			与资产相关
合计	53,740,217.00	2,800,000.00	36,323,817.00		20,216,400.00	

33. 实收资本

股东名称	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
鑫苑地产有限公司	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00
合计	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00

34. 资本公积

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
资本（或股本）溢价	194,076,878.56	106,148,718.57	61,068,284.68	239,157,312.45
合计	194,076,878.56	106,148,718.57	61,068,284.68	239,157,312.45

注：本公司之子公司鑫创科技有限公司对湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司长期股权投资采用权益法核算调增资本公积 11,049,170.92 元，对长期股权投资北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）采用权益法核算调增资本公积 60.04 元，合计增加资本公积 11,049,230.96。

本公司之子公司昆山鑫苑置业有限公司对苏州融璟宸置业有限公司长期股权投资采用权益法核算调减资本公积 17,647,886.72 元，对长期股权投资苏州恒万置地有限公司采用权益法核算调减资本公积 1,004,165.38 元，合计减少资本公积 18,652,052.10。

本公司之子公司上海俊鑫房地产开发有限公司对台州市宜居置业有限公司长期股权投资采用权益法核算调减资本公积 40,716,193.63 元，减少资本公积

40,716,193.63。

本公司之子公司北京鑫苑未来投资管理有限公司对北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）长期股权投资采用权益法核算调减资本公积 46.74 元，对长期股权投资北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）采用权益法核算调减资本公积 717.83 元，减少资本公积 764.57。

中原置业有限公司因股权转让，不纳入合并范围，减少资本公积 1,699,274.38 元。

新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司、江西鑫凯仁居管理咨询有限责任公司、深圳市汇鑫通融管理咨询有限公司、杭州鑫岩岁丰投资合伙企业(有限合伙)、青岛鑫润厚物投资管理有限公司、西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司、西安盈和辉煌商业运营管理有限公司因已注销，不纳入合并范围，增加资本公积 4,249,364.96 元。

购买郑州航美正兴科技园有限公司少数股东股权，资本公积增加 27,562,293.06 元。

购买郑州航美科技园开发有限公司少数股东股权，资本公积增加 63,287,829.59 元。

35. 其他综合收益

项目	2023.1.1	本期发生额					2023.12.31
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
（一）将重分类进损益的其他综合收益	82,840,384.11	22,825.26			22,825.26		82,863,209.37
1、其中：存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得	82,826,865.77						82,826,865.77
2、外币财务报表折算差额	13,518.34	22,825.26			22,825.26		36,343.60
（二）不能重分类进损益的其他综合收益		26,238,502.23		6,559,625.56	19,678,876.67		19,678,876.67

其中：其他 权益工具投 资公允价值 变动		26,238,502.23		6,559,625.56	19,678,876.67		19,678,876.67
合计	82,840,384.11	26,261,327.49		6,559,625.56	19,701,701.93		102,542,086.04

36. 盈余公积

项目	2023.1.1	本期增加	本期减少	2023.12.31
法定盈余公积	431,096,326.07			431,096,326.07
合计	431,096,326.07			431,096,326.07

37. 未分配利润

项目	2023.12.31	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,542,857,530.61	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-19,279,423.86	
调整后期初未分配利润	4,523,578,106.75	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-4,559,195,049.17	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	107,514,424.44	
提取一般风险准备		
期末未分配利润	-143,131,366.86	

注：2023 年 9 月 18 日，经本公司股东表决权的通过，2023 年度本公司向鑫苑地产有限公司分配股利人民币 100,000,000.00 元整（等值美元 1351 万），股东分配利润所得需要缴纳税费的，由公司负责代扣代缴，合计分配利润 107,514,424.44 元。

38. 营业收入和营业成本

（1）营业收入及成本列示如下：

项目	2023 年度	2022 年度
主营业务收入	6,248,417,043.90	5,380,015,122.32
其他业务收入	17,963,269.22	9,117,794.90
营业收入合计	6,266,380,313.12	5,389,132,917.22
主营业务成本	5,315,928,611.42	4,768,639,919.40
其他业务成本	15,886,782.30	6,635,476.80
营业成本合计	5,331,815,393.72	4,775,275,396.20

(2) 主营业务收入（分行业）列示如下：

项目	2023年度	2022 年度
销售收入	6,072,810,646.19	5,212,907,863.39
物业收入	71,651,885.94	95,998,926.75
租赁收入	94,054,646.65	70,816,289.41
其他收入	9,899,865.12	292,042.77
合计	6,248,417,043.90	5,380,015,122.32

(3) 主营业务成本（分行业）列示如下：

项目	2023年度	2022 年度
销售成本	5,207,366,100.19	4,622,014,749.66
物业成本	69,428,964.42	78,866,470.97
租赁成本	39,133,546.81	67,758,698.77
合计	5,315,928,611.42	4,768,639,919.40

(4) 主营业务收入及成本（分地区）列示如下：

地区名称	2023年度		2022年度	
	收入	成本	收入	成本
西南地区	172,475,217.83	168,803,943.20	67,460,590.69	128,791,894.49
华北地区	116,637,773.03	98,065,124.50	765,210,523.42	579,714,866.48
华中地区	3,118,954,322.00	2,823,818,579.88	782,628,672.30	658,680,665.26
华东地区	2,404,442,202.55	1,802,813,099.64	2,640,356,399.27	2,306,671,978.61
华南地区	406,456,490.93	400,706,547.85	723,564,644.55	711,143,427.87
西北地区	28,401,404.18	19,697,468.44	81,860,895.49	83,414,221.75
东北地区	1,049,633.38	2,023,847.91	318,933,396.60	300,222,864.94
合计	6,248,417,043.90	5,315,928,611.42	5,380,015,122.32	4,768,639,919.40

(5) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	销售收入	物业收入	租赁收入	其他收入	合计
在某一时段内 确认收入		71,651,885.94	94,054,646.65	27,863,134.34	193,569,666.93
在某一时点内 确认收入	6,072,810,646.19				6,072,810,646.19
合计	6,072,810,646.19	71,651,885.94	94,054,646.65	27,863,134.34	6,266,380,313.12

39. 税金及附加

税项	2023 年度	2022 年度
城建税	26,040,368.15	12,599,545.69
教育费附加	11,330,399.86	6,006,474.54
地方教育费附加	7,549,834.27	3,985,644.11
土地增值税	288,385,643.15	269,979,025.37
房产税	5,563,724.08	3,937,877.38
车船税		4,140.00
土地使用税	6,414,030.91	4,282,554.39
印花税	1,296,683.14	3,491,156.78
其他	1,644,190.06	3,678,452.79
合计	348,224,873.62	307,964,871.05

40. 销售费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	36,590,125.38	60,533,311.53
办公类费用	4,859,296.54	5,900,067.11
销售推广类费用	11,638,564.81	58,364,889.31
销售设施费用	2,399,330.89	9,131,030.73
营销服务费	30,752,811.11	118,788,693.28
案场物业费	6,330,834.75	15,112,181.61
资产类折摊	2,169,642.90	4,521,774.59
其他	8,750,341.98	2,407,885.65
合计	103,490,948.36	274,759,833.81

41. 管理费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	147,911,432.30	226,829,963.44
差旅交通费	4,779,216.73	4,759,752.21
办公类费用	34,198,323.24	25,429,417.36
资产类折摊	48,076,211.57	38,689,061.24
行政类费用	60,912,223.71	53,741,324.31
信息化费用	16,073,010.49	4,116,222.49
其他	6,568,697.77	751,765.96

项目	2023 年度	2022 年度
合计	318,519,115.81	354,317,507.01

42. 研发费用

项目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	3,569,429.11	994,381.28
合计	3,569,429.11	994,381.28

43. 财务费用

项目	2023 年度	2022 年度
利息费用	531,157,320.79	349,921,635.60
减：利息收入	48,818,664.13	281,951,151.76
手续费	2,141,377.89	2,777,403.27
汇兑损益	1,367,405.25	59.43
融资服务费	10,981,132.03	7,580,607.86
其他	5,019,047.60	4,965,964.76
合计	501,847,619.43	83,294,519.16

44. 其他收益

项目	2023 年度	2022 年度
增值税返还	11,730.00	8,313,257.85
代扣个人所得税手续费	3,486,552.11	1,233,263.68
进项税加计 10%抵减		558,147.33
增值税与附加税减免	25,580.79	100,183.28
政府补助	38,302,960.48	576,139.91
其他	136,440.42	
服务业进项税加计扣除	174,438.40	
合计	42,137,702.20	10,780,992.05

计入当期其他收益的政府补助：

项目	2023 年度	2022 年度
与收益相关：		
政府补助	38,302,960.48	576,139.91
合计	38,302,960.48	576,139.91

45. 投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	24,788,823.38	25,610,954.14
处置长期股权投资产生的投资收益		-187,672.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	496.13	125.25
合计	24,789,319.51	25,423,406.41

46. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		3,110.73
按公允价值计量的投资性房地产	-84,149,171.00	-20,552,547.19
合计	-84,149,171.00	-20,549,436.46

47. 信用减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
坏账准备	-905,121,949.12	-179,631,461.45
合计	-905,121,949.12	-179,631,461.45

48. 资产减值损失

项目	2023 年度	2022 年度
长期股权投资减值损失	-141,801.08	
存货跌价损失	-3,270,219,843.64	-117,376,356.07
合计	-3,270,361,644.72	-117,376,356.07

49. 资产处置收益

项目	2023 年度	2022 年度
固定资产处置收益	-688,511.04	130,510.97
合计	-688,511.04	130,510.97

50. 营业外收入

项目	2023 年度	2022 年度
非流动资产报废利得合计	52,145.52	158,102.00
其中：固定资产报废利得	645.52	158,102.00
违约金罚款收入	3,088,009.84	7,053,367.60
政府补助		13,783,600.00

项目	2023 年度	2022 年度
其他	1,516,669.01	
赔偿收入	321,254.46	853,314.72
无需支付的款项	8,345.27	6,479.21
合计	4,986,424.10	21,854,863.53

计入当期损益的主要政府补助

项目	2023 年度	2022 年度
与收益相关：		
产业奖励奖金		13,783,600.00
合计		13,783,600.00

51. 营业外支出

项目	2023 年度	2022 年度
非流动资产报废损失合计	156,592.52	630,965.39
其中：固定资产报废损失	109,393.58	630,965.39
违约金、赔偿金及罚款支出	185,418,326.36	59,736,147.61
对外捐赠	25,000.00	120,626.18
其他	1,102,786.00	1,388,813.46
合计	186,702,704.88	61,876,552.64

52. 所得税费用

项目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	29,002,896.82	-22,503,638.55
递延所得税费用	-217,406,909.99	-62,763,047.55
合计	-188,404,013.17	-85,266,686.10

1. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023 年度	2022 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-4,527,793,588.71	-643,450,938.85
加：信用减值损失	905,121,949.12	179,631,461.45
资产减值准备	3,270,361,644.72	117,376,356.07
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	27,584,964.52	12,209,645.15
无形资产摊销	9,627,526.58	15,390,497.57
长期待摊费用摊销	22,006,937.82	14,727,558.39

补充资料	2023年度	2022年度
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	688,511.04	130,510.97
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	108,748.06	472,863.39
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	84,149,171.00	20,549,436.46
财务费用（收益以“-”号填列）	501,847,619.43	349,921,635.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-24,789,319.51	-25,423,406.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-206,928,170.34	-9,685,493.53
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-10,478,739.65	-53,077,554.03
存货的减少（增加以“-”号填列）	-798,327,063.93	1,954,798,138.96
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	92,935,020.88	-824,985,467.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-400,994,711.48	-941,717,222.27
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,054,879,500.45	166,868,021.84
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	910,122,672.24	2,359,607.36
减：现金的上年年末余额	2,317,063,605.23	2,660,840.99
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的上年年末余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,406,940,932.99	-301,233.63

(3) 现金和现金等价物的构成

项目	2023年度	2022年度
一、现金	910,122,672.24	2,317,063,605.23
其中：库存现金	20,225.20	15,532.80
可随时用于支付的银行存款	910,102,447.04	2,314,342,709.54
可随时用于支付的其他货币资金		2,705,362.89
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	910,122,672.24	2,317,063,605.23

2. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2023.12.31账面价值	受限原因
货币资金	329,732,977.03	保证金、冻结资金
存货	5,496,404,230.39	抵押担保
长期股权投资	144,855,500.00	子公司股权用于贷款质押
存货	6,376,716,035.24	诉讼冻结
长期股权投资	1,333,516,915.93	诉讼冻结
投资性房地产	2,424,816,728.00	贷款抵押
应收账款		河南鑫苑置业有限公司收取的全部现在的或将来的任何应收款项以及相关权利以质权人为受益人设立质押
		陕西中茂经济发展有限公司提供不低于 54750 万元的鑫苑·大都汇商业综合体经营性物业收入作为应收账款质押
合 计	16,106,042,386.59	

七、合并范围的变更

本公司 2023 年度纳入合并范围的子公司共 136 户，本年度合并范围比上年度增加 10 户，减少 17 户。

(1) 本期新纳入合并范围的主体

名称	取得方式	注册资本	实收资本	期末净资产 (元)	本期净利润 (元)
名苑园林工程有限公司 山东分公司	投资设立			7,692,726.45	5,275.37
名苑园林工程有限公司 成都分公司	投资设立			-111,725.69	656.79
名苑园林工程有限公司 苏州分公司	投资设立			26,287,626.41	8,246.75
名苑园林工程有限公司 徐州分公司	投资设立			2,139,598.75	155.76
名苑园林工程有限公司 安徽分公司	投资设立			835,181.10	-1.48
名苑园林工程有限公司 昆山分公司	投资设立			32,361.93	39,297.28
Xinchuang Tech	投资设立		1,331,366.54	222.40	
河南鑫苑优晟商业管理 有限公司荥阳分公司	投资设立			9,458,546.50	912,354.16

名称	取得方式	注册资本	实收资本	期末净资产 (元)	本期净利润 (元)
河南鑫苑优晟商业管理有限公司二七分公司	投资设立			7,767,667.11	1,202,968.57
郑州鑫慈健康服务有限公司二七鑫慈都汇广场门诊部	投资设立			-1,607,073.90	-9,671.57

(2) 本期合并范围减少的主体

子公司名称	与本年合并 范围比较	减少原因	注销日期/划转日期
易创工场（大连）科技发展有限公司	本年减少	注销	2023 年 7 月 31 日
青岛鑫润厚物投资管理有限公司	本年减少	注销	2023 年 10 月 8 日
重庆鑫怀盈商业管理有限公司	本年减少	注销	2021 年 2 月 25 日
济南鑫苑商业管理有限公司	本年减少	注销	2021 年 12 月 13 日
西安盈和辉煌商业运营管理有限公司	本年减少	注销	2023 年 6 月 25 日
山阳盈怀商业管理有限公司	本年减少	注销	2021 年 6 月 10 日
芜湖鑫岩岁丰壹号投资中心（有限合伙）	本年减少	注销	2021 年 9 月 13 日
郑州佳和置业有限公司	本年减少	退股	2021 年 12 月 8 日
新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司	本年减少	注销	2021 年 10 月 27 日
青岛佳诺华国际健康产业有限公司	本年减少	注销	2021 年 3 月 8 日
中原置业有限公司	本年减少	退股	2023 年 7 月 6 日
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	本年减少	注销	2021 年 7 月 26 日
江西鑫凯仁居管理咨询有限责任公司	本年减少	注销	2021 年 8 月 12 日
深圳市汇鑫通融管理咨询有限公司	本年减少	注销	2023 年 11 月 7 日
海南鑫苑和居企业管理咨询服务有限责任公司	本年减少	注销	2023 年 6 月 20 日
郑州钦晟置业有限责任公司	本年减少	注销	2023 年 8 月 7 日
西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	本年减少	注销	2023 年 8 月 2 日

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营	注册地	业务性质	持股比例 (%)	取得方式
----	-------	------	-----	------	-------------	------

					直接	间接	
1	苏州鑫苑置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	100		投资设立
2	江苏嘉景置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100	投资设立
3	昆山鑫苑置业有限公司	昆山	昆山	房地产开发与经营	97.52		投资设立
4	太仓鹏驰房地产开发有限公司	江苏	江苏	房地产开发与经营		17	投资设立
5	苏州业方房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营		20	投资设立
6	苏州渝熙房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营		100	投资设立
7	上海俊鑫房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	投资设立
8	昆山立泰企业管理咨询有限公司	昆山	昆山	企业管理咨询服务		100	投资设立
9	苏州鑫苑万卓置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发与经营	17		投资设立
10	河南鑫苑置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100		投资设立
11	鑫苑（天津）科技发展有限公司	天津	天津	技术开发、转让、咨询服务		100	投资设立
12	名苑园林工程有限公司	郑州	郑州	园林绿化服务		100	投资设立
13	名苑园林工程有限公司山东分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
14	名苑园林工程有限公司成都分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
15	名苑园林工程有限公司苏州分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
16	名苑园林工程有限公司徐州分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
17	名苑园林工程有限公司安徽分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
18	名苑园林工程有限公司昆山分公司	郑州	郑州	园林绿化工程及管理		100	投资设立
19	郑州晟道置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	投资设立
20	河南鑫苑全晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		97	投资设立
21	河南鑫苑顺晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		100	投资设立
22	郑州鑫振麟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		51	投资设立
23	河南仁信置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		51	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
24	河南鑫苑万卓置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	投资设立
25	荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳	荥阳	房地产开发		100	投资设立
26	郑州鑫南置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		100	投资设立
27	河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		96.11	投资设立
28	郑州康盛博达房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		100	投资设立
29	武汉盈合鑫置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
30	郑州鑫合置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		80	投资设立
31	郑州鑫盈置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		100	投资设立
32	湖南而立房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发与经营		51	投资设立
33	长沙鑫苑万卓置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发与经营		51	投资设立
34	湖南欣恬置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	投资设立
35	西安鼎润置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	投资设立
36	陕西中茂经济发展有限公司	西安	西安	房地产开发		65.98	投资设立
37	西安雅筑常悦房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发经营		51	投资设立
38	西安鑫苑实业有限公司	西安	西安	房地产开发经营		100	投资设立
39	山东鑫苑置业有限公司	济南	济南	房地产开发		100	投资设立
40	济南鑫苑全晟置业有限公司	济南	济南	房地产开发		85	投资设立
41	青岛科达置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发、销售		100	投资设立
42	济南鑫苑万卓置业有限公司	济南	济南	房地产开发		100	投资设立
43	山东鑫苑仁居置业有限公司	济南	济南	房地产开发		100	投资设立
44	杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	投资管理、实业投资、股权投资		80	投资设立
45	青岛慧据智慧城市产业发展有	青岛	青岛	房地产开发经营		100	投资

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
	限公司						设立
46	青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	青岛	青岛	房地产开发		100	投资设立
47	青岛鑫苑祥晟商业管理有限公司	青岛	青岛	房地产开发与经营		100	投资设立
48	鑫苑置业（成都）有限公司	成都	成都	房地产开发与经营		100	投资设立
49	成都鑫苑万卓置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立
50	成都鑫苑仁居企业管理有限公司	成都	成都	商业服务		100	投资设立
51	成都国宏腾实业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	投资设立
52	北京鑫苑万众置业有限公司	北京	北京	房地产开发		100	投资设立
53	北京睿豪荣通房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100	投资设立
54	鑫创科技有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询		100	投资设立
55	XinchuangTech	郑州	郑州	科研合作开发，孵化器运营，招商服务，企业管理咨询，会议服务。		100	投资设立
56	鑫创（大连）健康科技产业发展有限公司	大连	大连	房地产开发		100	投资设立
57	鑫创扬帆（大连）健康科技产业投资有限公司	大连	大连	对外投资		100	投资设立
58	大连鑫颐仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营		100	投资设立
59	大连鑫瑞仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营		100	投资设立
60	大连鑫顺仁居实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营		100	投资设立
61	大连鑫晟实业有限公司	大连	大连	房地产开发与经营		100	投资设立
62	济南鑫创智谷科技发展有限公司	济南	济南	技术服务、技术开发、技术咨询		100	投资设立
63	武汉鑫创金融科技港发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	投资设立
64	武汉鑫创长江链谷发展有限公司	武汉	武汉	房地产开发；园区管理服务		100	投资设立
65	广东鑫创科创智谷发展有限公司	佛山	佛山	房地产开发与经营		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
66	北京鑫创慧城科技发展有限公司	北京	北京	信息技术咨询服务		100	投资设立
67	北京鑫创慧城运营管理有限公司	北京	北京	企业管理；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询		100	投资设立
68	大连鑫创慧城运营管理有限公司	大连	大连	创业空间服务，餐饮管理，会议及展览服务		100	投资设立
69	广东鑫创智谷科技产业有限公司	佛山	佛山	房地产开发与经营		100	投资设立
70	郑州鑫企慧通产业运营管理有限公司	郑州	郑州	商业管理服务；会议及展览服务		100	投资设立
71	国新未来科创（天津）基金管理有限公司	天津	天津	受托管理股权投资		100	投资设立
72	易创工场（北京）科技发展有限公司	北京	北京	技术开发与咨询		51	投资设立
73	易创工场（湖州）科技发展有限公司	湖州	湖州	技术开发与咨询		100	投资设立
74	易创工场（郑州）孵化器有限公司	郑州	郑州	技术开发与咨询		100	投资设立
75	郑州万仑信息科技有限公司	郑州	郑州	孵化器及众创空间运营管理；软件技术开发		100	投资设立
76	鑫智谷（上海）科技发展有限公司	上海	上海	科技技术咨询服务		100	投资设立
77	巩义市共荣置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营		70	投资设立
78	郑州恒晟置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	投资设立
79	河南鑫苑基业置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营	100		投资设立
80	安徽鑫苑置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发与经营	100		投资设立
81	徐州鑫苑置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发与经营	100		投资设立
82	天津鑫苑置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100		投资设立
83	经合亚太建设投资（北京）有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	100		投资设立
84	北京经合瑞丰投资有限公司	北京	北京	投资管理		90	投资设立
85	华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司	北京	北京	房地产开发		40	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
86	三亚北大科技园实业开发有限公司	三亚	三亚	房地产开发	100		投资设立
87	广东鑫苑置业有限公司	广州	广州	房地产开发与经营	100		投资设立
88	珠海王子实业有限公司	珠海	珠海	房产开发		100	投资设立
89	珠海鑫苑置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发与经营		100	投资设立
90	郑州航美科技园开发有限公司	新郑	新郑	房地产开发	100		投资设立
91	郑州航美正兴科技园有限公司	新郑	新郑	房地产开发		100	投资设立
92	鑫岩资产管理有限公司	杭州	杭州	资产管理、投资管理、股权投资	90		投资设立
93	杭州鑫岩投资咨询有限公司	杭州	杭州	投资咨询		100	投资设立
94	霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	企业管理咨询		100	投资设立
95	河南岩创企业管理咨询有限公司	郑州	郑州	管理咨询		51	投资设立
96	鑫岩（天津）投资管理有限公司	天津	天津	投资管理		100	投资设立
97	北京鑫苑商业管理有限公司	北京	北京	商业管理	100		投资设立
98	广州鑫苑商业管理有限公司	广州	广州	信息咨询服务		100	投资设立
99	河南鑫苑优晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理		100	投资设立
100	河南鑫苑优晟商业管理有限公司荥阳分公司	郑州	郑州	商业管理		100	投资设立
101	河南鑫苑优晟商业管理有限公司二七分公司	郑州	郑州	商业用房物业管理、房屋租赁		100	投资设立
102	河南鑫苑弘晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业综合体管理服务		100	投资设立
103	郑州鑫苑鑫晟商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理；物业管理；房屋租赁		100	投资设立
104	西安鑫苑广场商业管理有限公司	西安	西安	商业管理		100	投资设立
105	成都盈怀商业管理有限公司	成都	成都	商业管理		100	投资设立
106	成都鑫苑商业管理有限公司	成都	成都	商业管理		100	投资设立
107	河南盈怀商业管理有限公司	郑州	郑州	商业管理		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
108	郑州鑫慈健康服务有限公司	郑州	郑州	健康管理、健康咨询、医疗服务		100	投资设立
109	郑州鑫慈健康服务有限公司二七鑫慈都汇广场门诊部	郑州	郑州	健康管理、健康咨询、医疗服务		100	投资设立
110	湖南盈怀商业管理有限公司	长沙	长沙	商业管理		100	投资设立
111	北京和居管理咨询服务有限公司	北京	北京	企业管理咨询	100		投资设立
112	国新未来科学技术研究（北京）有限公司	北京	北京	技术咨询及服务		100	投资设立
113	中咨国新综研院（天津）科技发展有限公司	天津	天津	软件和信息技术服务业		90	投资设立
114	郑州探圻科技有限公司	郑州	郑州	企业管理、房屋租赁		100	投资设立
115	鑫融基（北京）投资有限公司	北京	北京	投资管理		100	投资设立
116	鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	北京	北京	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询	100		投资设立
117	北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	北京	北京	房地产信息咨询	100		投资设立
118	北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	北京	北京	零售业	99		投资设立
119	宁波梅山保税港区鑫首磊投资管理有限公司	宁波	宁波	投资管理、资产管理、实业投资		100	投资设立
120	江西鑫苑和居企业管理咨询服务有限公司	景德镇	景德镇	企业管理咨询	100		投资设立
121	北京瑞卓喜意信息科技有限公司	北京	北京	技术推广、开发、转让、服务、咨询	100		投资设立
122	北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	北京	北京	影院	70.77		投资设立
123	郑州星空悠扬电影院有限公司	郑州	郑州	影院		100	投资设立
124	固安县悠扬电影城有限公司	固安	固安	影院		100	投资设立
125	天长市星空影城有限公司	天长	天长	影院		100	投资设立
126	合肥悠扬影城有限公司	合肥	合肥	影院		100	投资设立
127	西安星空电影城有限公司	西安	西安	影院		100	投资设立
128	无锡悠扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	影院		100	投资设立

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
129	无锡星扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	影院		100	投资设立
130	荣阳鑫苑星空电影院有限公司	荣阳	荣阳	影院		100	投资设立
131	成都鑫苑星空电影有限公司	成都	成都	影院		100	投资设立
132	昆山鑫苑星空电影城有限公司	昆山	昆山	影院		100	投资设立
133	北京鑫苑未来投资管理有限公司	北京	北京	商务服务业	99		投资设立
134	北京朝晟置业有限责任公司	北京市	北京市	商务服务业	100		投资设立
135	河北鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营		100	投资设立
136	石家庄鑫苑璟悦置业有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发经营		100	投资设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	20.00	-8,582,092.91		-37,460,538.70
陕西中茂经济发展有限公司	34.02	-6,216,557.30		-3,081,999.39
郑州鑫合置业有限公司	20.00	-1,256,084.40		-17,532,610.34
大仓鹏驰房地产开发有限公司	83.00	6,372,026.15		288,276,794.69
苏州鑫苑万卓置业有限公司	80.00	26,793,451.36		127,988,019.84
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	29.23	-2,802,788.05		-27,911,451.04

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限	6,070,974,576.42	39,999,970.74	6,110,974,547.16	5,977,211,714.14	321,065,526.53	6,298,277,240.67

鑫苑（中国）置业有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
合伙)						
陕西中茂经济发展有限公司	686,982,269.53	1,034,433,546.82	1,721,415,816.35	1,309,264,398.83	421,223,929.64	1,730,488,328.47
郑州鑫合置业有限公司	2,760,827,684.40	38,939,638.45	2,799,767,322.85	2,147,352,781.80	740,077,087.73	2,887,429,869.53
太仓鹏驰房地产开发有限公司	324,203,154.11	27,530.10	324,230,684.21	107,455,633.84	2,086,398.33	109,542,032.17
苏州鑫苑万卓置业有限公司	690,370,294.08	8,911,465.83	699,281,759.91	529,216,881.34	10,079,853.77	539,296,735.11
北京鑫苑影视投资有限公司	103,218,776.08	32,509,882.83	135,728,658.91	230,928,051.52		230,928,051.52

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	6,980,646,941.59	8,681,576.84	6,989,328,518.43	7,117,368,009.73	16,352,737.64	7,133,720,747.37
陕西中茂经济发展有限公司	766,212,807.56	1,033,853,959.77	1,800,066,767.33	1,384,642,106.72	406,223,929.64	1,790,866,036.36
郑州	2,707,229,062.10	39,667,993.92	2,746,897,056.02	2,775,264,633.80	53,014,546.91	2,828,279,180.71

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
鑫合置业有限公司						
太仓鹏驰房地产开发有限公司	388,559,826.49	27,664.64	388,587,491.13	179,489,580.70	2,086,398.33	181,575,979.03
苏州鑫苑万卓置业有限公司	895,511,486.98	8,911,809.87	904,423,296.85	767,850,232.48	10,079,853.77	777,930,086.25
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	108,770,492.63	42,857,854.77	151,628,347.40	237,239,002.25		237,239,002.25

(续)

子公司名称	本期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	1,606,438,638.53	-42,910,464.57	-42,910,464.57
陕西中茂经济发展有限公司	7,258,791.43	-18,273,243.09	-18,273,243.09
郑州鑫合置业有限公司		-6,280,421.99	-6,280,421.99
太仓鹏驰房地产开发有限公司	31,512,771.56	7,677,139.94	7,677,139.94
苏州鑫苑万卓置业有限公司	257,705,425.70	33,491,814.20	33,491,814.20
北京鑫苑星空影视投资有限责任公司	53,704,034.20	-9,588,737.76	-9,588,737.76

(续)

子公司名称	上期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	298,112,479.21	-11,607,202.52	-11,607,202.52
陕西中茂经济发展有限公司	68,324,761.43	-18,540,623.48	-18,540,623.48
郑州鑫合置业有限公司		-8,711,189.69	-8,711,189.69

子公司名称	上期发生额		
	营业收入	净利润	综合收益总额
太仓鹏驰房地产开发有限公司	227,986,670.02	-4,204,118.83	-4,204,118.83
苏州鑫苑万卓置业有限公司	1,289,541,517.57	-47,551,969.66	-47,551,969.66
北京鑫苑星空影视投资有限责 任公司	28,541,148.93	-19,975,852.32	-19,975,852.32

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%） 如果		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	浙江省湖州市	浙江省湖州市	房地产业		78.46	权益法
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	安徽省芜湖市	安徽省芜湖市	资本市场服务		24.33	权益法
苏州融璟宸置业有限公司	江苏省苏州市	江苏省苏州市	房地产业		24.00	权益法
台州市宜居置业有限公司	浙江省台州市	浙江省台州市	房地产业		40.00	权益法

九、政府补助

1.政府补助期末应收金额

无。

2.涉及政府补助的负债项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
产业奖励奖金	20,216,400.00						20,216,400.00	与收益相关
创客小镇补助资金	33,523,817.00	2,800,000.00		36,323,817.00				与资产相关
合计	53,740,217.00	2,800,000.00		36,323,817.00			20,216,400.00	

3. 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	本期计入损益金额	上期计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
------	----------	----------	-----------	-------------

补助项目	本期计入损益金额	上期计入损益金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	36,414,591.21	576,139.91	其他收益	与收益相关
残疾人补贴	18,755.60		其他收益	与收益相关
专项奖励	1,867,700.00		其他收益	与收益相关
失业补贴	1,913.67		其他收益	与收益相关
合 计	38,302,960.48	576,139.91		

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资		69,592,495.64		69,592,495.64
1、苏州立泰置业有限公司		22,536,554.70		22,536,554.70
2、河南商道文化传播有限公司				
3、跟投项目		47,055,940.94		47,055,940.94
（二）投资性房地产		3,126,016,129.00		3,126,016,129.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		3,126,016,129.00		3,126,016,129.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额		3,195,608,624.64		3,195,608,624.64

注 1：持续第二层次公允价值计量的投资性房地产项目，市价的确定依据为格律（上海）资产评估有限公司出具的资产评估报告格律沪评报字[2024]031-1 号、031-3 号、031-4 号、031-5 号、031-6 号、031-7 号、031-8 号、031-9 号、031-10 号，采用收益法估值的结果确认。评估基准日 2023 年 12 月 31 日评估价值合计 3,126,016,129.00 元。

注 2：持续第二层次公允价值计量的其他权益工具投资项目，采用的是按照持股比例享有对方单位的净资产作为其公允价值。

十一、关联方及其交易

1、关联方情况

(1) 本公司的母公司情况

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

(2) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
张勇	法定代表人、首席执行官
陈钰	主管会计工作负责人
鑫苑（地产）控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑地产有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	同受最终控制人控制
巨腾隆国际有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑扬帆有限公司	同受最终控制人控制
中国互联网金融研究院有限公司	同受最终控制人控制
威南国际有限公司	同受最终控制人控制
凯维发展有限公司	同受最终控制人控制
逸嘉集团有限公司	同受最终控制人控制
洋晋投资有限公司	同受最终控制人控制
安凯企业有限公司	同受最终控制人控制
伟兴控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑互联网金融有限公司	同受最终控制人控制
新世破晓国际有限公司	同受最终控制人控制
新世聚点国际有限公司	同受最终控制人控制
新世恩典国际有限公司	同受最终控制人控制
XIN Eco marine group properties sdn bhd	同受最终控制人控制
Awan plasma sdn.bhd.	同受最终控制人控制
XIN Development Group International Inc.	同受最终控制人控制
Vista Sierra, LLC	同受最终控制人控制
XIN Irvine, LLC .(US)	同受最终控制人控制
XIN Development Management East, LLC	同受最终控制人控制
Xin Queens Holding LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Holdco LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Owner LLC	同受最终控制人控制
XIN NY Holding, LLC	同受最终控制人控制
421 Kent Holding Co,Ltd	同受最终控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
421 Kent Development, LLC	同受最终控制人控制
XIN ManhattanHolding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Holding LLC	同受最终控制人控制
Hudson 888 Owner LLC	同受最终控制人控制
REFINTECHCO	同受最终控制人控制
UPRETS HK Limited	同受最终控制人控制
New Dawn US LLC	同受最终控制人控制
UPRETS Oosten Fund I LP	同受最终控制人控制
UPRETS Oosten Property I LLC	同受最终控制人控制
郑州嘉晟置业有限公司	同受最终控制人控制
河南环宙建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
苏州儋华建筑有限公司	同受最终控制人控制
昆山立泰建筑有限公司	同受最终控制人控制
深圳鑫创投资咨询有限公司	同受最终控制人控制
深圳科业投资控股有限公司	同受最终控制人控制
深圳中安融资租赁股份有限公司	同受最终控制人控制
郑州亚晟建材有限公司	同受最终控制人控制
上海鑫乔贸易有限公司	同受最终控制人控制
郑州豫晟园林设计有限公司	同受最终控制人控制
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京瑞卓喜合科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
鑫媒会议（北京）有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫苑鑫科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
鑫未来 1 号股权私募投资基金	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜融科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京未来鑫全晟科技发展中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京鑫投五号管理咨询中心（有限合伙）	与实际控制人关系密切的家庭成员控制的企业
北京维特云网科技发展有限公司	受关键管理人员控制的企业
北京无极云网科技有限责任公司	受关键管理人员控制的企业
Madison Developments Limited	同受最终控制人控制
河南凯卓建设工程有限公司	同受最终控制人控制
河南捷东建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯景园林景观工程有限公司	同受最终控制人控制
河南凯仁房地产经纪有限公司	同受最终控制人控制
江西景晟合达建材有限公司	同受最终控制人控制
西安荣晟泓达建设工程有限公司	同受最终控制人控制
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	本公司的联营企业
湖州鑫鸿小镇建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿景城建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	本公司的联营企业
湖州鑫鸿里产业发展有限公司	本公司的联营企业
济南鑫创企业管理服务有限公司	同受最终控制人控制
北京房易科技有限公司	同受最终控制人控制
郑州喆越建材有限公司	同受最终控制人控制
苏州融璟宸置业有限公司	本公司的联营企业
台州市宜居置业有限公司	本公司的联营企业
武威盈鑫商业管理有限公司	本公司的联营企业
郑州鑫沃置业有限公司	本公司的联营企业
广州黄龙信息科技有限公司	本公司的联营企业投资的企业
鑫苑物业管理服务(开曼)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑物业管理服务(BVI)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑物业管理服务(香港)有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑科技服务集团有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫享汇成物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	同受最终控制人控制
河南悦晟行物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
河南诚至行物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
濮阳中房鑫苑物业服务服务有限公司	同受最终控制人控制
青岛鑫苑金光物业发展有限公司	同受最终控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
济南仁居建材有限公司	同受最终控制人控制
河南青柠公寓管理有限公司	同受最终控制人控制
郑州泰居物业有限公司	同受最终控制人控制
武汉青柠房地产营销策划有限公司	同受最终控制人控制
河南格宸文化传媒有限公司	同受最终控制人控制
滨海华芳物业有限公司	同受最终控制人控制
河南省盈晟机电工程有限公司	同受最终控制人控制
新沂鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
内黄县实瑞物业服务有限公司	同受最终控制人控制
淮安康阳物业服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫嘉晟电梯工程有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫怡美好生活服务有限公司	同受最终控制人控制
河南鑫苑物业服务有限公司淮滨分公司	同受最终控制人控制
河南颐城鑫苑物业服务有限公司	同受最终控制人控制
河南晟家公寓管理有限公司	同受最终控制人控制
广州悦晟联行商务服务有限公司	同受最终控制人控制
重庆重型汽车集团鸿企物业有限责任公司	同受最终控制人控制
河南璟雅园林工程有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫合投资发展有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫巨科技有限公司	同受最终控制人控制
北京鑫苑慧城科技有限公司	同受最终控制人控制
北京巨洲云科技有限公司	同受最终控制人控制
北京宇宙云科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
北京原点互联科技有限公司	同受最终控制人控制
深圳喜乐居科技发展有限公司	同受最终控制人控制
北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	同受最终控制人控制
国新创享（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	同受最终控制人控制
国新创智（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	同受最终控制人控制
鑫苑科技服务股份有限公司	同受最终控制人控制
河南德润置业有限公司	本公司的联营企业
苏州恒万置地有限公司	本公司的联营企业
河南宏光奥林匹克置业有限公司	本公司的联营企业

2、关联方交易情况

（1）购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易 内容	关联 交易	本期发生额	上期发生额
-------	------------	----------	-------	-------

			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	8,608,618.71	20.47	8,623,883.05	4.51
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	11,664,740.31	27.74	11,631,539.12	6.08
北京爱接力科技发展有限公司	提供融资服务	协议价	13,038,297.35	31.00	13,017,861.68	6.8
深圳科业投资控股有限公司	提供融资服务	协议价			44,798,168.00	23.41
北京原点互联科技有限公司	提供融资服务	协议价	2,990,139.73	7.11	2,968,826.37	1.55
郑州鑫沃置业有限公司	提供咨询服务	协议价	3,679,575.46	8.75	683,490.55	0.35
河南凯景园林景观工程有限公司	提供咨询服务	协议价			102,452,830.20	53.53
鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	提供物业服务	协议价	1,505,519.26	3.58	6,713,082.76	3.51
鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	提供物业服务	协议价	565,683.96	1.35	493,209.15	0.26
合 计			42,052,574.78	100	191,382,890.88	100
广州黄龙信息科技有限公司	接受劳务	协议价	7,300,289.10	98.32	32,128,670.76	59.31
鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	接受物业管理服务	协议价	124,528.32	1.68	126,396.23	0.23
鑫苑科技服务集团有限公司	接受劳务	协议价			1,920,000.00	3.54
郑州策晟有限公司	接受租赁服务	协议价			20,000,000.00	36.92
合 计			7,424,817.42	100	54,175,066.99	100

(2) 关联方往来情况如下:

1) 应收项目

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	郑州嘉晟置业有限公司	18,392,480.37	634,540.57	18,080,290.72	
应收账款	郑州鑫沃置业有限公司	413,500.00	14,265.75		
应收账款	鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	58,020.15	2,001.70		
合 计		18,864,000.52	650,808.02	18,080,290.72	

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	北京巨洲云科技有限公司	4,239,103.79		2,407,981.79	
预付款项	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	700,000.00		700,000.00	
合计		4,939,103.79		3,107,981.79	
其他应收款	AwanPlasmaSdn.Bhd.	4,230,890.86	145,965.73	3,935,304.26	
其他应收款	北京爱接力科技发展有限公司	186,142,419.89	20,695,772.01	170,529,911.49	
其他应收款	北京巨洲云科技有限公司	151,081,191.28	8,056,164.80	143,276,808.45	
其他应收款	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	121,286,807.75	4,184,394.87	110,402,852.83	
其他应收款	北京瑞卓喜合科技发展有限公司	2,431,765.87	83,895.92	2,419,765.87	
其他应收款	北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	2,072,500.00	71,501.25	2,072,500.00	
其他应收款	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	180,760,733.97	6,236,245.32	165,352,832.94	
其他应收款	北京未来鑫互金科技发展有限公司（有限合伙）	11,087.00	382.50	1,087.00	
其他应收款	北京未来鑫智慧科技发展有限公司（有限合伙）	17,000.00	586.50	10,000.00	
其他应收款	北京鑫合投资发展有限公司	74,666,783.20	2,576,004.02	56,493,196.24	
其他应收款	北京鑫巨科技有限公司	10,946,000.00	377,637.00	10,946,000.00	
其他应收款	北京鑫投二号管理咨询中心（有限合伙）	7,380,000.00	254,610.00	2,890,000.00	
其他应收款	北京鑫投三号管理咨询中心（有限合伙）	10,000.00	345.00	10,000.00	
其他应收款	北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	9,178,071.46	316,643.47	8,978,071.46	
其他应收款	北京鑫苑慧城科技有限公司	26,963,545.49	930,242.32	25,976,500.00	
其他应收款	北京鑫苑鑫科技发展有限公司	6,480.00	223.56	6,480.00	
其他应收款	北京原点互联科技有限公司	41,305,284.25	1,425,032.31	37,635,275.80	
其他应收款	大连鑫颐雅居实业有限公司	34,955,891.44	1,205,978.25	38,955,891.44	
其他应收款	广州黄龙信息科技有限公司	256,647,613.04	14,113,579.30	249,355,766.19	
其他应收款	国新创享（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	5,000.00	172.50	5,000.00	
其他应收款	国新创智（天津）企业管理咨询合伙企业（有	12,900.00	445.05	9,500.00	

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	限合伙)				
其他应收款	河南德润置业有限公司	719,091,467.34	72,476,933.02	1,112,497,549.83	
其他应收款	河南格宸文化传媒有限公司	144,606.18	4,988.91	7,106.18	
其他应收款	河南宏光奥林匹克置业有限公司	606,248,307.38	20,915,566.60	606,248,307.38	
其他应收款	河南环宙建筑工程有限公司	1,800,748.99	62,125.84	1,800,748.99	
其他应收款	河南捷东建筑工程有限公司	546,712,936.03	28,522,135.93	506,841,135.82	
其他应收款	河南璟雅园林工程有限公司	400,000.00	13,800.00	395,267.12	
其他应收款	河南凯仁房地产经纪有限公司	94,092,434.40	3,246,188.99	107,305,338.40	
其他应收款	河南凯卓建设工程有限公司	726,761,310.28	37,496,054.84	823,737,839.63	
其他应收款	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司	10,322.13	356.11	5,073,759.59	
其他应收款	济南仁居建材有限公司	251,369.45	8,672.25	3,622,970.07	
其他应收款	济南鑫创企业管理服务有限公司	338,591,000.00	11,681,389.50	2,000.00	
其他应收款	巨腾隆国际有限公司	256,041.00	8,833.41	256,041.00	
其他应收款	凯维发展有限公司	1,257,870,150.84	43,396,520.20	1,249,460,150.84	
其他应收款	昆山立泰建筑有限公司	23,144.20	798.47	23,144.20	
其他应收款	上海鑫乔贸易有限公司			21,280,009.16	
其他应收款	深圳鑫创投资咨询有限公司	2,664,109,029.08	242,732,408.58	2,664,108,747.58	
其他应收款	苏州融璟宸置业有限公司	141,168,000.00	4,870,296.00	141,168,000.00	
其他应收款	鑫苑（地产）控股有限公司	56,328,788.62	1,943,343.21	369,733,855.92	
其他应收款	鑫苑地产有限公司	1,801,343,124.79	62,146,337.81	1,719,992,461.91	
其他应收款	鑫苑国际地产投资有限公司	1,446,549,483.61	49,905,957.18	1,446,549,483.61	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司安徽分公司	1,034,126.33	35,677.36	1,034,126.33	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司成都分公司	3,712,140.53	128,068.85	1,900,589.10	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司佛山分公司	60,000.00	2,070.00	60,000.00	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司三亚分公司	483,445.58	16,678.87	483,445.58	
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限	4,088,854.51	141,065.48	2,504,626.76	

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司山东分公司				
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司天津分公司	15,430.09	532.34	15,430.09	
其他应收款	郑州嘉晟置业有限公司	143,920,079.40	4,965,242.74	92,855,075.08	
其他应收款	郑州鑫沃置业有限公司	40,072,204.96	1,382,491.07	38,965,552.12	
其他应收款	郑州亚晟建材有限公司	1,103,011,664.13	38,053,902.41	1,099,511,659.13	
其他应收款	郑州豫晟园林设计有限公司	134,992,049.51	4,657,225.71	130,941,917.51	
其他应收款	深圳科业投资控股有限公司	286,257,085.01	9,875,869.43		
其他应收款	河南凯道房地产经纪有限公司	15,955,900.00	550,478.55		
其他应收款	北京房易科技有限公司	1,914,717.25	86,370.72		
其他应收款	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	12,000.00	414.00		
其他应收款	巩义市共荣置业有限公司	100.00	3.45		
其他应收款	广州悦晟联行商务服务有限公司	362,419.38	12,503.47		
其他应收款	河南捷东建筑工程有限公司西安分公司	560,000.00	19,320.00		
其他应收款	河南凯景园林景观工程有限公司	364,873,245.14	12,588,126.96		
其他应收款	河南青柠公寓管理有限公司	31,635,279.07	1,091,417.13		
其他应收款	青岛佳诺华国际健康产业有限公司	389,750.00	13,446.38		
其他应收款	深圳市汇鑫通融管理咨询有限公司	177,753,087.70	6,132,481.53		
其他应收款	深圳喜乐居科技发展有限公司	23,500,001.00	810,750.03		
其他应收款	伟兴控股有限公司	2,060,000.00	71,070.00		
其他应收款	西安白鹿原影视艺术小镇旅游发展有限公司	5,439,633.98	187,667.37		
其他应收款	鑫苑国际开发集团有限公司 (XINDevelopmentGroupInternationalInc.)	6,269,450.00	216,296.03		
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司	57,626,543.72	1,988,115.76		
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司昆山分公司	231,768.16	7,996.00		
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司青岛分公司	925,976.13	31,946.18		

项目名称	关联方	2023.12.31		2022.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	鑫苑科技服务集团有限公司西安分公司	109,400.00	3,774.30		
其他应收款	鑫苑物业服务有限公司	146,052.84	5,038.82		
其他应收款	郑州策晟有限公司	1,663,253.60	57,382.25		
其他应收款	中原置业有限公司	25,986.50	896.53		
其他应收款	苏州儋华建筑有限公司	900.00	31.05		
其他应收款	河南省盈晟机电工程有限公司	2,246.72	77.51		
其他应收款	芜湖鹏宏投资中心	3,245,333.32	111,964.00		
其他应收款	湖州鑫鸿仁居建设发展有限公司工会委员会	1,748.34	60.32		
其他应收款	河南沃森置业有限公司	355,728,938.49	12,272,648.38		
其他应收款	江苏鑫苑雅居企业管理有限公司	7,321,754.42	252,600.53		
其他应收款	江西景晟合达建材有限公司	34,564,792.75	1,879,634.38		
其他应收款	河南鑫苑物业服务有限公司	48,012.20	1,656.42		
合计		14,321,879,600.58	737,761,520.84	13,177,639,082.90	

2) 应付项目

项目名称	关联方名称	2023.12.31	2022.12.31
		账面余额	账面余额
应付账款	北京爱接力科技发展有限公司	4,075,972.71	3,206,020.33
应付账款	北京原点互联科技有限公司	168,253.43	168,253.43
应付账款	广州黄龙信息科技有限公司	51,679,932.98	44,243,668.00
应付账款	广州悦晟联行商务服务有限公司	28,135,289.20	28,525,053.27
应付账款	河南格宸文化传媒有限公司	9,073,301.46	7,916,843.00
应付账款	河南捷东建筑工程有限公司	938,162,868.41	498,364,529.84
应付账款	河南璟雅园林工程有限公司	2,278,894.13	1,455,029.56
应付账款	河南凯景园林景观工程有限公司	79,803,847.17	53,183,799.37
应付账款	河南省盈晟机电工程有限公司	59,380,622.62	34,801,737.83
应付账款	河南鑫苑物业服务有限公司	2,071,575.18	520,270.62
应付账款	江西景晟合达建材有限公司	263,351,147.79	167,004,096.47

项目名称	关联方名称	2023.12.31	2022.12.31
		账面余额	账面余额
应付账款	河南凯卓建设工程有限公司	600.00	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司三亚分公司	283,440.00	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司太仓分公司	590,410.63	
应付账款	鑫苑科技服务股份有限公司	102,896.44	
应付账款	广州悦晟联行商务服务有限公司郑州分公司	1,911,865.18	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司徐州分公司	90,278.09	
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司	70,281,333.60	55,866,669.49
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	279,847.91	279,847.91
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司成都分公司	9,519,647.73	8,888,157.93
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司昆山分公司	242,233.76	494,789.00
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司青岛分公司	781,058.69	222,990.68
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司山东分公司	4,411,758.57	4,141,878.26
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司天津分公司	3,338,264.59	3,200,784.19
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司西安分公司	5,590,465.93	3,930,731.32
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司新郑分公司	18,230.40	1,281.60
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司荥阳分公司	707,070.44	705,682.85
应付账款	鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	386,123.03	379,720.28
应付账款	郑州嘉晟置业有限公司	2,455,145.64	2,072,186.78
应付账款	北京巨洲云科技有限公司	1,831,122.00	
应付账款	河南德润置业有限公司	50,000.00	50,000.00
应付账款	河南捷东建筑工程有限公司郑州分公司	94,452.33	
合 计		1,541,147,950.04	919,624,022.01
预收账款	Madison Developments Limited		1,222,984.52
预收账款	河南凯卓建设工程有限公司		600.00
预收账款	大连鑫颐雅居实业有限公司	15,290.52	
合 计		23,695,027.42	1,223,584.52
其他应付款	北京房易科技有限公司	2,050,000.00	267,900.00
其他应付款	北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	16,700,000.00	16,700,000.00
其他应付款	北京鑫投四号管理咨询中心（有限合伙）	13,507.44	13,507.44
其他应付款	广州悦晟联行商务服务有限公司	436,763.34	374,343.96

项目名称	关联方名称	2023.12.31	2022.12.31
		账面余额	账面余额
其他应付款	国新创享（天津）企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	717,300.00	717,300.00
其他应付款	河南凯景园林景观工程有限公司	396,530,677.68	
其他应付款	河南青柠公寓管理有限公司	70,942,434.36	40,096,183.08
其他应付款	河南省盈晟机电工程有限公司	1,883,640.50	64,240.69
其他应付款	河南鑫怡美好生活服务有限公司	1,800.00	1,800.00
其他应付款	河南鑫苑物业服务有限公司	210,023.00	156,444.80
其他应付款	湖州鑫鸿景城建设发展有限公司		5,000,000.00
其他应付款	江西景晟合达建材有限公司	54,791,289.42	9,247,182.51
其他应付款	深圳科业投资控股有限公司	2,033,422,236.89	1,699,679,093.80
其他应付款	深圳喜乐居科技发展有限公司	51,563,050.00	51,563,050.00
其他应付款	苏州恒万置地有限公司	44,877,240.74	44,877,240.74
其他应付款	苏州恺融宸房地产开发有限公司	286,878,000.00	286,878,000.00
其他应付款	苏州立泰置业有限公司	21,266,561.29	21,266,561.39
其他应付款	台州市宜居置业有限公司	40,400,000.00	40,400,000.00
其他应付款	鑫苑地产控股有限公司	29,014,566.77	377,647,125.83
其他应付款	鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	1,539,755.24	977,106.99
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司	225,473,507.61	168,924,506.49
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司北京分公司	198,000.00	66,000.00
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司昆山分公司	572,373.30	124,078.68
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司苏州分公司	28,000.00	28,000.00
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司太仓分公司	5,000.00	5,000.00
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司西安分公司	24,411.40	24,411.40
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司荥阳分公司	3,227,414.70	2,641,813.02
其他应付款	鑫苑科技服务集团有限公司长沙分公司	614,580.00	614,580.00
其他应付款	济南仁居建材有限公司	221,080.75	
其他应付款	河南璟雅园林工程有限公司	36,699.45	
合 计		7,198,489,119.20	3,283,639,913.88

3、关联方担保

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
		（万元）			

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
		(万元)			
本公司	苏州恺融宸房地产开发有限公司	53.28	2020/5/22	2024/5/22	否
本公司	河南捷东建筑工程有限公司	8,000.00	2021/6/11	2025/3/21	否
本公司	河南青柠公寓管理有限公司	6,500.00	2020/4/23	2025/4/22	否
本公司	广州黄龙信息科技有限公司	72,650.00	2018/3/15	2032/3/15	否
本公司	郑州鑫沃置业有限公司	24,000.00	2021/6/25	2026/12/22	否
合计		111,203.28			

十二、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，主要诉讼事项披露如下：

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
1	金融借款类	(2022)豫01执1431号	-	民生信托依据《增信协议》以鑫苑违约为由宣布提前到期并行使抵押权等救济措施，以经公证的具有强制执行力的债权文书向法院申请强制执行	终本恢复执行
2	金融借款类	(2023)豫01执426号	143,369,072.00	华融以鑫苑 2022 年 8 月未偿还 3400 万重组本金为由，宣布贷款提前到期，起诉要求鑫苑偿还本息 1.32 亿	执行
3	金融借款类	(2021)京03执1934号、(2022)执恢233号	600,000,000.00	大业信托依据《信托贷款合同》以鑫苑未偿还到期借款为由行使抵押权等救济措施，以经公证的具有强制执行力的债权文书向法院申请强制执行	执行

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
4	金融借款类	(2022) 粤 06 民初 143 号	628,542,703.28	广州银行以鑫苑 2022 年 9 月 2 日起未偿还本金为由，宣布贷款提前到期，起诉要求鑫苑偿还本息 6.28 亿	二审
5	金融借款类	(2021) 粤 04 执 713 号、 (2022) 粤 04 执恢 174 号	200,000,000.00	大业信托与青岛科达签署《特定资产收益权转让及回购合同》，珠海鑫苑以其拥有的土地使用权提供抵押担保，大业信托以青岛科达逾期偿还回购溢价款为由，要求青岛科达支付回购基本价款及回购溢价款，各担保人承担担保责任，并以公证债权文书向法院申请强制执行。	执行
6	金融借款类	(2022) 鲁 01 民初 228 号、 (2023) 鲁 01 执 1329 号	144,500,128.00	平安银行以鑫苑贷款到期未还款为由，起诉要求鑫苑偿还本息 1.33 亿	终本
7	投资类	(2023) 粤 0304 民初 9149 号	55,000,000.00	鑫合公司以嘉年基金公司违反管理人职责、花样年公司滥用公司法人独立地位、潘军作为保证人为由，起诉要求其赔偿公司损失 5500 万元	二审胜诉
8	建工类	(2020) 鲁 01 民初 3479 号 (2022) 鲁 民终 1815 号	49,751,826.51	上海建工以山东鑫苑逾期付款为由要求山东鑫苑支付暂扣 1200 万之外的、应付至结算价 95%部分的应付工程款 4500 万元	执行
9	建工类	(2021) 鲁 01 民初 457 号 (2021) 鲁 民终 1957 号 (2022) 鲁 01 执 475 号	58,187,924.00	上海建工以山东鑫苑逾期付款为由要求山东鑫苑支付暂扣款 1200 万元和质保金 3801 万元	终本

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
10	建工类	(2021) 鲁 0105 民初 6223 号	16,677,112.21	山东鑫苑以上海建工逾期竣工为由要求上海建工支付逾期交房违约金损失 1667 万元	一审
11	建工类	(2021) 鲁 0105 民初 6153 号	16,282,388.26	山东鑫苑以上海建工存在施工质量问题为由要求上海建工支付代为维修费用及代赔偿费用损失 1628 万元	一审
12	投资类	(2021) 川 01 民初 10750 号	1,632,928,137.08	四川信托以成都谷昌矿业投资有限公司等主债务人未支付回购款为由起诉要求主债务人支付回购价款，要求成都国宏腾成都连带保证责任	一审
13	建工类	(2023) 豫 01 民终 5951 号、 (2023) 豫 0104 执 5429 号	79,161,508.23	中建八局与鑫苑于 2021 年 9 月 25 日、2021 年 10 月 23 日签署《关于鑫苑郑州国际新城开发区二期施工总承包工程结算的会议纪要》、《工程结算造价确认书》，并形成盖章确认的对账单，对账单成为双方后续付款的依据。现因鑫苑广晟公司未按期足额支付工程款，中建八局提起诉讼	执行
14	投资类	(2022) 豫 0122 民初 7783 号 (2022) 豫 01 民终 21260 号 (2023) 豫 0122 执 1007 号	40,790,168.00	郑州佳和以河南鑫苑、郑州鑫盈未按约定按期足额支付交付价款及涉案税款，起诉要求鑫苑税款 3471 万元及滞纳金 607 万元	执行
15	建工类	(2022) 粤 0608 民初 4808 号	11,751,577.47	广州泰基以广东鑫创逾期付款为由要求广东鑫创支付欠付工程款	执行
16	金融借款类	(2023) 豫 0105 执 5471 号	29,800,000.00	原告以贷款到期为由，起诉要求鑫苑偿还本金 2980 万元，并承担利息、罚息、复利	执行

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
17	建工类	(2022)鲁0211民初22747号	155,845,757.73	北京五建以青岛御龙湾（科达-天意华苑二期）项目已竣工验收合格且提交结算资料为由，要求支付工程结算款	二审
18	建工类	(2023)鲁02民初953号	82,254,113.50	中建一局作为智慧家园C2项目的总承包商，要求被告支付工程款、签证费用、设计变更费用。	二审判决已生效
19	营销类	(2023)豫01民终6756号	23,176,907.45	河南佳和名城以河南鑫苑顺晟逾期履行鑫苑名城2号院4#楼合作协议为由要求退还1000万履约保证金、支付1000万违约金、赔偿损失	执行
20	建工类	(2023)鲁02民初15号 (2023)鲁民终1462号	105,725,286.40	中建一局作为御龙湾二期项目二次结构及初装修专业分包工程的承保商，以被告拖欠工程款，要求支付工程款及利息、索赔款	执行
21	投资类	(2023)粤0104执3137号	35,684,797.00	广州规自局以广州黄龙欠缴土地出让金为由作出行政决定书，责令缴纳土地出让金，并就行政决定书向法院申请强制执行	执行
22	其他	SDC20220958	17,956,135.19	思爱普公司以拖欠软件许可及支持协议费用为由申请仲裁	仲裁裁决已取得
23	营销类	(2023)豫0122民初2899号	32,800,000.00	灿谷公司以逾期取得预售许可及办理网签为由要求确认合同无效并退还购房款、利息	执行
24	投资类	(2022)鲁02执恢64号	134,328,633.94	青岛海发以北京慧据、青岛慧据未履行生效判决为由，向法院申请强制，执行标的为迟延履行利息。	执行

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
25	金融借款类	(2022)京03执1327号	837,587,650.00	经向投发、融资部了解，2017年8月9日，芜湖鹏宏、大连银行、广州黄龙签署《委托贷款借款合同》，广州黄龙借款6.9亿；同日，芜湖鹏宏、鑫苑中国签署《保证担保合同》，鑫苑中国提供连带责任保证。	执行
26	金融借款类	(2023)鄂01执1609号、(2023)鄂01执2549号	104,972,096.00	湖北天乾以鑫苑2022年8月未偿还重组本金2500万、9月未偿还重组本金2000万为由，宣布贷款提前到期，起诉要求鑫苑偿还本息1.65亿	执行
27	建工类	(2022)豫01民初1128号 (2023)豫01执2526号	325,662,746.72	中建一局作为郑州十里铺鑫苑城五号院的总承包商，以被告严重违约为由，要求解除合同、支付工程款、赔偿损失	执行
28	建工类	(2022)豫01民初1129号 (2023)豫01执2483号	197,687,577.24	中建一局作为郑州鑫苑城9号院的总承包商，以被告严重违约为由，要求解除合同、支付工程款、赔偿损失	执行
29	投资类	(2023)苏0583民初24575号	52,351,069.72	苏州鑫苑其他股东请求公司董事会提起代表诉讼，要求昆山鑫苑返还资金及利息损失。	二审
30	金融借款类	(2023)粤0304民初45599号	20,516,303.78	信达公司（平安信托）以河南仁信公司逾期还款为由要求支付违约金。	已和解
31	建工类	(2023)粤0105民初13918号	46,017,271.65	广东工业安装公司以广州黄龙拒不结算及支付工程款为由起诉，要求支付工程款、利息及损失。	一审
32	建工类	(2023)粤0105民初16079号	11,943,288.25	广州机电安装公司以广州黄龙拒不结算及支付工程款为由起诉，要求支付工程款、利息。	一审

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
33	营销类	(2022)琼0271民初3633号	17,341,905.00	郑嘉鑫购买鑫苑崖州湾壹号项目C1栋会议中心1/2会议中心，现其起诉要求办理交付及过户手续，并要求支付对应逾期违约金。	二审已胜诉
34	金融借款类	(2023)豫0194民初29478号	29,500,000.00	中原小贷公司以荥阳鑫苑逾期还款为由起诉，要求荥阳鑫苑及担保人承担还款责任。	二审判决已生效
35	建工类	(2023)豫0104民初20737号	26,734,927.76	中建一局以B-08-01地块结算后逾期支付工程款为由起诉要求支付工程款（包括质保金）。	二审判决已生效
36	金融借款类	(2023)陕01执4006号	329,000,000.00	民生银行以陕西中茂违约为由宣布借款提前到期，并以公证债权文书申请强制执行。	执行
37	金融借款类	(2023)豫0194民初734号	65,000,000.00	要求支付贷款本金6500万及利息，鑫苑中国承担连带责任。	二审判决已生效
38	投资类	(2023)粤0105民初21396号	15,390,000.00	罗显号起诉逾期网签违约金997.5万和逾期办证违约金541.5万	一审
39	建工类	(2022)粤06民初144号	222,299,136.00	中建三局以其工程产值为5.8亿，已付款3.2亿，未付款2.6亿为由提起诉讼，要求鑫苑支付工程款及利息，并采取财产保全（注：应付未付工程款仅约为1417万元）	执行
40	投资类	(2022)京03民初369号 (2024)京03执571号	1,154,330,750.00	远洋向鑫苑提供了8.59亿元借款，因鑫苑存在1.91亿元借款逾期、被交通银行扣划2065万元、项目工程延期交付、拖欠工程款等事项，远洋起诉要求鑫苑偿还拖欠的借款8.17亿元及利息、违约金等	执行

主要涉诉案件情况					
序号	类别	案号	涉诉额	基本案情	进展
41	投资类	(2022)京03民初370号 (2023)京民终559号 (2024)京03执573号	274,333,600.00	鑫苑 1.91 亿元借款未能在 2021 年 6 月 30 日偿还，已经逾期，属于违约，远洋起诉要求偿还 1.91 亿元本息及违约金，要求保证人承担保证责任	执行
42	金融借款类	(2024)豫0105民初6483号	44,715,026.26	原告以借款到期为由，向法院提起诉讼，要求被告偿还借款、支付利息、罚息、复利。	二审
		合计	8,620,273,144.63		

十三、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，新增主要诉讼披露如下：

序号	案件名称	案件类型	案件身份	案由	案号	最新进程	法院
1	河南鑫苑广晟置业有限公司,河南鑫苑置业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司等的案件	执行案件	被执行人		(2024)豫0105执6008号	2024-07-23 首次执行	郑州市金水区人民法院
2	南京建恒鑫建筑装饰工程有限公司与河南鑫苑置业有限公司定金合同纠纷的案件	执行案件、民事案件	被执行人	定金合同纠纷	(2024)豫0104执恢1358号 (2022)豫0104民初7607号	2024-07-16 恢复执行	郑州市管城回族区人民法院
3	鑫苑（中国）置业有限公司,天津鑫苑置业有限公司的案件	执行案件	被执行人		(2024)津0114执6915号 (2024)津0114执7375号	2024-07-11 首次执行	天津市武清区人民法院
4	鑫苑（中国）置业有限公司,天津鑫苑置	执行案件	被执行人		(2024)津0114执	2024-07-05	天津市武清区人民法院

序号	案件名称	案件类型	案件身份	案由	案号	最新进程	法院
	业有限公司的案件				6916 号	首次执行	
5	成都鑫苑万卓置业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司,成都国宏腾实业有限公司等的案件	执行案件	被执行人		(2024)川14执177号 (2024)川01执1629号	2024-06-25 首次执行	四川省眉山市中级人民法院 四川省成都市中级人民法院
6	华夏银行股份有限公司郑州分行与河南鑫苑广晟置业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司,郑州晟道置业有限公司等金融借款合同纠纷的案件	执行案件	被执行人	金融借款合同纠纷	(2024)苏0583执5722号	2024-06-04 首次执行	昆山市人民法院
7	上海思优建筑科技有限公司与鑫苑（中国）置业有限公司,天津鑫苑置业有限公司建设工程合同纠纷的案件	执行案件	被执行人	建设工程合同纠纷	(2024)津0114执3321号	2024-05-28 首次执行	天津市武清区人民法院
8	鑫苑（中国）置业有限公司的案件	执行案件	被执行人		(2024)豫0194执7408号	2024-05-09 首次执行	河南自由贸易试验区郑州片区人民法院
9	大连鑫颐仁居实业有限公司,大连鑫瑞仁居实业有限公司,鑫苑（中国）置业有限公司等的案件	执行案件	被执行人		(2024)鄂01执1012号	2024-04-23 首次执行	湖北省武汉市中级人民法院

十四、其他重要事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司已逾期未偿还的短期借款本金总额为 29,500,000.00 元，已逾期未偿还的长期借款本金总额为 2,755,880,000.00 元。

十五、母公司财务报表项目注释

1、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23

(2) 坏账准备

本公司对政府、关联方，不计提预期信用损失，对账龄组合的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

类别	2023.12.31			2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23
合计	127,096,992.23		127,096,992.23	127,096,992.23		127,096,992.23

(3) 坏账准备的变动：无

(4) 本报告期实际核销的应收账款：无

(5) 按欠款方归集的期末前五名情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 84,350,675.86 元，占应收账款期末余额合计数的比例 66.37%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 0.00 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
青岛科达置业有限公司	10,634,166.00	2 至 3 年	8.37	
	16,370,630.54	3 至 4 年	12.88	
	3,170,167.00	4 至 5 年	2.49	
河南鑫苑广晟置业有限公司	9,800,906.33	2 至 3 年	7.71	
	10,878,179.00	3 至 4 年	8.56	
	5,208,625.00	4 至 5 年	4.10	
荣阳鑫苑置业有限公司	2,767,500.00	2 至 3 年	2.18	
	7,730,535.00	3 至 4 年	6.08	
	1,649,625.00	4 至 5 年	1.30	
广东鑫创科创智谷发展有限公司	6,148,066.33	2 至 3 年	4.84	
	2,158,025.00	3 至 4 年	1.70	
河南仁信置业有限公司	4,152,499.66	2 至 3 年	3.27	
	3,681,751.00	3 至 4 年	2.90	
合计	84,350,675.86		66.37	

(8) 期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款；

(9) 期末无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

2、其他应收款

种类	2023.12.31	2022.12.31
应收利息		
应收股利	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23
其他应收款	39,544,686,299.12	37,877,927,440.92
合计	42,406,995,009.35	40,740,236,151.15

(1) 应收股利

被投资单位	2023.12.31	2022.12.31
苏州鑫苑万卓置业有限公司	152,308,710.23	152,308,710.23
河南鑫苑置业有限公司	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
昆山鑫苑置业有限公司	500,000,000.00	500,000,000.00
河南鑫苑基业置业有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00
徐州鑫苑置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00
北京鑫苑万众置业有限公司	110,000,000.00	110,000,000.00
合 计	2,862,308,710.23	2,862,308,710.23

(2) 其他应收款情况

项目	2023.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	39,557,768,716.79	13,082,417.67	39,544,686,299.12
合 计	39,557,768,716.79	13,082,417.67	39,544,686,299.12

(续)

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

①坏账准备

A. 2023 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内	坏账准备	理由
		预期信用		
		损失率		
组合计提:				
关联方	39,485,389,538.17			款项很有可能收回
备用金、押金及保证金等组合	25,766,628.41			款项很有可能收回
合计	39,511,156,166.58			

B. 2023 年 12 月 31 日，处于第二阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
组合计提:				
账龄组合	46,612,550.21	28.07	13,082,417.67	
合计	46,612,550.21	28.07	13,082,417.67	

C. 2023 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备：无

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月内预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额		13,082,417.67		13,082,417.67
期初余额在本期		13,082,417.67		13,082,417.67
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额		13,082,417.67		13,082,417.67

③报告期坏账准备无转回或转销。

④其他应收款期末余额前五名单位情况。

单位名称	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例%	坏账准备期 末余额
深圳鑫创投资咨询有限公司	1,810,343,500.00	1 至 2 年	4.58	
	13,640,000.00	2 至 3 年	0.03	
	840,125,247.58	3 年以上	2.12	
河南鑫苑广晟置业有限公司	120,950.08	1 年以内	0.01	
	24,374,829.02	1 至 2 年	0.06	
	9,057,080.52	2 至 3 年	0.02	
	2,047,692,586.64	3 年以上	5.18	
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	299,700.00	1 年以内	0.01	
	1,768,740.68	1 至 2 年	0.01	
	110,791,000.00	2 至 3 年	0.28	
	2,081,379,126.66	3 年以上	5.26	
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司第三项目部	42,213,426.53	1 年以内	0.11	
	116,062,482.92	1 至 2 年	0.29	
	250,133,303.47	2 至 3 年	0.63	
	1,834,409,567.61	3 年以上	4.64	
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	1,800,000.00	2 至 3 年	0.01	
	1,903,488,542.86	3 年以上	4.81	
合计	11,087,700,084.57		28.07	

⑤本报告期无涉及政府补助的其他应收款

⑥本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

3、长期股权投资

（1）长期股权投资列示

项 目	2023.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,027,321,490.28		3,027,321,490.28
对联营、合营企业投资			
合 计	3,027,321,490.28		3,027,321,490.28

（续）

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,004,321,490.28		3,004,321,490.28
对联营、合营企业投资			
合计	3,004,321,490.28		3,004,321,490.28

(2) 对子公司投资

被投资单位	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京和居管理咨询服务 有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
鑫苑仁居 （北京）资产 管理有限 责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
河南鑫苑置 业有限公司	289,683,799.47			289,683,799.47		
苏州鑫苑置 业发展有限 公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
安徽鑫苑置 业有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
昆山鑫苑置 业有限公司	197,340,000.00			197,340,000.00		
北京鑫苑万 众置业有限 公司	900,000,000.00			900,000,000.00		
河南鑫苑基 业置业有限 公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
徐州鑫苑置 业有限公司	230,000,000.00			230,000,000.00		
北京鑫苑优 晟地产顾问 有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
苏州鑫苑万 卓置业有限 公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
经合亚太建 设投资（北 京）有限公 司	100,000,000.00			100,000,000.00		
三亚北大科 技园实业开 发有限公司	253,171,600.00			253,171,600.00		
长沙鑫苑万 卓置业有限 公司	3,394,370.21			3,394,370.21		
北京鑫苑鑫 都汇电子商	200,000,000.00			200,000,000.00		

被投资单位	2022.12.31	本期增加	本期减少	2023.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
务有限公司						
天津鑫苑置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
北京鑫苑商业管理有限公司	8,970,000.00			8,970,000.00		
郑州航美科技园开发有限公司	25,500,000.00	24,500,000.00		50,000,000.00		
鑫岩资产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京鑫苑星空影视投资有限公司	21,170,000.00		14,500,000.00	6,670,000.00		
湖南而立房地产开发有限公司	13,091,720.60			13,091,720.60		
广东鑫苑置业有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
北京鑫苑未来投资管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00		
河南鑫苑优晟商业管理有限公司		2,000,000.00		2,000,000.00		
西安鑫苑广场商业管理有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00		
河南盈怀商业管理有限公司		8,000,000.00		8,000,000.00		
合 计	3,004,321,490.28	37,500,000.00	14,500,000.00	3,027,321,490.28		

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2023年度	2022年度
主营业务收入	300,300.00	8,645,669.72
其他业务收入		
营业收入合计	300,300.00	8,645,669.72
主营业务成本	1,184,131.44	

项目	2023年度	2022年度
其他业务成本		
营业成本合计	1,184,131.44	

5、投资收益

项目	2023年度	2022年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-12,430,838.76	
合计	-12,430,838.76	





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



姓名 朱 舒

性别 男

出生日期 1980年7月5日

工作单位 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙) 上海分所

身份证号 210203198007150016

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出

Agree the holder to be transferred from

上海分所

CPA

2023年4月14日

注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入

Agree the holder to be transferred to

湖州德盛会计师事务所

CPA

2023年7月17日

注册会计师协会



姓 名 郭彦
Full name _____
性 别 男
Sex _____
出 生 日 期 1973-06-27
Date of birth _____
工 作 单 位 深圳市联洲会计师事务所有限公司
Working unit _____
身 份 证 号 码 430305197306271535
Identity card No. _____



郭彦
474701980006
深圳市注册会计师协会

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 474701980006
No. of Certificate
批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 二〇一三年三月十一日
Date of Issuance /y /m /d





营业执照

统一社会信用代码

91440300770332722R



名称 深圳重信会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙

执行事务合伙人 吴智强

成立日期 2005年01月11日

主要经营场所 深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道5022号联合广场A座56F



重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关企业信用事项及年报信息和其他信用信息，请登录左下方的国家企业信用信息公示系统或扫描右上方的一维码查询。
3. 各类商事主体每年须于成立周年之日起两个月内，向商事登记机关提交上一自然年度的年度报告。企业应当按照《企业信息公示暂行条例》第十条规定向社会公示企业信息。

登记机关

2024年03月05日



会计师事务所

执业证书

名称：深圳堂堂会计师事务所

(普通合伙)

首席合伙人：吴育堂

主任会计师：深圳市福田区福田街道福山社区滨河大道

经营场所：5022号联合广场A座56F

组织形式：普通合伙

执业证书编号：47470034

批准执业文号：深财会[2004]33号

批准执业日期：2004年12月31日

证书序号：0016998

说明

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



发证机关：

二〇三 年七 月十八 日

中华人民共和国财政部制