

南国置业股份有限公司

审计报告

天职业字[2024]21872号

---

目 录

审计报告	1
2023年度财务报表	7
2023年度财务报表附注	19



南国置业股份有限公司：

## 一、 审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）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、合并及母公司所有者权益变动表，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，公允反映了南国置业 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于南国置业，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>事项一：房产销售收入确认</b>	
<p>南国置业 2023 年度确认房产销售收入 4.95 亿元，占全部营业收入的 46.74%，是南国置业营业收入及利润的主要来源。</p> <p>南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后预收销售款，在办理完成实物移交手续时确认房产销售收入，相关的确认与计量对南国置业经营成果有重大影响，可能计量不准确或者在不恰当的会计期间；因此，我们将南国置业房产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于收入确认的会计政策见附注“三、（二十七）收入”；关于营业收入分类及本期发生额的披露见附注“六、（三十八）”。</p>	<p>（1）了解评估南国置业对与房产销售收入确认事项相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试。</p> <p>（2）了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，是否一贯运行。</p> <p>（3）对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性，是否存在异常波动。</p> <p>（4）我们抽样检查了买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认。</p> <p>（5）我们检查了资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间。</p>



关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>事项二：存货的可变现净值</b>	
<p>南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本的账面价值合计金额重大，截至 2023 年 12 月 31 日房地产开发项目存货账面价值总额 131.88 亿元，占期末资产总额的 46.62%。</p> <p>由于存货对南国置业资产的重要性，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，且期末存货是否存在减值依赖于管理层的判断和估计。因此，我们将存货的可变现净值确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货确认的会计政策见附注“三、（十四）存货”；关于存货的计量与价值的披露见附注“六、（九）”。</p>	<p>（1）了解、评估南国置业对与存货相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试。</p> <p>（2）我们通过实地观察、现场监盘存货，核实期末存货是否真实存在，项目施工情况是否与账面记载相符。</p> <p>（3）我们获取项目开发成本预算，检查合同、付款、发票、工程进度，核实开发成本发生的真实性。</p> <p>（4）获取成本归集分摊计算表，检查各业态间成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则要求，复核存货计价与成本分摊的准确性。</p> <p>（5）了解评估师的工作范围，评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力。</p> <p>（6）获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货跌价工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性。</p>



#### 四、其他信息

南国置业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年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，管理层负责评估南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，除非计划进行清算南国置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南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。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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



(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(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，就可能导致对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南国置业不能持续经营。

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

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

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

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）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并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。



审计报告（续）

天职业字[2024]21872号

[此页无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：



中国注册会计师：





# 合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日	附注编号
<b>流动资产</b>			
货币资金	2,433,853,404.22	2,454,491,357.80	六、(一)
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产		125,630,000.00	六、(二)
衍生金融资产			
应收票据		2,314,153.40	六、(三)
应收账款	329,049,958.38	229,032,956.71	六、(四)
应收款项融资	27,000,000.00	3,907,144.00	六、(六)
预付款项	40,311,884.51	34,901,773.95	六、(七)
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	2,404,562,367.94	2,810,438,314.74	六、(八)
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	13,188,135,586.80	13,677,282,225.10	六、(九)
合同资产	1,300,655.47	4,093,123.54	六、(五)
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	413,448,323.44	185,430,590.04	六、(十)
<b>流动资产合计</b>	<b>18,837,662,180.76</b>	<b>19,527,521,639.28</b>	
<b>非流动资产</b>			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,285,623,471.68	3,583,415,167.23	六、(十一)
其他权益工具投资	531,364.15	531,364.15	六、(十二)
其他非流动金融资产			
投资性房地产	3,046,305,562.33	2,466,183,406.87	六、(十三)
固定资产	468,195,683.45	484,595,647.08	六、(十四)
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	1,967,574,292.17	2,728,327,654.20	六、(十五)
无形资产	1,201,960.16	1,391,298.43	六、(十六)
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	274,192,674.27	292,985,848.86	六、(十七)
递延所得税资产	141,432,256.19	110,664,927.67	六、(十八)
其他非流动资产	266,000,000.00		六、(十九)
<b>非流动资产合计</b>	<b>9,451,057,264.40</b>	<b>9,668,095,314.49</b>	
<b>资产总计</b>	<b>28,288,719,445.16</b>	<b>29,195,616,953.77</b>	

法定代表人：

李以群

主管会计工作负责人

张成

会计机构负责人：

陈珂







## 合并资产负债表（续）

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2023年1月1日	附注编号
流动负债			
短期借款	184,453,742.44		六、（二十一）
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	46,766,806.99	392,495,104.54	六、（二十二）
应付账款	1,362,470,154.13	1,754,586,559.05	六、（二十三）
预收款项	72,756,603.72	48,956,873.43	六、（二十四）
合同负债	3,335,950,777.29	1,007,625,809.83	六、（二十五）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	17,483,532.29	12,499,291.29	六、（二十六）
应交税费	-162,217,895.63	-59,925,340.71	六、（二十七）
其他应付款	15,410,036,565.44	13,117,652,798.52	六、（二十八）
其中：应付利息			
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	1,140,225,769.43	2,773,942,585.89	六、（二十九）
其他流动负债	297,981,911.61	90,244,143.66	六、（三十）
流动负债合计	21,705,907,967.71	19,138,077,825.50	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	2,492,055,817.00	2,908,190,000.00	六、（三十一）
应付债券		592,707,288.53	六、（三十二）
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	1,820,862,183.84	2,372,197,057.12	六、（三十三）
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	4,312,918,000.84	5,873,094,345.65	
负债合计	26,018,825,968.55	25,011,172,171.15	
所有者权益			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	六、（三十四）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,297,748,821.04	1,297,748,821.04	六、（三十五）
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32	六、（三十六）
△一般风险准备			
未分配利润	-2,812,159,764.18	-1,118,938,020.60	六、（三十七）
归属于母公司所有者权益合计	484,936,347.18	2,178,158,090.76	
少数股东权益	1,784,957,129.43	2,006,286,691.86	
所有者权益合计	2,269,893,476.61	4,184,444,782.62	
负债及所有者权益合计	28,288,719,445.16	29,195,616,953.77	

法定代表人：

李时轩

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

张珂





# 合并利润表

编制单位：中国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25	
其中：营业收入	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25	六、(三十八)
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	2,446,454,229.27	10,212,937,039.61	
其中：营业成本	1,641,541,895.41	9,142,984,843.60	六、(三十八)
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	-24,417,567.23	235,722,311.76	六、(三十九)
销售费用	93,914,951.84	187,068,379.07	六、(四十)
管理费用	111,521,528.86	90,858,475.00	六、(四十一)
研发费用			
财务费用	623,893,420.39	556,303,030.18	六、(四十二)
其中：利息费用	496,276,558.77	525,323,069.57	六、(四十二)
利息收入	10,958,919.31	129,724,892.47	六、(四十二)
加：其他收益	3,841,772.56	3,494,522.39	六、(四十三)
投资收益（损失以“-”号填列）	23,178,969.86	104,797,111.17	六、(四十四)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,680,525.72	104,797,111.17	六、(四十四)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-125,630,000.00	-1,020,000.00	六、(四十五)
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,386,018.32	-54,092,893.71	六、(四十六)
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-323,191,410.76	-251,154,334.67	六、(四十七)
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,059,664.26		六、(四十八)
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,786,961,058.23	-591,899,162.18	
加：营业外收入	8,937,786.58	168,699,327.38	六、(四十九)
减：营业外支出	562,077.45	50,000.00	六、(五十)
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,778,585,349.10	-423,249,834.80	
减：所得税费用	-21,244,268.13	165,190,963.25	六、(五十一)
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05	
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）	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05	
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二) 按所有权归属分类			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42	
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-64,119,337.39	234,575,614.37	
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05	
归属母公司所有者的综合收益总额	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42	
归属于少数股东的综合收益总额	-64,119,337.39	234,575,614.37	
八、每股收益			
(一) 基本每股收益（元/股）	-0.98	-0.47	
(二) 稀释每股收益（元/股）	-0.98	-0.47	

法定代表人：

李时群

主管会计工作负责人

张广成

会计机构负责人：

张珂





## 合并现金流量表

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	3,672,989,448.66	2,155,673,258.70	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还	84,029,016.87	167,657,105.14	
收到其他与经营活动有关的现金	2,906,367,382.80	3,016,158,198.04	六、（五十二）
经营活动现金流入小计	6,663,385,848.33	5,339,488,561.88	
购买商品、接受劳务支付的现金	2,156,881,481.77	3,299,614,846.41	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	189,157,360.07	194,501,588.50	
支付的各项税费	274,933,730.42	221,244,277.30	
支付其他与经营活动有关的现金	2,464,150,082.67	3,961,167,193.03	六、（五十二）
经营活动现金流出小计	5,085,122,654.93	7,676,527,905.24	
经营活动产生的现金流量净额	1,578,263,193.40	-2,337,039,343.36	六、（五十三）
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	299,531,774.52		
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,528.00	136,560.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	141,913,313.47	1,965,436,209.02	六、（五十二）
投资活动现金流入小计	441,466,615.99	1,965,572,769.02	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,359,801.73	88,436,933.91	
投资支付的现金		573,412,545.66	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	266,000,000.00	1,912,709,938.95	六、（五十二）
投资活动现金流出小计	303,359,801.73	2,574,559,418.52	
投资活动产生的现金流量净额	138,106,814.26	-608,986,649.50	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	27,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,000,000.00	27,200,000.00	
取得借款收到的现金	993,995,089.66	1,403,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,668,208,789.33	6,316,285,494.45	六、（五十二）
筹资活动现金流入小计	4,712,203,878.99	7,746,485,494.45	
偿还债务支付的现金	3,888,288,183.00	2,073,700,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,709,213.85	381,138,399.23	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,415,842.40		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,315,209,793.46	4,507,889,039.38	六、（五十二）
筹资活动现金流出小计	6,471,207,190.31	6,962,727,438.61	
筹资活动产生的现金流量净额	-1,759,003,311.32	783,758,055.84	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	-42,633,303.66	-2,162,267,937.02	六、（五十三）
加：期初现金及现金等价物的余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58	六、（五十三）
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56	六、（五十三）

法定代表人：

李叶轩

主管会计工作负责人：

王峰

会计机构负责人：

唐珂





### 合并所有者权益变动表

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	本期金额														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股	永续债	其他													
一、上期期末余额	1,734,215,770.00			1,297,748,821.04				265,131,520.32			-1,118,938,020.60		2,178,158,090.76	2,006,286,691.86	4,184,444,782.62
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本期期初余额	1,734,215,770.00			1,297,748,821.04				265,131,520.32			-1,118,938,020.60		2,178,158,090.76	2,006,286,691.86	4,184,444,782.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-1,693,221,743.58		-1,693,221,743.58	-221,329,562.43	-1,914,551,306.01
（一）综合收益总额											-1,693,221,743.58		-1,693,221,743.58	-64,119,337.39	-1,757,341,080.97
（二）所有者投入和减少资本														50,000,000.00	50,000,000.00
1.所有者投入的普通股														50,000,000.00	50,000,000.00
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														-207,210,225.04	-207,210,225.04
1.提取盈余公积															
2.提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-207,210,225.04	-207,210,225.04
4.其他															
（四）所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本（或股本）															
2.盈余公积转增资本（或股本）															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他综合收益结转留存收益															
6.其他															
（五）专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	1,734,215,770.00			1,297,748,821.04				265,131,520.32			-2,812,159,764.18		484,936,347.18	1,784,957,129.43	2,269,893,476.61

法定代表人：

李时轩

主管会计工作负责人：

杨成

会计机构负责人：

张丽



### 合并所有者权益变动表(续)

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	上期金额													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润			其他
优先股	永续债	其他												
一、上期期末余额	1,734,215,770.00			1,279,703,445.65				265,131,520.32		-332,452,987.80		2,946,597,748.17	1,728,488,341.50	4,675,086,089.67
加：会计政策变更										36,531,379.62		36,531,379.62	1,113,598.75	37,644,978.37
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	1,734,215,770.00			1,279,703,445.65				265,131,520.32		-295,921,608.18		2,983,129,127.79	1,729,601,940.25	4,712,731,068.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				18,045,375.39						-823,016,412.42		-804,971,037.03	276,684,751.61	-528,286,285.42
（一）综合收益总额										-823,016,412.42		-823,016,412.42	234,575,614.37	-588,440,798.05
（二）所有者投入和减少资本				18,045,375.39								18,045,375.39	42,109,137.24	60,154,512.63
1.所有者投入的普通股													42,200,000.00	42,200,000.00
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				18,045,375.39								18,045,375.39	-90,862.76	17,954,512.63
（三）利润分配														
1.提取盈余公积														
2.提取一般风险准备														
3.对所有者（或股东）的分配														
4.其他														
（四）所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本（或股本）														
2.盈余公积转增资本（或股本）														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														
6.其他														
（五）专项储备提取和使用														
1.本期提取														
2.本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,734,215,770.00			1,297,748,821.04				265,131,520.32		-1,118,938,020.60		2,178,158,090.76	2,006,286,691.86	4,184,444,782.62

法定代表人：

李时轩

主管会计工作负责人：

张广

会计机构负责人：

张珂





### 资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年12月31日

金额单位：元

项 目	2023年12月31日	2023年1月1日	附注编号
流动资产			
货币资金	127,066,524.26	314,738,135.41	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	3,003,543.30	2,107,742.89	十九、（一）
应收款项融资			
预付款项	218,679.24	864,786.92	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	11,936,660,959.31	12,966,406,864.08	十九、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	80,825,822.63	30,029,572.25	
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			
流动资产合计	12,147,775,528.74	13,314,147,101.55	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	3,421,805,642.12	3,639,872,812.72	十九、（三）
其他权益工具投资	531,364.15	531,364.15	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	548,134,943.90	621,056,905.34	
固定资产	974,883.47	923,096.00	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	111,150,508.21	115,552,461.70	
无形资产	1,201,960.16	1,359,851.72	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,721,055.49	1,117,427.95	
递延所得税资产	6,612,969.80	6,033,473.79	
其他非流动资产	266,000,000.00	10,000,000.00	
非流动资产合计	4,358,133,327.30	4,396,447,393.37	
资产总计	16,505,908,856.04	17,710,594,494.92	

法定代表人：

李叶群

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

张珺





### 资产负债表（续）

编制单位	2023年12月31日		金额单位：元
项目	2023年12月31日	2023年1月1日	附注编号
流动负债			
短期借款	150,249,791.67		
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	17,155,814.46	15,714,471.99	
预收款项	29,988,444.09	9,491,932.61	
合同负债			
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	5,407,701.06	4,206,129.77	
应交税费	4,021,095.10	4,154,254.16	
其他应付款	12,621,733,278.90	12,102,016,035.30	
其中：应付利息			
应付股利			
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	12,963,949.24	954,138,805.87	
其他流动负债			
流动负债合计	12,841,520,074.52	13,089,721,629.70	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款			
应付债券		592,707,288.53	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	110,143,202.57	113,449,480.78	
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	110,143,202.57	706,156,769.31	
负债合计	12,951,663,277.09	13,795,878,399.01	
所有者权益			
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32	
△一般风险准备			
未分配利润	285,943,208.88	646,413,725.84	
所有者权益合计	3,554,245,578.95	3,914,716,095.91	
负债及所有者权益合计	16,505,908,856.04	17,710,594,494.92	

法定代表人：

李峰

主管会计工作负责人：

胡斌

会计机构负责人：

张珂





## 利润表

编制单位：南平铝业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	21,314,585.26	24,414,280.85	
其中：营业收入	21,314,585.26	24,414,280.85	十九、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	547,538,987.72	504,248,685.47	
其中：营业成本	33,018,467.13	30,163,674.04	十九、（四）
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△退保金			
△赔付支出净额			
△提取保险责任准备金净额			
△保单红利支出			
△分保费用			
税金及附加	2,575,626.80	2,943,275.93	
销售费用	4,521,950.24	1,500,000.00	
管理费用	85,122,928.34	68,802,269.53	
研发费用			
财务费用	422,300,015.21	400,839,465.97	
其中：利息费用	461,764,983.50	501,835,592.14	
利息收入	45,718,157.35	107,333,171.35	
加：其他收益	41,607.22	47,769.89	
投资收益（损失以“-”号填列）	158,025,651.34	87,094,584.37	十九、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-43,055,768.01	87,094,584.37	十九、（五）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,123,545.73	-4,747,928.98	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-361,033,698.17	-397,439,979.34	
加：营业外收入		131,495.13	
减：营业外支出	16,414.80		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-361,050,012.97	-397,308,484.21	
减：所得税费用	-579,496.01	-3,443,583.73	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-360,470,516.96	-393,864,900.48	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-360,470,516.96	-393,864,900.48	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
七、综合收益总额	-360,470,516.96	-393,864,900.48	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

李少群

主管会计工作负责人：

张成

会计机构负责人：

张珂







## 现金流量表

编制单位：南园置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金	39,677,188.40	22,778,737.10	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△收取利息、手续费及佣金的现金			
△拆入资金净增加额			
△回购业务资金净增加额			
△代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1,737,768,270.23	1,941,115,093.89	
经营活动现金流入小计	1,777,445,458.63	1,963,893,830.99	
购买商品、接受劳务支付的现金	8,860,683.89	41,809,583.00	
△客户贷款及垫款净增加额			
△存放中央银行和同业款项净增加额			
△支付原保险合同赔付款项的现金			
△拆出资金净增加额			
△支付利息、手续费及佣金的现金			
△支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金	59,084,818.82	46,291,089.28	
支付的各项税费	5,691,211.06	10,049,721.94	
支付其他与经营活动有关的现金	2,256,946,013.28	3,073,208,950.46	
经营活动现金流出小计	2,330,582,727.05	3,171,359,344.68	
经营活动产生的现金流量净额	-553,137,268.42	-1,207,465,513.69	
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金	299,531,774.52		
取得投资收益收到的现金	9,800,162.50		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,420.00	136,560.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	161,572,371.36	985,554,621.80	
投资活动现金流入小计	470,916,728.38	985,691,181.80	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	927,148.78	1,755,727.77	
投资支付的现金	107,058,900.00	53,012,545.66	
△质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金	346,000,000.00	769,476,900.00	
投资活动现金流出小计	453,986,048.78	824,245,173.43	
投资活动产生的现金流量净额	16,930,679.60	161,446,008.37	
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
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	150,000,000.00		
收到其他与筹资活动有关的现金	3,909,000,000.00	6,107,700,000.00	
筹资活动现金流入小计	4,059,000,000.00	6,107,700,000.00	
偿还债务支付的现金	1,495,000,000.00	1,500,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,434,323.13	179,501,113.60	
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	2,151,543,124.36	3,375,981,724.99	
筹资活动现金流出小计	3,738,977,447.49	5,055,482,838.59	
筹资活动产生的现金流量净额	320,022,552.51	1,052,217,161.41	
<b>四、汇率变动对现金的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物的余额	312,155,446.49	305,957,790.40	
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
	95,971,410.18	312,155,446.49	

法定代表人：

李时群

主管会计工作负责人

李时群

会计机构负责人：

李时群





## 所有者权益变动表

编制单位：西国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	本期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-360,470,516.96	-360,470,516.96
（一）综合收益总额											-360,470,516.96	-360,470,516.96
（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.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		285,943,208.88	3,554,245,578.95

法定代表人：

李时群

主管会计工作负责人：

王佩

会计机构负责人：

张丽





### 所有者权益变动表(续)

编制单位：南国置业股份有限公司

2023年度

金额单位：元

项目	上期金额											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		1,039,071,772.31	4,307,374,142.38
加：会计政策变更											1,206,854.01	1,206,854.01
前期差错更正												
其他												
二、本期期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		1,040,278,626.32	4,308,580,996.39
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-393,864,900.48	-393,864,900.48
（一）综合收益总额											-393,864,900.48	-393,864,900.48
（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.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配												
4.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.其他												
（五）专项储备提取和使用												
1.本期提取												
2.本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91

法定代表人：

李叶群

主管会计工作负责人：

王佩

会计机构负责人：

张珂



# 南国置业股份有限公司

## 2023 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

### 一、公司的基本情况

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

南国置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系武汉南国置业有限公司于 2007 年 9 月整体变更设立的股份有限公司。公司于 2009 年 10 月在深圳交易所上市, 2016 年 7 月名称变更为“南国置业股份有限公司”并取得了湖北省武汉市工商行政管理局换发的营业执照, 统一社会信用代码为 914201007071989703。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股, 截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司累计发行股本总数 173,421.58 万股, 注册资本为 173,421.58 万元。

法定代表人: 李明轩

公司注册地: 武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司类型: 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

#### (二) 公司实际从事的主要经营活动

所属行业: 房地产业

经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 建设工程施工; 建设工程设计(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准); 一般项目: 非居住房地产租赁; 物业管理; 新型建筑材料制造(不含危险化学品); 建筑材料销售; 建筑装饰材料销售; 园林绿化工程施工; 以自有资金从事投资活动; 住房租赁(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

#### (三) 母公司以及公司最终母公司的名称

母公司: 中国电建地产集团有限公司

公司最终母公司: 中国电力建设集团有限公司

#### (四) 财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2023 年 4 月 23 日批准报出。

#### (五) 营业期限

1998-07-27 至无固定期限

## 二、财务报表的编制基础

### （一）编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照企业会计准则的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

### （二）持续经营

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

## 三、重要会计政策及会计估计

### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实完整地反映了合并和母公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2023 年修订）的列报和披露要求。

### （二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### （三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### （四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值，本公司本期无计量属性发生变化的报表项目。

### （五）重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项核销	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元

### （六）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在一次交易取得或通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

## 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

(1) 调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，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权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

(2) 确认商誉（或计入当期损益的金额）。将第一步调整后长期股权投资初始投资成本与购买日应享有子公司可辨认净资产公允价值份额比较，前者大于后者，差额确认为商誉；前者小于后者，差额计入当期损益。

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

(1) 判断分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易是否属于“一揽子交易”的原则

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。

(2) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易属于“一揽子交易”的会计处理方法

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，应当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，在合并财务报表中应当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。

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(3) 分步处置股权至丧失对子公司控制权过程中的各项交易不属于“一揽子交易”的会计处理方法

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中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计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当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，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

(七) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当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其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

本公司在综合考虑所有相关事实和情况的基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化的，本公司进行重新评估。

合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(八) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1、合营安排的认定和分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排具有下列特征：（1）各参与方均受到该安排的约束；（2）两个或两个以上的参与方对该安排实施共同控制。任何一个参与方都不能够单独控制该安排，对该安排具有共同控制的任何一个参与方均能够阻止其他参与方或参与方组合单独控制该安排。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

## 2、合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

合营企业参与方应当按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》的规定对合营企业的投资进行会计处理。

### （九）现金及现金等价物的确定标准

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### （十）金融工具

#### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

满足下列条件的，终止确认金融资产(或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分)，即从其账户和资产负债表内予以转销：

（1）收取金融资产现金流量的权利届满；

（2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

#### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合



同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

本公司对金融资产的分类，依据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的现金流量特征进行分类。

#### （1）以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，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。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。与此类金融资产相关利息收入，计入当期损益。

#### （3）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为了能够消除或显著减少会计错配，可以将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 3、金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

符合以下条件之一的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公司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；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

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。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

### 4、金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；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。

### 5、金融资产减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的预期信用损失进行估计。

#### （1）预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后

并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“九、与金融工具相关的风险”。

通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

具体来说，本公司将购买或源生时未发生信用减值的金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具的减值有不同的会计处理方法：

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入（若该工具为金融资产，下同）。

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按其账面余额和实际利率计算利息收入。

第三阶段：初始确认后发生信用减值

对于处于该阶段的金融工具，企业应当按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，但对利息收入的计算不同于处于前两阶段的金融资产。对于已发生信用减值的金融资产，企业应当按其摊余成本（账面余额减已计提减值准备，也即账面价值）和实际利率计算利息收入。

对于购买或源生时已发生信用减值的金融资产，企业应当仅将初始确认后整个存续期内预期信用损失的变动确认为损失准备，并按其摊余成本和经信用调整的实际利率计算利息收入。

(2) 本公司对在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，选择不与其初始确认时的信用风险进行比较，而直接做出该工具的信用风险自初始确认后未显著增加的假定。

如果企业确定金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，也不一定会降低借款人履行其支付合同现金流量义务的能力，那么该金融工具可被视为具有较低的信用风险。

(3) 应收款项及租赁应收款

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租

赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

## 6、金融资产转移

本公司已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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

### （十一）应收账款

#### 1、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收账款，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收账款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（十）5、金融资产减值。

#### 3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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账龄与预测，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，预期信用损失率如下：

组合名称	预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年）	5.00
1-2 年（含 2 年）	10.00
2-3 年（含 3 年）	30.00
3-4 年（含 4 年）	40.00
4-5 年（含 5 年）	50.00
5 年以上	100.00

#### 4、按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将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。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

#### (十二) 应收款项融资

##### 1、应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第 14 号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项融资，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的应收款项融资，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

##### 2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对应收账款融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(十) 5、金融资产减值。

#### (十三) 其他应收款

##### 1、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(十) 5、金融资产减值。

##### 2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、(十) 5、金融资产减值。

##### 3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对于划分为组合的其他应收款，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账龄与预测，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，预期信用损失率如下：

组合名称	预期信用损失率 (%)
1年以内 (含1年)	5.00
1-2年 (含2年)	10.00
2-3年 (含3年)	30.00
3-4年 (含4年)	40.00
4-5年 (含5年)	50.00
5年以上	100.00

#### 4、按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将其他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：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

#### (十四) 存货

##### 1、存货的分类

存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：库存商品、自制半成品及在产品。

##### 2、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。除房地产开发产品外的存货发出时按月末一次加权平均法计价。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

##### 3、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

##### 4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计

的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 5、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

#### 6、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

#### 7、维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

#### 8、质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### （十五）合同资产

#### 1、合同资产的确认方法及标准

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。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

#### 2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的合同资产，采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

#### 3、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注三、（十）金融工具”。

#### 4、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对于划分为组合的合同资产，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账龄与预测，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，预期信用损失率如下：

组合名称	预期信用损失率（%）
1年以内（含1年）	5.00
1-2年（含2年）	10.00
2-3年（含3年）	30.00
3-4年（含4年）	40.00
4-5年（含5年）	50.00
5年以上	100.00

#### 5、按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

本公司对单项金额重大且在初始确认后已经发生信用减值或在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的合同资产单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，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判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
账龄组合	不同客户的信用风险特征	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

### （十六）长期股权投资

#### 1、投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

分步实现同一控制下企业合并的，应当以持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本。初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为



其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

## 2、后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资,在本公司个别财务报表中采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法时,长期股权投资按初始投资成本计价,除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外,按享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为当期投资收益,并同时根据有关资产减值政策考虑长期投资是否减值。

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

采用权益法时,取得长期股权投资后,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益的份额,确认投资损益并调整长期股权投资的账面价值。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,按照本公司的会计政策及会计期间,并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分(但内部交易损失属于资产减值损失的,应全额确认),对被投资单位的净利润进行调整后确认。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本公司确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,本公司负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益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所有者权益。

## 3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指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回报金额;重大影响,是指投资方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。

## 4、长期股权投资的处置

### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权时,应当将处置价款与处置投资对应的账面价值的差额确认为当期投资收益。

## (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的,对于处置的股权,应结转与所售股权相对应的长期股权投资的账面价值,出售所得价款与处置长期股权投资账面价值之间差额,确认为投资收益(损失);同时,对于剩余股权,应当按其账面价值确认为长期股权投资或其它相关金融资产。处置后的剩余股权能够对子公司实施共同控制或重大影响的,应按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资,在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十七) 投资性房地产

1、投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2、投资性房地产按照成本进行初始计量,采用成本模式进行后续计量,并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。资产负债表日,有迹象表明投资性房地产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十八) 固定资产

### 1、固定资产确认条件、计价和折旧方法

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,使用年限超过一个会计年度的有形资产。

固定资产以取得时的实际成本入账,并从其达到预定可使用状态的次月起采用年限平均法计提折旧。

### 2、各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33
运输工具	年限平均法	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33

### 3、固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日,有迹象表明固定资产发生减值的,按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## （十九）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

### 2、借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

（3）当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3、借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## （二十）使用权资产

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1、租赁负债的初始计量金额；

2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；

3、发生的初始直接费用；

4、为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。前述成本属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

本公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对上述第 4 项所述成本进行确认和计量。

初始直接费用，是指为达成租赁所发生的增量成本。增量成本是指若企业不取得该租赁，则不会发生的成本。

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。对于能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

#### （二十一）无形资产

本公司无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

##### 1、使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限（年）
软件	3-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，本公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

##### 2、研发支出的归集范围及相关会计处理方法

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：（1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；（2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；（3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；（4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；（5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### （二十二）长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都应当进行减值测试。

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌；(2) 企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从而对企业产生不利影响；(3) 市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低；(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏；(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置；(6) 企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等；(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据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较高者确定。

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等。

资产预计未来现金流量的现值，应当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。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，应当将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

### （二十三）长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

### （二十四）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。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

### （二十五）职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外

各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

### 1、短期薪酬

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

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

如果本公司在职工为其提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内，不需要全部支付利润分享计划产生的应付职工薪酬，该利润分享计划适用其他长期职工福利的有关规定。本公司根据经营业绩或职工贡献等情况提取的奖金，属于奖金计划，比照短期利润分享计划进行处理。

### 2、辞退福利

本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

### 3、设定提存计划

本公司职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本公司以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除了社会基本养老保险外，职工参加由本公司设立的退休福利供款计划。职工按照一定基数的一定比例向年金计划供款。本公司按固定的金额向年金计划供款，供款在发生时计入当期损益。

### 4、设定受益计划

#### （1）内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，

将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## （2）其他补充退休福利

本公司亦向满足一定条件的职工提供国家规定的保险制度外的补充退休福利，该等补充退休福利属于设定受益计划，资产负债表上确认的设定受益负债为设定受益义务的现值减去计划资产的公允价值。设定受益义务每年由独立精算师采用与义务期限和币种相似的国债利率、以预期累积福利单位法计算。与补充退休福利相关的服务费用（包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失）和利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

## （二十六）租赁负债

在租赁期开始日，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债，应用准则进行简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- 4、行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- 5、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的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

## （二十七）收入

- 1、按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

### （1）收入的确认

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

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控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

(2) 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

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资产。

③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

(1) 物业销售收入的确认原则：已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对公司已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

(2) 物业管理收入的确认原则：本公司在提供物业服务过程中确认收入。即本公司在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。



### （3）收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

#### ①可变对价

本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### ②重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当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。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### ③非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

#### ④应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

### （二十八）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- 2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- 1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- 2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### （二十九）政府补助

1、政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3、政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，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。

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

4、政府补助采用净额法：

（1）与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；

（2）与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，冲减相关成本；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接冲减相关成本。

5、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。

6、本公司将与本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；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

7、本公司将取得的政策性优惠贷款贴息按照财政将贴息资金拨付给贷款银行和财政将贴息资金直接拨付给本公司两种情况处理：

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司选择按照下列方法进行会计处理：

1) 以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

2) 以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给本公司的，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

### (三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2、确认递延所得税资产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。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3、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，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，转回减记的金额。

4、本公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

### (三十一) 租赁

1、作为承租方对短期租赁和低价值资产租赁进行简化处理的判断依据和会计处理方法

#### (1) 判断依据

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

承租人在判断是否是低价值资产租赁时，应基于租赁资产的全新状态下的价值进行评估，不应考虑资产已被使用的年限。

#### (2) 会计处理方法

本公司对于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，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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资产成本或当期损益。

## 2、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

### (1) 融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，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，并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。

### (2) 经营租赁

本公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

对于经营租赁资产中的固定资产，本公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

## 四、税项

### (一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	应税收入	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实缴流转税额	7%
教育费附加	实缴流转税额	3%
地方教育附加	实缴流转税额	2%
房产税	房产原值一次减除30%后余值	1.2%
房产税	租金收入	12%
土地增值税	预收售房款、增值额	1%-6%预征、四级超率累进税率清算
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%

存在不同企业所得税税率纳税主体的情况

纳税主体名称	所得税税率
武汉泛悦城市运营管理有限公司	20%
南京求真装饰工程有限公司	20%

纳税主体名称	所得税税率
成都南国住房租赁有限公司	20%

## （二）重要税收优惠政策及其依据

1、本公司子公司武汉大本营商业管理有限公司、湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司根据财政部、税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 5% 抵减应纳税额。

2、本公司子公司荆州南国酒店管理有限公司根据财政部、税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10% 抵减应纳税额。

3、本公司子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司、武汉投悦房地产开发有限公司、成都南国住房租赁有限公司根据财政部税务总局《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 10 号）的规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

4、本公司子公司武汉悦鹤企业管理咨询有限公司、武汉南国洪创商业有限公司、武汉南国洪广置业发展有限公司、湖北南国创新置业有限公司根据财政部国家税务总局《关于扩大有关政府性基金免征范围的通知》（财政部税务总局公告 2016 年第 12 号）的规定，自 2016 年 2 月 1 日起将免征教育费附加、地方教育附加、水利建设基金的范围，由现行按月纳税的月销售额或营业额不超过 3 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 9 万元）的缴纳义务人，扩大到按月纳税的月销售额或营业额不超过 10 万元（按季度纳税的季度销售额或营业额不超过 30 万元）的缴纳义务人。

5、武汉泛悦城市运营管理有限公司、南京求真装饰工程有限公司、成都南国住房租赁有限公司根据财政部税务总局《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 13 号）、《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 6 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。

## 五、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

### （一）会计政策的变更

本公司自 2023 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“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”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	合并资产负债表：增加 2022 年 12 月 31 日递延所得税资产 81,771,250.04 元，增加未分配利润 80,417,192.66 元，增加少数股东权益 1,354,057.38 元；合并利润表：减少 2022 年度所得税费用 44,126,271.67 元。 母公司资产负债表：增加 2022 年 12 月 31 日递延所得税资产 3,463,455.49 元，增加未分配利润 3,463,455.49 元；母公司利润表：减少 2022 年度所得税费用 2,256,601.48 元。

### （二）会计估计的变更

本公司本期无需披露的会计估计变更事项。

### （三）前期会计差错更正

本公司本期无需披露的前期重大会计差错更正事项。

（四）2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当期期初财务报表调整当期期初财务报表的原因说明：

首次执行《企业会计准则解释第 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”调整首次执行当期期初财务报表相关项目，情况如下：

合并资产负债表

项目	2022 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税资产	28,893,677.63	110,664,927.67	81,771,250.04
未分配利润	-1,199,355,213.26	-1,118,938,020.60	80,417,192.66
少数股东权益	2,004,932,634.48	2,006,286,691.86	1,354,057.38

合并利润表

项目	2022 年度（变更前）	2022 年度（变更后）	调整数
所得税费用	209,317,234.92	165,190,963.25	-44,126,271.67

母公司资产负债表

项目	2022年12月31日	2023年1月1日	调整数
递延所得税资产	2,570,018.30	6,033,473.79	3,463,455.49
未分配利润	642,950,270.35	646,413,725.84	3,463,455.49

母公司利润表

项目	2022年度(变更前)	2022年度(变更后)	调整数
所得税费用	-1,186,982.25	-3,443,583.73	-2,256,601.48

## 六、合并财务报表主要项目注释

说明：“期初”指2023年1月1日，“期末”指2023年12月31日，“上期”指2022年度，“本期”指2023年度。

### (一) 货币资金

#### 1、分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	105,437.00	58,458.80
银行存款	2,433,269,545.58	2,453,796,779.73
其他货币资金	478,421.64	636,119.27
合计	<u>2,433,853,404.22</u>	<u>2,454,491,357.80</u>
存放财务公司存款	143,512,509.41	26,686,906.46

2、期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项82,766,558.32元。

### (二) 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		<u>125,630,000.00</u>
其中：债务工具投资		125,630,000.00
合计		<u>125,630,000.00</u>

### (三) 应收票据

#### 1、应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		2,314,153.40
合计		<u>2,314,153.40</u>

2、期末无已质押的应收票据。

3、期末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据。

4、按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合					
合计					

续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>2,435,950.95</u>	<u>100.00</u>	<u>121,797.55</u>	<u>5.00</u>	<u>2,314,153.40</u>
其中：账龄组合	2,435,950.95	100.00	121,797.55	5.00	2,314,153.40
合计	<u>2,435,950.95</u>	<u>100.00</u>	<u>121,797.55</u>		<u>2,314,153.40</u>

5、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销 其他变动	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>121,797.55</u>	<u>-121,797.55</u>			
其中：账龄组合	121,797.55	-121,797.55			
合计	<u>121,797.55</u>	<u>-121,797.55</u>			

6、本期无实际核销的应收票据。



(四) 应收账款

1、按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	234,593,862.25	195,317,327.77
1-2年(含2年)	91,910,707.87	46,018,226.57
2-3年(含3年)	31,880,515.06	160,996.43
3-4年(含4年)	158,416.43	2,705,520.76
4-5年(含5年)	2,109,484.76	658,165.00
5年以上	2,023,905.24	3,641,448.71
合计	<u>362,676,891.61</u>	<u>248,501,685.24</u>

2、按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>362,676,891.61</u>	<u>100.00</u>	<u>33,626,933.23</u>	<u>9.27</u>	<u>329,049,958.38</u>
其中:					
账龄组合	362,676,891.61	100.00	33,626,933.23	9.27	329,049,958.38
合计	<u>362,676,891.61</u>		<u>33,626,933.23</u>		<u>329,049,958.38</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>248,501,685.24</u>	<u>100.00</u>	<u>19,468,728.53</u>	<u>7.83</u>	<u>229,032,956.71</u>
其中:					
账龄组合	248,501,685.24	100.00	19,468,728.53	7.83	229,032,956.71
合计	<u>248,501,685.24</u>		<u>19,468,728.53</u>		<u>229,032,956.71</u>

按组合计提坏账准备:

组合计提项目：账龄信用风险特征组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	234,593,862.25	11,729,693.35	5.00
1-2年 (含2年)	91,910,707.87	9,191,070.97	10.00
2-3年 (含3年)	31,880,515.06	9,564,154.71	30.00
3-4年 (含4年)	158,416.43	63,366.58	40.00
4-5年 (含5年)	2,109,484.76	1,054,742.38	50.00
5年以上	2,023,905.24	2,023,905.24	100.00
合计	<u>362,676,891.61</u>	<u>33,626,933.23</u>	

按组合计提坏账准备的说明：

按组合计提坏账的确认标准及说明详见“附注三、重要会计政策及会计估计（十一）应收账款”。

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

本期无发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况。

### 3、坏账准备的情况

类别	期初余额	计提	本期变动金额			期末余额
			收回或 转回	转销或 核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	<u>19,468,728.53</u>	<u>14,201,011.10</u>			<u>-42,806.40</u>	<u>33,626,933.23</u>
其中：账龄组合	19,468,728.53	14,201,011.10			-42,806.40	33,626,933.23
合计	<u>19,468,728.53</u>	<u>14,201,011.10</u>			<u>-42,806.40</u>	<u>33,626,933.23</u>

4、本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和合同资产

单位名称	应收账款期末 余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款和合同资产期 末余额合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
中国水利水电第八 工程局有限公司	60,187,734.19		60,187,734.19	16.53	3,362,793.65
中国水利水电第三 工程局有限公司	52,663,339.87		52,663,339.87	14.46	2,783,400.56

单位名称	应收账款期末	合同资产	应收账款和合同	占应收账款和合同资产期	坏账准备
	余额	期末余额	资产期末余额	末余额合计数的比例(%)	期末余额
中国水利水电第五工程局有限公司	26,996,573.75		26,996,573.75	7.41	1,857,567.00
中电建路桥集团有限公司	12,842,306.77		12,842,306.77	3.53	642,115.34
武汉泓悦房地产有限公司	9,669,868.83		9,669,868.83	2.66	530,366.64
合计	<u>162,359,823.41</u>		<u>162,359,823.41</u>	<u>44.59</u>	<u>9,176,243.19</u>

### (五) 合同资产

#### 1、合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备						
按组合计提预期信用损失的合同资产	1,445,172.74	144,517.27	1,300,655.47	4,366,970.68	273,847.14	4,093,123.54
其中：账龄信用风险特征组合	1,445,172.74	144,517.27	1,300,655.47	4,366,970.68	273,847.14	4,093,123.54
合计	<u>1,445,172.74</u>	<u>144,517.27</u>	<u>1,300,655.47</u>	<u>4,366,970.68</u>	<u>273,847.14</u>	<u>4,093,123.54</u>

2、报告期内合同资产账面价值未发生重大变动。

3、按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>1,445,172.74</u>	<u>100.00</u>	<u>144,517.27</u>	<u>10.00</u>	<u>1,300,655.47</u>
其中：					
账龄信用风险特征组合	1,445,172.74	100.00	144,517.27	10.00	1,300,655.47
合计	<u>1,445,172.74</u>	<u>100.00</u>	<u>144,517.27</u>		<u>1,300,655.47</u>

续上表：

类别	账面余额		期初余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)			
按单项计提坏账准备							
按组合计提坏账准备	<u>4,366,970.68</u>	<u>100.00</u>	<u>273,847.14</u>	<u>6.27</u>	<u>4,093,123.54</u>		
其中：							
账龄信用风险特征组合	4,366,970.68	100.00	273,847.14	6.27	4,093,123.54		
合计	<u>4,366,970.68</u>	<u>100.00</u>	<u>273,847.14</u>		<u>4,093,123.54</u>		

组合计提项目：账龄信用风险特征组合

名称	期末余额		计提比例 (%)
	合同资产	坏账准备	
1年以内(含1年)			
1-2年(含2年)	1,445,172.74	144,517.27	10.00
2-3年(含3年)			
3-4年(含4年)			
4-5年(含5年)			
5年以上			
合计	<u>1,445,172.74</u>	<u>144,517.27</u>	

#### 4、本期合同资产计提坏账准备情况

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
账龄信用风险特征组合	-129,329.87			按照账龄组合计提
合计	<u>-129,329.87</u>			

5、本期无实际核销的合同资产。

#### (六) 应收款项融资

##### 1、应收款项融资分类列示

项目	期末余额	期初余额
云信	25,000,000.00	
融信	2,000,000.00	3,907,144.00
合计	<u>27,000,000.00</u>	<u>3,907,144.00</u>

2、期末无已质押的应收款项融资。

3、期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
云信	18,715,921.04	无
融信	6,915,257.96	无
合计	<u>25,631,179.00</u>	

4、本期无实际核销的应收款项融资。

#### (七) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内(含1年)	40,083,070.47	99.43	32,917,943.28	94.32
1-2年(含2年)	228,814.04	0.57	1,983,830.67	5.68
2-3年(含3年)				
3年以上				
合计	<u>40,311,884.51</u>	<u>100.00</u>	<u>34,901,773.95</u>	<u>100.00</u>

注：期末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
冷钢武汉工贸有限公司	10,777,651.82	26.74
湖南博长钢铁贸易有限公司	5,688,067.60	14.11
贵州途安乐居企业管理有限公司	3,783,230.00	9.38
北京领筑供应链管理有限公司	2,624,838.70	6.51
长沙新奥燃气有限公司	1,946,540.44	4.83
合计	<u>24,820,328.56</u>	<u>61.57</u>

#### (八) 其他应收款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

项目	期末余额	期初余额
应收股利		
其他应收款	2,404,562,367.94	2,810,438,314.74
合计	<u>2,404,562,367.94</u>	<u>2,810,438,314.74</u>

2、应收利息

无。

3、应收股利

无。

4、其他应收款

(1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	608,331,386.38	1,848,206,379.05
1-2年(含2年)	909,696,198.87	845,486,312.91
2-3年(含3年)	759,560,923.47	8,215,783.99
3-4年(含4年)	6,213,502.74	1,691,273.40
4-5年(含5年)	1,321,273.40	633,716.20
5年以上	168,296,857.72	177,527,855.70
合计	<u>2,453,420,142.58</u>	<u>2,881,761,321.25</u>

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	1,800,966,088.25	1,872,149,714.40
保证金	43,702,719.17	43,226,151.03
往来款	608,590,294.69	964,165,532.53
其他	161,040.47	2,219,923.29
合计	<u>2,453,420,142.58</u>	<u>2,881,761,321.25</u>

(3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,821,576,938.56	74.25	610,850.31	0.03	1,820,966,088.25
按组合计提坏账准备	<u>631,843,204.02</u>	<u>25.75</u>	<u>48,246,924.33</u>	<u>7.64</u>	<u>583,596,279.69</u>
其中：					
账龄组合	631,843,204.02	25.75	48,246,924.33	7.64	583,596,279.69
合计	<u>2,453,420,142.58</u>	<u>100.00</u>	<u>48,857,774.64</u>		<u>2,404,562,367.94</u>

续上表：

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,892,760,564.71	65.68	610,850.31	0.03	1,892,149,714.40
按组合计提坏账准备	<u>989,000,756.54</u>	<u>34.32</u>	<u>70,712,156.20</u>	<u>7.15</u>	<u>918,288,600.34</u>
其中：					
账龄组合	989,000,756.54	34.32	70,712,156.20	7.15	918,288,600.34
合计	<u>2,881,761,321.25</u>	<u>100.00</u>	<u>71,323,006.51</u>		<u>2,810,438,314.74</u>

按单项计提坏账准备：

名称	期末余额		计提/不计提理由
	账面余额	坏账准备 计提比例 (%)	
广州招赢房地产有限责任公司	810,263,139.03		未来现金流量现值与账面价值无差额
南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00		未来现金流量现值与账面价值无差额
重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93		未来现金流量现值与账面价值无差额
南京聚盛房地产开发有限公司	237,885,044.28		未来现金流量现值与账面价值无差额
武汉地产开发集团有限公司	140,630,255.46		未来现金流量现值与账面价值无差额
长沙京蓉房地产开发有限公司	46,403,942.55		未来现金流量现值与账面价值无差额

名称	期末余额			计提/不计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
湖北省农业生产资料控股集团 有限公司	20,000,000.00			未来现金流量现值 与账面价值无差额
张宗华	410,850.31	410,850.31	100.00	无法收回
何云峰	200,000.00	200,000.00	100.00	无法收回
合计	<u>1,821,576,938.56</u>	<u>610,850.31</u>		

按单项计提坏账准备的往来款包括合作开发款、共管账户保证金及有客观证据表明已发生实质损失需全额计提坏账准备的往来款。

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄信用风险特征组合

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	572,915,045.86	28,645,752.28	5.00
1-2年 (含2年)	21,242,084.61	2,124,208.47	10.00
2-3年 (含3年)	23,095,545.46	6,928,663.65	30.00
3-4年 (含4年)	5,802,652.43	2,321,060.97	40.00
4-5年 (含5年)	1,121,273.40	560,636.70	50.00
5年以上	7,666,602.26	7,666,602.26	100.00
合计	<u>631,843,204.02</u>	<u>48,246,924.33</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 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	<u>70,912,156.20</u>		<u>410,850.31</u>	<u>71,323,006.51</u>
2023年1月1日余额在本期	<u>-200,000.00</u>		<u>200,000.00</u>	
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-200,000.00		200,000.00	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 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）	
本期计提	-22,465,231.87			<u>-22,465,231.87</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023 年 12 月 31 日余额	<u>48,246,924.33</u>		<u>610,850.31</u>	<u>48,857,774.64</u>

各阶段划分依据和坏账准备计提比例：

当根据内部信息及外部资源进行评估，信用风险自初始确认以来未显著增加的其他应收款，按未来12个月内预期信用损失计提预期信用损失；信用风险自初始确认以来显著增加的其他应收款，按整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）计提预期信用损失；当有明显证据表明债务人出现重大财务困难，且预期日后实际上不能收回的其他应收款，按整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）计提预期信用损失。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

本期无发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况。

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或 转回	转销或 核销	其他 变动	
按单项计提坏账准备	610,850.31					610,850.31
按组合计提坏账准备	<u>70,712,156.20</u>	<u>-22,465,231.87</u>				<u>48,246,924.33</u>
其中：						
账龄组合	70,712,156.20	-22,465,231.87				48,246,924.33
合计	<u>71,323,006.51</u>	<u>-22,465,231.87</u>				<u>48,857,774.64</u>

(6) 本期无实际核销的其他应收款。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	期末余额	占其他应收		账龄	坏账准备期 末余额
		款总额的比 例 (%)	款项性质		
广州招赢房地产有限责任公司	810,263,139.03	33.03	合作开发款	1-2年(含2年)、2-3 年(含3年)	
招商局地产(南京)有限公司	382,200,000.00	15.58	往来款	1年以内(含1年)	19,110,000.00
南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00	11.56	合作开发款	1-2年(含2年)	
重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93	11.51	合作开发款	1年以内(含1年)、 1-2年(含2年)	
南京聚盛房地产开发有限公司	237,885,044.28	9.70	合作开发款	1年以内(含1年)、 1-2年(含2年)、2-3 年(含3年)	
合计	<u>1,996,131,890.24</u>	<u>81.38</u>			<u>19,110,000.00</u>

(8) 期末无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

#### (九) 存货

##### 1、分类列示

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	<u>7,560,400,484.28</u>	<u>293,719,846.07</u>	<u>7,266,680,638.21</u>
其中：开发产品	7,365,282,024.74	293,719,846.07	7,071,562,178.67
在产品	<u>6,032,758,136.44</u>	<u>111,303,187.85</u>	<u>5,921,454,948.59</u>
其中：开发成本	6,032,758,136.44	111,303,187.85	5,921,454,948.59
合计	<u>13,593,158,620.72</u>	<u>405,023,033.92</u>	<u>13,188,135,586.80</u>

续上表：

项目	期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	<u>8,562,929,792.74</u>	<u>152,869,599.90</u>	<u>8,410,060,192.84</u>
其中：开发产品	8,353,932,490.03	152,869,599.90	8,201,062,890.13
在产品	<u>5,308,613,497.06</u>	<u>41,391,464.80</u>	<u>5,267,222,032.26</u>
其中：开发成本	5,308,613,497.06	41,391,464.80	5,267,222,032.26
合计	<u>13,871,543,289.80</u>	<u>194,261,064.70</u>	<u>13,677,282,225.10</u>

##### (1) 开发成本明细

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
重庆清韵阶庭	1,167,928,893.00	147,916,107.37		1,315,845,000.37
西安泷悦长安	1,055,441,111.73	225,677,636.11		1,281,118,747.84
长沙泷悦长安	1,080,290,283.27	128,048,490.11		1,208,338,773.38
重庆高新泷悦长安	1,225,346,024.08	259,309,832.96	541,111,744.94	943,544,112.10
武汉谡悦华府二期	666,768,888.38	28,308,096.71		695,076,985.09
荆州南国城市广场	112,838,296.60	342,231.05		113,180,527.65
重庆西永泷悦长安		475,653,990.01		475,653,990.01
合计	<u>5,308,613,497.06</u>	<u>1,265,256,384.32</u>	<u>541,111,744.94</u>	<u>6,032,758,136.44</u>

(2) 开发产品

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
泛悦·南国中心二期	2,556,635,879.41		50,144,026.26	2,506,491,853.15
成都泛悦城市广场	1,548,991,206.38		79,239,478.31	1,469,751,728.07
武汉谡悦华府	789,654,318.19		33,535,622.47	756,118,695.72
重庆高新泷悦长安		541,111,744.94		541,111,744.94
重庆谡悦府	975,918,843.22		505,494,150.44	470,424,692.78
武汉谡悦华府二期	262,486,663.91		1,219,370.00	261,267,293.91
成都泛悦国际	261,225,317.80		5,607,916.56	255,617,401.24
重庆泷悦华府	221,702,357.39		2,435,648.74	219,266,708.65
武汉谡悦府	175,257,767.34	851,436.50		176,109,203.84
襄阳南国城市广场	165,013,664.65		5,008,766.22	160,004,898.43
重庆谡悦芳华	179,888,487.02		30,443,558.95	149,444,928.07
武汉泷悦华府	893,181,283.41		755,732,957.03	137,448,326.38
武汉谡悦芳华	111,019,520.88		-39,388.65	111,058,909.53
南京雍澜和府	144,700,706.13		108,766,541.87	35,934,164.26
荆州南国城市广场	27,617,211.43			27,617,211.43
武汉南国花郡	19,419,840.28			19,419,840.28
武汉南国 SOHO	6,750,000.00			6,750,000.00
武汉泛悦 MALL·南湖店		52,038,040.09	1,187,292.61	50,850,747.48
武汉风华天城	3,833,613.62		54,497.10	3,779,116.52
武汉雄楚广场	3,534,931.83			3,534,931.83
深圳玺云著花园	6,507,019.76		3,253,509.88	3,253,509.88
武汉泛悦 MALL·北都店	567,739.03		567,739.03	
武汉中央花园	26,118.35			26,118.35

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	<u>8,353,932,490.03</u>	<u>594,001,221.53</u>	<u>1,582,651,686.82</u>	<u>7,365,282,024.74</u>

## 2、存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本：	<u>41,391,464.80</u>	<u>69,911,723.05</u>				<u>111,303,187.85</u>
武汉洺悦华府二期	41,391,464.80	69,911,723.05				111,303,187.85
开发产品：	<u>152,869,599.90</u>	<u>145,277,765.97</u>		<u>4,427,519.80</u>		<u>293,719,846.07</u>
其中：武汉洺悦华府	78,728,079.27	31,759,517.53		3,907,968.42		106,579,628.38
重庆洺悦府		73,366,325.82				73,366,325.82
武汉洺悦华府二期	1,916,851.63	40,151,922.62		8,882.61		42,059,891.64
武汉洺悦芳华	23,700,729.56					23,700,729.56
重庆洺悦华府	19,960,757.39					19,960,757.39
成都泛悦国际	15,061,011.68			263,623.43		14,797,388.25
武汉洺悦府	7,619,867.34					7,619,867.34
成都泛悦城市广场	5,882,303.03			247,045.34		5,635,257.69
合计	<u>194,261,064.70</u>	<u>215,189,489.02</u>		<u>4,427,519.80</u>		<u>405,023,033.92</u>

3、本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额111,867,857.61元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为2.80%-7.40%。

4、截至2023年12月31日用于抵押的存货的价值为1,885,869,312.63元。明细如下：

受限存货明细	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额 (元)	备注
重庆洺悦长安高新区西永组团L分区 L37-1-1/06 地块 (3528.8 m <sup>2</sup> )、L37-1-2/06 地块(35916 m <sup>2</sup> )	39,444.80	507,050,000.00	中国民生银行股份有限公司重庆分行 5.428 亿元长期借款
西安洺悦长安项目 1#楼在建住宅	9,505.89	108,651,000.00	中信银行西安长乐中路支行 0.9289 亿贷款
重庆清韵阶亭项目土地使用权	63,789.00	706,469,912.63	交通银行重庆袁家岗支行 1.93 亿元长期借款
武汉洺悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分共计 782 套住宅在建工程宅	86,718.26	357,680,400.00	建行武汉江岸支行 5.00 亿元长期借款

受限存货明细	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额 (元)	备注
重庆泷悦长安高新区西永组团 渝 (2023) 高新区不动产权第 000863139 号土地使用权	20,809.90	206,018,000.00	中国银行股份有限公司重庆 大渡口支行 0.8 亿元长期借款
合计	<u>220,267.85</u>	<u>1,885,869,312.63</u>	

注：除上述抵押事项外，武汉泷悦华府二期 1 号楼 200 套在建住宅、2 号楼 8 套在建住宅（面积合计 20,009.68 m<sup>2</sup>），以及 8-13 号楼已竣备住宅（面积合计 37411.16 m<sup>2</sup>）被设定资产保全。

#### （十）其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴及待抵扣增值税	341,296,557.91	185,176,553.07
合同取得成本	72,151,765.53	254,036.97
合计	<u>413,448,323.44</u>	<u>185,430,590.04</u>

#### （十一）长期股权投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
武汉双联创和置业有限公司			
中文发集团文化有限公司	21,751,481.13		
重庆启润房地产开发有限公司	275,399,794.97		
北京金水慧业房地产开发有限公 司	376,405,550.40		
广州招赢房地产有限责任公司	922,427,324.20		
小计	<u>1,595,984,150.70</u>		
二、联营企业			
南京电建中储房地产有限公司			
武汉泷悦房地产有限公司	281,497,432.08		
重庆灞悦房地产开发有限公司	173,286,430.71		
北京海赋私募基金管理有限公司	2,418,114.59		
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业 （有限合伙）	276,532,851.69		282,070,302.59
南京智盛房地产开发有限公司	485,722,709.84		
长沙京蓉房地产开发有限公司	12,831,622.21		

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
南京聚盛房地产开发有限公司	14,304,376.69		
南京智融装饰工程有限公司			
南京悦霖房地产开发有限公司	7,703,097.46		
南京锦华置业有限公司	75,296,291.44		
深圳市国润金海房地产有限公司	548,404,992.39		
小计	<u>1,987,431,016.53</u>		<u>282,070,302.59</u>
合计	<u>3,583,415,167.23</u>		<u>282,070,302.59</u>

续上表：

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金 红利或利润
		其他综合收益 调整	其他权益变动	
一、合营企业				
武汉双联创和置业有限公司				
中文发集团文化有限公司	-14,531,537.90			
重庆启润房地产开发有限公司	-26,895,306.50			
北京金水慧业房地产开发有限公司	-40,237,071.66			
广州招赢房地产有限责任公司	-5,934,366.39			
小计	<u>-87,598,282.45</u>			
二、联营企业				
南京电建中储房地产有限公司	-7,483,010.46			
武汉洺悦房地产有限公司	115,639.38			
重庆瀑悦房地产开发有限公司	200,996.57			
北京海赋私募基金管理有限公司	566,545.51			
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业 （有限合伙）	5,537,450.90			
南京智盛房地产开发有限公司	2,200,805.34			
长沙京蓉房地产开发有限公司	7,819,928.20			
南京聚盛房地产开发有限公司	-606,192.45			
南京智融装饰工程有限公司	10,102,989.63			8,820,000.00
南京悦霖房地产开发有限公司	29,017,187.99			
南京锦华置业有限公司	33,205,166.78			

被投资单位名称	本期增减变动			宣告发放现金 红利或利润
	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	
深圳市国润金海房地产有限公司	19,382.10			
小计	<u>80,696,889.49</u>			<u>8,820,000.00</u>
合计	<u>-6,901,392.96</u>			<u>8,820,000.00</u>

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提 减值准备	其他		
一、合营企业				
武汉双联创和置业有限公司				
中文发集团文化有限公司			7,219,943.23	
重庆启润房地产开发有限公司			248,504,488.47	
北京金水慧业房地产开发有限公司			336,168,478.74	
公司				
广州招赢房地产有限责任公司			916,492,957.81	
小计			<u>1,508,385,868.25</u>	
二、联营企业				
南京电建中储房地产有限公司				
武汉洛悦房地产有限公司			101,950,086.97	
武汉洛悦房地产有限公司			281,613,071.46	
重庆漂悦房地产开发有限公司			173,487,427.28	
北京海赋私募基金管理有限公司			2,984,660.10	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业 （有限合伙）				
南京智盛房地产开发有限公司	1,282,989.63		489,206,504.81	
长沙京蓉房地产开发有限公司			20,651,550.41	
南京聚盛房地产开发有限公司			13,698,184.24	
南京智融装饰工程有限公司	-1,282,989.63			
南京悦霖房地产开发有限公司			36,720,285.45	
南京锦华置业有限公司			108,501,458.22	
深圳市国润金海房地产有限公司			548,424,374.49	
小计			<u>1,777,237,603.43</u>	
合计			<u>3,285,623,471.68</u>	

(十二) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失	其他
中电建路桥集团杭州萧山 城市建设发展有限公司	531,364.15					
合计	<u>531,364.15</u>					

续上表:

项目	期末余额	本期确认的 股利收入	累计计入其他 综 合收益的利得	累计计入其他综 合收益的损失	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
中电建路桥集团杭州萧山 城市建设发展有限公司	531,364.15				计划长期持有的非 交易性权益工具
合计	<u>531,364.15</u>				

2、本期存在终止确认的情况说明

无。

(十三) 投资性房地产

1、投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1、期初余额	2,578,027,976.49	<u>2,578,027,976.49</u>
2、本期增加金额	<u>734,509,044.13</u>	<u>734,509,044.13</u>
(1) 外购		
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	734,509,044.13	<u>734,509,044.13</u>
(3) 企业合并增加		
3、本期减少金额	<u>56,066,567.78</u>	<u>56,066,567.78</u>
(1) 处置	636,263.19	<u>636,263.19</u>
(2) 其他转出	55,430,304.59	<u>55,430,304.59</u>



项目	房屋及建筑物	合计
4、期末余额	3,256,470,452.84	<u>3,256,470,452.84</u>
二、累计折旧和累计摊销		
1、期初余额	111,844,569.62	<u>111,844,569.62</u>
2、本期增加金额	<u>101,744,889.37</u>	<u>101,744,889.37</u>
(1) 计提	101,744,889.37	<u>101,744,889.37</u>
(2) 存货、固定资产、在建工程转入		
3、本期减少金额	<u>3,424,568.48</u>	<u>3,424,568.48</u>
(1) 处置	32,303.98	<u>32,303.98</u>
(2) 其他转出	3,392,264.50	<u>3,392,264.50</u>
4、期末余额	210,164,890.51	<u>210,164,890.51</u>
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
(2) 其他转出		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	<u>3,046,305,562.33</u>	<u>3,046,305,562.33</u>
2、期初账面价值	<u>2,466,183,406.87</u>	<u>2,466,183,406.87</u>

## 2、未办妥产权证书的投资性房地产

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
襄阳南国城市广场	355,997,978.70	开发产品未售前出租
泛悦·南国广场	269,809,814.42	开发产品未售前出租
泛悦 Mall·雄楚广场	136,162,857.37	开发产品未售前出租
武汉泛悦 MALL·北都店	95,387,335.52	开发产品未售前出租
泛悦·南国中心一期	50,897,951.29	开发产品未售前出租
南国悦公馆	46,216,555.32	不计容
泛悦 MALL·南湖店	18,924,304.89	开发产品未售前出租
武汉珑悦华府	11,109,780.80	开发产品未售前出租
泛悦坊·都会店	7,171,884.26	开发产品未售前出租
武汉风华天城	3,027,084.61	开发产品未售前出租

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
泛悦汇·KA 街	1,237,896.38	开发产品未售前出租
合计	<u>995,943,443.56</u>	

### 3、投资性房地产受限情况

受限资产明细	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额(元)	备注
武汉泷悦华府二期办公楼	64,521.08	705,361,952.63	建行武汉江岸支行 4.875 亿长期借款
泛悦·南国广场 V 座商铺	51,086.65	359,109,510.00	招商申万-电建南国 1 号资产支持专项计划 5.706 亿长期借款
合计	<u>115,607.73</u>	<u>1,064,471,462.63</u>	

## (十四) 固定资产

### 1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	468,195,683.45	484,595,647.08
固定资产清理		
合计	<u>468,195,683.45</u>	<u>484,595,647.08</u>

### 2、固定资产

#### (1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值					
1、期初余额	578,319,295.83	1,699,618.40	6,322,295.24	13,556,189.66	<u>599,897,399.13</u>
2、本期增加金额				<u>340,501.24</u>	<u>340,501.24</u>
(1) 购置				340,501.24	<u>340,501.24</u>
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3、本期减少金额		<u>95,309.74</u>	<u>883,423.51</u>	<u>8,504.85</u>	<u>987,238.10</u>
(1) 处置或报废		95,309.74	883,423.51	8,504.85	<u>987,238.10</u>
(2) 处置子公司					
4、期末余额	578,319,295.83	1,604,308.66	5,438,871.73	13,888,186.05	<u>599,250,662.27</u>
二、累计折旧					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
1、期初余额	97,488,422.72	1,419,030.21	5,502,603.37	10,891,695.75	<u>115,301,752.05</u>
2、本期增加金额	<u>15,584,429.16</u>	<u>41,027.77</u>	<u>221,152.13</u>	<u>791,069.74</u>	<u>16,637,678.80</u>
(1) 计提	15,584,429.16	41,027.77	221,152.13	791,069.74	<u>16,637,678.80</u>
3、本期减少金额		<u>46,180.09</u>	<u>833,154.86</u>	<u>5,117.08</u>	<u>884,452.03</u>
(1) 处置或报废		46,180.09	833,154.86	5,117.08	<u>884,452.03</u>
(2) 处置子公司					
4、期末余额	113,072,851.88	1,413,877.89	4,890,600.64	11,677,648.41	<u>131,054,978.82</u>
三、减值准备					
1、期初余额					
2、本期增加金额					
(1) 计提					
3、本期减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 处置子公司					
4、期末余额					
四、账面价值					
1、期末账面价值	<u>465,246,443.95</u>	<u>190,430.77</u>	<u>548,271.09</u>	<u>2,210,537.64</u>	<u>468,195,683.45</u>
2、期初账面价值	<u>480,830,873.11</u>	<u>280,588.19</u>	<u>819,691.87</u>	<u>2,664,493.91</u>	<u>484,595,647.08</u>

(2) 期末无暂时闲置固定资产。

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

本公司子公司荆州南国商业发展有限公司坐落于荆州市沙市区南国城市广场房屋总层数 24 层，房屋建筑面积 35307.56m<sup>2</sup>，将其中 6-7 层以经营租赁方式对外出租。

(4) 期末无未办妥产权证书的固定资产。

3、固定资产清理

无。

(十五) 使用权资产

1、使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		

项目	房屋及建筑物	合计
1、期初余额	4,044,332,620.61	<u>4,044,332,620.61</u>
2、本期增加金额	220,654,450.31	<u>220,654,450.31</u>
3、本期减少金额	406,004,555.15	<u>406,004,555.15</u>
4、期末余额	3,858,982,515.77	<u>3,858,982,515.77</u>
二、累计折旧		
1、期初余额	1,162,386,205.82	<u>1,162,386,205.82</u>
2、本期增加金额	<u>539,017,637.64</u>	<u>539,017,637.64</u>
(1) 计提	539,017,637.64	<u>539,017,637.64</u>
3、本期减少金额	<u>57,126,594.19</u>	<u>57,126,594.19</u>
(1) 租赁到期		
(2) 租赁终止	57,126,594.19	<u>57,126,594.19</u>
4、期末余额	1,644,277,249.27	<u>1,644,277,249.27</u>
三、减值准备		
1、期初余额	153,618,760.59	<u>153,618,760.59</u>
2、本期增加金额	<u>108,131,251.61</u>	<u>108,131,251.61</u>
(1) 计提	108,131,251.61	<u>108,131,251.61</u>
3、本期减少金额	<u>14,619,037.87</u>	<u>14,619,037.87</u>
(1) 处置	14,619,037.87	<u>14,619,037.87</u>
4、期末余额	247,130,974.33	<u>247,130,974.33</u>
四、账面价值		
1、期末账面价值	<u>1,967,574,292.17</u>	<u>1,967,574,292.17</u>
2、期初账面价值	<u>2,728,327,654.20</u>	<u>2,728,327,654.20</u>

(十六) 无形资产

1、无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、期初余额	4,761,726.41	<u>4,761,726.41</u>
2、本期增加金额		
(1) 购置		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	4,761,726.41	<u>4,761,726.41</u>

项目	软件	合计
二、累计摊销		
1、期初余额	3,370,427.98	<u>3,370,427.98</u>
2、本期增加金额	<u>189,338.27</u>	<u>189,338.27</u>
(1) 计提	189,338.27	<u>189,338.27</u>
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额	3,559,766.25	<u>3,559,766.25</u>
三、减值准备		
1、期初余额		
2、本期增加金额		
(1) 计提		
3、本期减少金额		
(1) 处置		
4、期末余额		
四、账面价值		
1、期末账面价值	<u>1,201,960.16</u>	<u>1,201,960.16</u>
2、期初账面价值	<u>1,391,298.43</u>	<u>1,391,298.43</u>

(十七) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
泛悦·南国广场（汉西店）改造	5,450,178.63		634,646.88		4,815,531.75
南国中心一期改造项目		481,794.73			481,794.73
泛悦坊·都会店改造	2,555,841.35		308,501.88		2,247,339.47
泛悦 MALL·南湖店改造	4,374,578.55	218,617.94	563,671.00		4,029,525.49
泛悦·南国广场（B 馆）改造	56,438,252.74	16,834,464.21	7,317,368.67		65,955,348.28
泛悦 MALL·长虹店改造	1,877,352.08	660,994.92	323,488.26		2,214,858.74
泛悦坊·西城店公共区域装修	882,848.43		882,848.43		
泛悦汇·科华店改造	4,997,815.38		602,607.57		4,395,207.81
泛悦汇·KA 街改造	5,606,089.46	486,616.86	4,047,039.56		2,045,666.76
小龟山产业园首开区改造	20,313,961.08	338,371.82	1,921,147.25		18,731,185.65
泛悦 Mall·雄楚广场改造	60,253,357.53	624,307.67	7,402,664.27		53,475,000.93

项目	期初余额	本期增加金 额	本期摊销金 额	其他 减少 金额	期末余额
泛悦 MALL·北都店改造	7,920,919.43	2,604,571.99	1,201,434.60		9,324,056.82
南国大家装荆州店改造	831,403.00		103,793.04		727,609.96
武汉循礼门酒店改造项目	1,117,427.95	121,832.81			1,239,260.76
泛悦 Mall·城市广场办公区域 装修	899,697.85		99,848.88		799,848.97
财产保险费	91,511.64		91,511.64		
小龟山产业园大区改造	118,082,938.41	-5,524,397.21	10,003,804.60		102,554,736.60
泛悦·南国中心一期改造	1,014,899.51		105,220.92		909,678.59
南国悦公馆改造	276,775.84		30,752.88		246,022.96
合计	<u>292,985,848.86</u>	<u>16,847,175.74</u>	<u>35,640,350.33</u>		<u>274,192,674.27</u>

#### (十八) 递延所得税资产

##### 1、未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	46,152,562.92	11,537,836.09	69,193,101.08	17,298,275.37
存货跌价准备	46,117,985.15	11,529,496.40	46,381,608.58	11,595,402.26
合计	<u>92,270,548.07</u>	<u>23,067,332.49</u>	<u>115,574,709.66</u>	<u>28,893,677.63</u>

##### 2、以抵销后净额列示的递延所得税资产

项目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税 资产期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产期初余额
递延所得税资产	491,893,573.04	118,364,923.70	682,081,913.55	81,771,250.04
递延所得税负债				

##### 3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	593,028,193.57	306,714,951.75
可抵扣亏损	5,698,676,410.98	4,251,782,432.41
合计	<u>6,291,704,604.55</u>	<u>4,558,497,384.16</u>

##### 4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额	备注
2023 年		14,882,519.12	
2024 年	749,021,751.23	756,810,142.51	
2025 年	770,286,806.79	770,481,892.76	
2026 年	1,438,589,418.17	1,440,350,101.82	
2027 年	1,269,257,776.20	1,269,257,776.20	
2028 年	1,471,520,658.59		
合计	<u>5,698,676,410.98</u>	<u>4,251,782,432.41</u>	

(十九) 其他非流动资产

项目	期末余额		期初余额			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信建投证券股份 有限公司县华林类 Reits 项目认缴款	266,000,000.00		266,000,000.00			
合计	<u>266,000,000.00</u>		<u>266,000,000.00</u>			

(二十) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	82,766,558.32	因保证金受限 147,335.32 元；因按揭担保受限 30,819,871.97 元；因其他原因受限 51,799,351.03 元。
存货	1,885,869,312.63	抵押
投资性房地产	1,064,471,462.63	抵押
合计	<u>3,033,107,333.58</u>	

(二十一) 短期借款

1、短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
信用借款	10,008,861.11	
抵押借款		
保证借款	174,444,881.33	
质押借款		
合计	<u>184,453,742.44</u>	

短期借款分类的说明：

期末信用借款10,008,861.11元，其中：

(1) 交通银行股份有限公司武汉武昌支行对子公司湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司借款 10,000,000.00 元，期末借款本金余额 10,000,000.00 元，期末利息余额 8,861.11 元；

期末保证借款 174,444,881.33 元，其中：

(1) 中再资产管理股份有限公司发起设立“中再-南国置业不动产债权投资计划”向南国置业股份有限公司进行债权投资，期末借款本金余额 150,000,000.00 元，期末利息余额 249,791.67 元，由中国电建地产集团有限公司出具《中再-南国置业不动产债权投资计划担保函》，由中国电建地产集团有限公司为南国置业股份有限公司履行《中再-南国置业不动产债权投资计划投资合同》项下义务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保；

(2) 中国农业银行股份有限公司容城县支行对子公司河北雄安洺韶商贸有限公司借款 24,195,089.66 元，期末借款余额 24,195,089.66 元，由南国置业股份有限公司提供连带责任担保。

2、期末无已逾期未偿还的短期借款。

## (二十二) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	46,766,806.99	392,495,104.54
银行承兑汇票		
合计	<u>46,766,806.99</u>	<u>392,495,104.54</u>

注：本期末无已到期未支付的应付票据。

## (二十三) 应付账款

1、应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
工程款	1,085,003,117.16	1,529,060,449.79
监理费	1,020,106.88	1,248,578.88
设计营销及其他	276,446,930.09	224,277,530.38
合计	<u>1,362,470,154.13</u>	<u>1,754,586,559.05</u>

2、账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	121,189,593.13	未到偿还期
中电建建筑集团有限公司	43,874,114.05	未到偿还期



项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国水利水电第五工程局有限公司	33,066,571.53	未到偿还期
深圳市中筑营造建设工程有限公司	18,397,906.49	未到偿还期
南京国忠建筑工程有限公司	13,750,966.94	未到偿还期
绵阳天阳建材加工有限公司	13,147,709.22	未到偿还期
深圳建工集团股份有限公司	11,974,254.13	未到偿还期
合计	<u>255,401,115.49</u>	

## (二十四) 预收款项

### 1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	72,756,603.72	48,956,873.43
合计	<u>72,756,603.72</u>	<u>48,956,873.43</u>

### 2、期末账龄超过1年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海融筌达信息科技有限公司	6,285,714.29	预收租金
湖北省注册会计师协会	3,213,942.10	预收租金
武汉家驿酒店管理有限公司	2,081,409.95	预收租金
合计	<u>11,581,066.34</u>	

### 3、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
武义远燕工贸有限责任公司	19,767,612.80	南国·南湖城市广场裙楼栋2层 101室、3层2室、3层3室等 三处房产出售预收款
合计	<u>19,767,612.80</u>	

## (二十五) 合同负债

### 1、合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	3,315,643,514.08	984,269,171.83
物管费	19,681,355.21	16,775,047.73
材料款	221,949.05	6,371,475.38

项目	期末余额	期初余额
装修费	403,958.95	210,114.89
合计	<u>3,335,950,777.29</u>	<u>1,007,625,809.83</u>

## 2、期末账龄超过 1 年的重要合同负债

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
重庆清韵阶庭	207,223,559.18	未到交付期限
重庆高新泷悦长安	226,503,850.64	未到交付期限
长沙泷悦长安	62,556,920.18	未到交付期限
西安泷悦长安	381,919,907.34	未到交付期限
合计	<u>878,204,237.34</u>	

## 3、报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
西安泷悦长安	998,874,775.14	预售
重庆高新泷悦长安	641,331,584.63	预售
重庆清韵阶庭	421,522,554.08	预售
长沙泷悦长安	300,931,692.66	预售
重庆西永泷悦长安	39,467,892.70	预售
泷悦华府一期	-10,578,681.48	结转收入
重庆泷悦府	-39,866,915.02	结转收入
合计	<u>2,351,682,902.71</u>	

## (二十六) 应付职工薪酬

### 1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	8,318,051.62	169,659,157.55	166,066,956.67	11,910,252.50
二、离职后福利中-设定提存计划负债	4,181,239.67	17,364,258.56	15,972,218.44	5,573,279.79
三、辞退福利		9,437,136.02	9,437,136.02	
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>12,499,291.29</u>	<u>196,460,552.13</u>	<u>191,476,311.13</u>	<u>17,483,532.29</u>

### 2、短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	6,154,300.55	137,862,114.56	134,413,592.93	9,602,822.18
二、职工福利费	262,010.68	5,879,394.84	6,032,014.52	109,391.00
三、社会保险费	<u>145,120.75</u>	<u>10,148,238.13</u>	<u>10,134,025.81</u>	<u>159,333.07</u>
其中：医疗保险费	24,143.18	9,358,538.29	9,353,693.18	28,988.29
工伤保险费	74,353.77	301,832.17	292,464.96	83,720.98
生育保险费	46,623.80	487,867.67	487,867.67	46,623.80
四、住房公积金	685,019.68	12,986,115.76	12,589,538.16	1,081,597.28
五、工会经费和职工教育经费	1,071,599.96	2,356,431.86	2,470,922.85	957,108.97
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		426,862.40	426,862.40	
合 计	<u>8,318,051.62</u>	<u>169,659,157.55</u>	<u>166,066,956.67</u>	<u>11,910,252.50</u>

### 3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	4,005,781.86	14,743,382.14	13,403,173.39	5,345,990.61
2、失业保险费	175,457.81	585,974.26	534,142.89	227,289.18
3、企业年金缴费		2,034,902.16	2,034,902.16	
合计	<u>4,181,239.67</u>	<u>17,364,258.56</u>	<u>15,972,218.44</u>	<u>5,573,279.79</u>

### 4、辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	9,437,136.02	
合计	<u>9,437,136.02</u>	

### 5、其他长期职工福利中的符合设定提存计划条件的负债

无。

### (二十七) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1、企业所得税	-129,677,790.63	-72,826,467.78
2、增值税	4,362,061.90	31,235,892.93
3、土地增值税	-30,457,159.66	-14,975,462.32
4、土地使用税	952,958.90	780,971.09

税费项目	期末余额	期初余额
5、房产税	3,647,730.65	2,057,658.69
6、城市维护建设税	-7,303,552.08	-4,503,426.84
7、教育费附加及地方教育附加	-4,547,940.10	-2,550,554.92
8、个人所得税	733,564.11	684,269.84
9、契税		106,981.02
10、印花税	72,231.28	64,797.58
合计	<u>-162,217,895.63</u>	<u>-59,925,340.71</u>

(二十八) 其他应付款

1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款	15,410,036,565.44	13,117,652,798.52
合计	<u>15,410,036,565.44</u>	<u>13,117,652,798.52</u>

2、应付利息

无。

3、应付股利

无。

4、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	15,038,325,351.13	12,703,019,348.65
拆迁补偿款	71,779,508.33	97,490,289.01
保证金	163,586,697.18	149,888,392.70
不可预见费	103,653,304.71	135,718,496.69
物业维修基金、押金	32,691,704.09	31,536,271.47
合计	<u>15,410,036,565.44</u>	<u>13,117,652,798.52</u>

(2) 期末账龄超过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
中国电建地产集团有限公司	8,363,433,511.98	未到偿还期
深圳市国润金海房地产有限公司	424,450,000.00	未到偿还期
南京智盛房地产开发有限公司	339,521,439.13	未到偿还期
北京金水慧业房地产开发有限公司	212,250,000.00	未到偿还期
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	83,885,494.45	未到偿还期
南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	未到偿还期
中储发展股份有限公司	58,165,234.85	未到偿还期
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	57,422,893.05	未到偿还期
重庆康田置业（集团）有限公司	51,396,925.00	未到偿还期
深圳前海联易融商业保理有限公司	28,881,549.48	未到偿还期
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	未到偿还期
合计	<u>9,723,907,047.94</u>	

（二十九）一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	585,736,000.00	2,072,090,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的租赁负债	548,473,264.24	657,461,474.67
1年内到期的应付债券应计利息		28,252,583.41
1年内到期的长期借款应计利息	6,016,505.19	16,138,527.81
合计	<u>1,140,225,769.43</u>	<u>2,773,942,585.89</u>

（三十）其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的应收票据		1,535,950.95
待转销项税	297,981,911.61	88,708,192.71
合计	<u>297,981,911.61</u>	<u>90,244,143.66</u>

（三十一）长期借款

借款条件类别	期末余额	期初余额	利率区间
抵押借款	1,959,079,817.00	2,377,190,000.00	2.80%-5.08%
保证借款	532,976,000.00	531,000,000.00	3.10%-4.20%
合计	<u>2,492,055,817.00</u>	<u>2,908,190,000.00</u>	

长期借款分类的说明：

期末抵押借款 1,959,079,817.00 元，其中：

(1) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司 589,000,000.00 元长期借款进行展期，本期归还 89,000,000.00 元，期末借款余额 500,000,000.00 元，其中 100,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉临江荣城房地产开发有限公司部分房产作为抵押，并由南国置业股份有限公司提供连带责任担保；

(2) 招商申万-电建南国 1 号资产支持专项计划对子公司武汉南国商业发展有限公司借款，本期借入 571,000,000.00 元，本期归还 400,000.00 元，期末借款余额 570,600,000.00 元，其中本金 800,000.00 元、利息 5,281,411.07 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉南国商业发展有限公司的房产作为抵押，以武汉南国商业发展有限公司的应收账款作为质押，并由中国电建地产集团有限公司与招商证券资产管理有限公司签订《招商申万-电建南国 1 号商业物业资产支持专项计划-增信安排》，中国电建地产集团有限公司作为差额支付承诺人及流动性资产机构对专项计划的流动性支持安排和专项计划差额补足安排提供支持；

(3) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉熙悦房地产有限公司借款，期初借款余额 497,500,000.00 元，有 1,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 1,000,000.00 元，期末借款余额 487,500,000.00 元，其中 25,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉熙悦房地产有限公司的房产作为抵押，并由中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司按股权比例提供连带责任保证；

(4) 中信银行股份有限公司西安长乐中路支行对子公司西安沱悦泰恒置业有限公司借款，期初借款余额 208,000,000.00 元，本期新增 50,000,000.00 元，本期归还 165,100,183.00 元，期末借款余额 92,899,817.00 元，期末有利息 104,648.92 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以西安泛悦天境项目 1#楼在建住宅作为抵押；

(5) 交通银行股份有限公司重庆袁家岗支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款 326,000,000.00 元，本期归还 133,000,000.00 元，期末借款余额 193,000,000.00 元，其中 193,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以清韵阶亭项目土地使用权(渝(2021)高新区不动产权第 000643926 号、渝(2021)高新区不动产权第 000645288 号)作抵押；

(6) 中国民生银行股份有限公司重庆分行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款 599,800,000.00 元，本期归还 57,000,000.00 元，期末借款余额 542,800,000.00 元，其中 184,920,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块 (3528.8 m<sup>2</sup>)、L37-1-2/06 地块 (35916 m<sup>2</sup>) 作抵押；

(7) 中国银行股份有限公司重庆大渡口支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款 80,000,000.00 元，期末借款余额 80,000,000.00 元，其中 4,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以渝(2023)高新区不动产权第 000863139 号土地使

用权作抵押：

期末保证借款 532,976,000.00 元，其中：

(1) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 200,000,000.00 元，期初借款余额 195,000,000.00 元，其中 15,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 15,000,000.00 元，期末借款余额 180,000,000.00 元，其中本金 30,000,000.00 元、利息 192,500.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(2) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 100,000,000.00 元，期初借款余额 97,500,000.00 元，其中 7,500,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 7,500,000.00 元，期末借款余额 90,000,000.00 元，其中本金 15,000,000.00 元、利息 96,250.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(3) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 100,000,000.00 元，期初借款余额 97,500,000.00 元，其中 7,500,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 7,500,000.00 元，期末借款余额 90,000,000.00 元，其中本金 15,000,000.00 元、利息 93,500.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(4) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 100,000,000.00 元，期初借款余额 10,000,000.00 元，其中 5,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 5,000,000.00 元，期末借款余额 95,000,000.00 元，其中本金 10,000,000.00 元、利息 95,791.67 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(5) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 80,000,000.00 元，期初借款余额 80,000,000.00 元，其中 4,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 4,000,000.00 元，期末借款余额 76,000,000.00 元，其中本金 8,000,000.00 元、利息 76,633.33 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(6) 中国银行股份有限公司长沙市中南大学支行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 80,000,000.00 元，本期归还 8,000.00 元，期末借款余额 79,992,000.00 元，其中本金 16,000.00 元、利息 75,770.20 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证。

## (三十二) 应付债券

### 1、应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 南国债		592,707,288.53

项目	期末余额	期初余额
合计		<u>592,707,288.53</u>

2、应付债券的增减变动：

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
21 南国债	595,000,000.00	5.18%	2021-01-26	3 年	595,000,000.00
合计	<u>595,000,000.00</u>				<u>595,000,000.00</u>

续上表：

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销
21 南国债	592,707,288.53			2,292,711.47
合计	<u>592,707,288.53</u>			<u>2,292,711.47</u>

续上表：

债券名称	本期偿还金额	期末余额	是否违约
21 南国债	595,000,000.00		否
合计	<u>595,000,000.00</u>		

(三十三) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,767,602,468.19	3,551,353,577.56
减：未确认融资费用	398,267,020.11	521,695,045.77
重分类至一年内到期的非流动负债	548,473,264.24	657,461,474.67
合计	<u>1,820,862,183.84</u>	<u>2,372,197,057.12</u>

(三十四) 股本

项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)	
		发行新股	送股
一、有限售条件股份	<u>128,394.00</u>		
1、国家持股			
2、国有法人持股			
3、其他内资持股	128,394.00		
其中：境内法人持股			
境内自然人持股	128,394.00		



项目	期初余额	本期增减变动 (+、-)	
		发行新股	送股
4、境外持股			
其中：境外法人持股			
境外自然人持股			
<b>二、无限售条件流通股份</b>	<b>1,734,087,376.00</b>		
1、人民币普通股	1,734,087,376.00		
2、境内上市外资股			
3、境外上市外资股			
4、其他			
<b>股份合计</b>	<b>1,734,215,770.00</b>		

续上表：

项目	本期增减变动 (+、-)			期末余额
	公积金转股	其他	合计	
<b>一、有限售条件股份</b>		<b>-15,900.00</b>	<b>-15,900.00</b>	<b>112,494.00</b>
1、国家持股				
2、国有法人持股				
3、其他内资持股		-15,900.00	-15,900.00	112,494.00
其中：境内法人持股				
境内自然人持股		-15,900.00	-15,900.00	112,494.00
4、境外持股				
其中：境外法人持股				
境外自然人持股				
<b>二、无限售条件流通股份</b>		<b>15,900.00</b>	<b>15,900.00</b>	<b>1,734,103,276.00</b>
1、人民币普通股		15,900.00	15,900.00	1,734,103,276.00
2、境内上市外资股				
3、境外上市外资股				
4、其他				
<b>股份合计</b>				<b>1,734,215,770.00</b>

注：本期高管锁定股减少15,900.00股。

(三十五) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	1,279,703,445.65			1,279,703,445.65
其他资本公积	18,045,375.39			18,045,375.39
合计	<u>1,297,748,821.04</u>			<u>1,297,748,821.04</u>

(三十六) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	265,131,520.32			265,131,520.32
合计	<u>265,131,520.32</u>			<u>265,131,520.32</u>

(三十七) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	-1,118,938,020.60	-332,452,987.80
调整期初未分配利润调整合计数(调增+, 调减-)		36,531,379.62
调整后期初未分配利润	-1,118,938,020.60	-295,921,608.18
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	<u>-2,812,159,764.18</u>	<u>-1,118,938,020.60</u>

调整期初未分配利润明细:

(1) 由于会计政策变更调整, 影响上期期初未分配利润 36,531,379.62 元。

(三十八) 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41	9,819,013,472.25	9,142,984,843.60
合计	<u>1,058,848,156.80</u>	<u>1,641,541,895.41</u>	<u>9,819,013,472.25</u>	<u>9,142,984,843.60</u>

2、营业收入扣除情况表

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,058,848,156.80		9,819,013,472.25	
营业收入扣除项目合计金额	9,500,259.40			
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重(%)	0.90%			
<b>一、与主营业务无关的业务收入</b>				
1、正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。				
2、不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。				
3、本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。				
4、与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。				
5、同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。				
6、未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。				
<b>与主营业务无关的业务收入小计</b>	<b>9,500,259.40</b>			
<b>二、不具备商业实质的收入</b>				
1、未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。				
2、不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入				

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
等。				
3、交易价格显失公允的业务产生的收入。				
4、本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。				
5、审计意见中非标准审计意见涉及的收入。				
6、其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。				
<b>不具备商业实质的收入小计</b>				
<b>三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入</b>				
营业收入扣除后金额	1,049,347,897.40		9,819,013,472.25	

### 3、本期营业收入前五的房地产开发项目

项目名称	营业收入	占收入总额的比例 (%)
重庆洺悦府	377,419,184.69	35.64
南京雍澜和府	23,985,482.66	2.27
重庆洺悦芳华	21,758,555.62	2.05
成都泛悦城市广场	21,751,792.38	2.05
武汉洺悦华府	19,300,537.41	1.82
合计	<u>464,215,552.76</u>	<u>43.83</u>

### 4、营业收入的分解信息

合同分类	分部	合计
商品类型		
物业销售	494,864,224.03	<u>494,864,224.03</u>
物业出租及物业管理	494,189,779.61	<u>494,189,779.61</u>
酒店运营及其他	69,794,153.16	<u>69,794,153.16</u>
按经营地区分类		
湖北	537,775,605.21	<u>537,775,605.21</u>
重庆	399,177,740.31	<u>399,177,740.31</u>
四川	66,822,662.27	<u>66,822,662.27</u>

合同分类	分部	合计
江苏	23,985,482.66	<u>23,985,482.66</u>
北京	13,202,527.88	<u>13,202,527.88</u>
河北	11,944,091.69	<u>11,944,091.69</u>
广东	3,921,178.90	<u>3,921,178.90</u>
湖南	2,018,867.88	<u>2,018,867.88</u>
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	513,584,487.42	<u>513,584,487.42</u>
在某一时间段确认收入	545,263,669.38	<u>545,263,669.38</u>
合计	<u>1,058,848,156.80</u>	<u>1,058,848,156.80</u>

(三十九) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,062,900.10	24,335,367.06
教育费附加及地方教育附加	2,899,265.14	17,280,591.76
房产税	17,432,694.90	17,611,441.52
土地使用税	6,488,100.26	6,072,019.10
土地增值税	-58,471,558.20	164,379,109.91
车船使用税	660.00	635.00
印花税	3,025,930.16	5,294,999.31
环境保护税	144,440.41	748,148.10
合计	<u>-24,417,567.23</u>	<u>235,722,311.76</u>

(四十) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及市场活动费	21,937,218.57	52,378,308.27
销售代理费	53,210,432.54	118,278,839.93
物业费	16,814,458.69	11,210,999.70
职工薪酬	237,022.51	108,236.91
办公费	431,981.52	424,266.97
通讯费	11,959.04	2,197.92
专业服务费		2,657,150.54
其他	1,271,878.97	2,008,378.83
合计	<u>93,914,951.84</u>	<u>187,068,379.07</u>

#### (四十一) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	77,155,466.78	60,062,734.25
专业服务费	11,407,330.31	5,934,759.52
差旅费	1,605,961.93	1,211,064.91
办公费	1,667,509.21	1,233,571.62
折旧费	585,529.53	586,582.23
会议费	1,485.15	116,851.06
软件使用费	3,230,136.21	613,437.74
业务招待费	222,721.30	230,770.80
无形资产摊销	189,338.27	341,106.88
品牌宣传费	307,053.32	3,804,108.36
保洁费	306,664.00	157,944.00
其他	14,842,332.85	16,565,543.63
合计	<u>111,521,528.86</u>	<u>90,858,475.00</u>

注：本期“其他”项中，包含保险费 324,472.25 元、车辆使用费 467,846.18 元、电费 3,199,658.84 元、董事会会费 348,943.87 元、摊销费 31,314.79 元、团体会费 103,070.59 元、外部劳务费 2,828,721.39 元、物业费 3,637,764.97 元、修理费 74,123.00 元、租赁费 1,394,779.72 元、其他 2,431,637.25 元。

#### (四十二) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	496,276,558.77	525,323,069.57
减：利息收入	10,958,919.31	129,724,892.47
手续费支出	1,087,841.44	884,424.95
未确认融资费用	132,770,958.36	159,820,428.13
财务顾问费	4,716,981.13	
合计	<u>623,893,420.39</u>	<u>556,303,030.18</u>

#### (四十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	2,310,374.19	5,614,559.84
稳岗补贴	55,710.42	332,938.81
增值税减免	1,055,658.02	191,824.17

个税手续费返还	115,121.29	167,916.68
债务重组收益		-2,812,717.11
武昌区地方金融工作局金融品牌 活动补贴	200,000.00	
湖北省能源局电费补贴	102,854.09	
重庆市政府水费补贴	2,054.55	
合计	<u>3,841,772.56</u>	<u>3,494,522.39</u>

(四十四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	4,680,525.72	104,797,111.17
处置长期股权投资产生的投资收益	17,461,471.93	
债务重组收益	-772,553.57	
其他	1,809,525.78	
合计	<u>23,178,969.86</u>	<u>104,797,111.17</u>

(四十五) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-125,630,000.00	-1,020,000.00
合计	<u>-125,630,000.00</u>	<u>-1,020,000.00</u>

(四十六) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	121,797.55	-121,797.55
应收账款坏账损失	-14,201,011.10	-2,801,419.30
其他应收款坏账损失	22,465,231.87	-51,169,676.86
合计	<u>8,386,018.32</u>	<u>-54,092,893.71</u>

(四十七) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-215,189,489.02	-144,309,982.84
二、使用权资产减值损失	-108,131,251.61	-106,865,775.34
三、合同资产减值损失	129,329.87	21,423.51
合计	<u>-323,191,410.76</u>	<u>-251,154,334.67</u>

(四十八) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
使用权资产终止租赁	14,059,664.26	
合计	<u>14,059,664.26</u>	

(四十九) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计:		<u>70,208.72</u>	
其中: 固定资产处置利得		70,208.72	
股权收购利得		146,188,516.00	
违约赔偿及罚款收入	8,918,955.09	22,357,423.83	8,918,955.09
政府补助		20,000.00	
其他	18,831.49	63,178.83	18,831.49
合计	<u>8,937,786.58</u>	<u>168,699,327.38</u>	<u>8,937,786.58</u>

(五十) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计:	<u>79,045.02</u>		<u>79,045.02</u>
其中: 固定资产报废损失	79,045.02		79,045.02
赔偿支出	374,630.88		374,630.88
滞纳金	98,368.55		98,368.55
其他	10,033.00	50,000.00	10,033.00
合计	<u>562,077.45</u>	<u>50,000.00</u>	<u>562,077.45</u>

(五十一) 所得税费用

1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,523,060.39	216,478,761.26
递延所得税费用	-30,767,328.52	-51,287,798.01
合计	<u>-21,244,268.13</u>	<u>165,190,963.25</u>

2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-1,778,585,349.10



项目	本期发生额
按法定税率计算的所得税费用	-444,646,337.30
子公司适用不同税率的影响	-202,332.91
调整以前期间所得税的影响	-13,113,233.73
非应税收入的影响	-3,174,220.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,343,972.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,523,701.88
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	439,458,475.09
小微企业应纳税所得额减征的影响	-386,889.45
其他	
所得税费用合计	<u>-21,244,268.13</u>

## （五十二）合并现金流量表项目注释

### 1、与经营活动有关的现金

#### （1）收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	8,555,322.61	12,719,727.94
收到的保证金及押金	47,705,675.09	29,232,478.05
收到的往来款及其他	2,850,106,385.10	2,974,205,992.05
合计	<u>2,906,367,382.80</u>	<u>3,016,158,198.04</u>

#### （2）支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用	129,066,734.54	107,864,503.71
支付的管理费用	25,784,987.68	29,609,112.86
银行手续费	1,064,267.77	884,424.95
支付的往来款及其他	2,285,897,733.66	3,822,809,151.51
可变租赁付款额	22,336,359.02	
合计	<u>2,464,150,082.67</u>	<u>3,961,167,193.03</u>

### 2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收回对参股公司的借款	78,300,050.00	1,947,234,600.00
收到对参股公司的借款利息	51,363,151.30	17,720,082.68
其他投资本金及收益	12,250,112.17	
取得子公司收到的现金		481,526.34
合计	<u>141,913,313.47</u>	<u>1,965,436,209.02</u>

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
参股公司借款		1,912,709,938.95
类 Reits 项目认缴款	266,000,000.00	
合计	<u>266,000,000.00</u>	<u>1,912,709,938.95</u>

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
电建集团借款	3,456,576,055.94	6,191,500,000.00
收股东借款	211,632,733.39	124,785,494.45
合计	<u>3,668,208,789.33</u>	<u>6,316,285,494.45</u>

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还股东借款	400,000,000.00	329,900,000.00
归还电建集团借款及借款利息	1,292,800,000.00	3,443,883,716.66
融资费用	7,286,976.59	7,766,083.66
租赁付款额	615,122,816.87	726,339,239.06
合计	<u>2,315,209,793.46</u>	<u>4,507,889,039.38</u>

(3) 筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款		184,195,089.66	3,628,391.89

一年内到期非流动负债	3,431,404,060.56		1,755,762,588.96
长期借款	2,908,190,000.00	809,800,000.00	992,892,451.43
应付债券	592,707,288.53		2,292,711.47
租赁负债	2,372,197,057.12		344,376,218.04
其他应付款-电建地产借款	10,210,205,992.34	3,456,576,055.94	402,343,915.63
其他应付款-其他股东借款	642,705,312.50	211,632,733.39	13,995,983.34
应付账款-应付未付租赁付款额	28,253,596.03		60,903,436.40
合计	<u>20,185,663,307.08</u>	<u>4,662,203,878.99</u>	<u>3,576,195,697.16</u>

续上表：

项目	本期减少		期末余额
	现金变动	非现金变动	
短期借款	3,369,739.11		184,453,742.44
一年内到期非流动负债	2,986,364,550.08	515,093,183.20	1,685,708,916.24
长期借款	1,732,460,189.23	486,366,445.20	2,492,055,817.00
应付债券	595,000,000.00		
租赁负债		895,711,091.32	1,820,862,183.84
其他应付款-电建地产借款	1,292,800,000.00	571,000,000.00	12,205,325,963.91
其他应付款-其他股东借款	400,000,000.00		468,334,029.23
应付账款-应付未付租赁付款额	15,033,856.08		74,123,176.35
合计	<u>7,025,028,334.50</u>	<u>2,468,170,719.72</u>	<u>18,930,863,829.01</u>

#### 4、以净额列报现金流量的说明

无。

#### 5、不涉及当期现金收支、但影响企业财务状况或在未来可能影响企业现金流量的重大活动及财务影响

无。

### (五十三) 合并现金流量表补充资料

#### 1、合并现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
<b>一、将净利润调节为经营活动现金流量</b>		
净利润	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05

补充资料	本期发生额	上期发生额
加：资产减值准备	323,191,410.76	251,154,334.67
信用减值损失	-8,386,018.32	54,092,893.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	118,382,568.17	101,631,559.03
使用权资产摊销	539,017,637.64	624,218,091.37
无形资产摊销	189,338.27	341,106.88
长期待摊费用摊销	35,640,350.33	34,260,768.30
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）	-14,059,664.26	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	79,045.02	-70,208.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	125,630,000.00	1,020,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	631,379,404.41	580,705,491.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-23,619,556.25	-104,797,111.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,767,328.52	-51,287,798.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-291,249,219.51	5,665,011,915.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-656,748,106.02	-355,387,331.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,586,924,412.65	-8,549,492,257.55
其他		
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b><u>1,578,263,193.40</u></b>	<b><u>-2,337,039,343.36</u></b>

**二、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

**三、现金及现金等价物净变动情况：**

现金的期末余额	<u>2,351,086,845.90</u>	<u>2,393,720,149.56</u>
减：现金的期初余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-42,633,303.66	-2,162,267,937.02

**2、现金和现金等价物的构成**

项目	期末余额	期初余额
一、现金	<u>2,351,086,845.90</u>	<u>2,393,720,149.56</u>
其中：库存现金	105,437.00	58,458.80

项目	期末余额	期初余额
可随时用于支付的银行存款	2,350,502,987.26	2,393,025,571.49
可随时用于支付的其他货币资金	478,421.64	636,119.27
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	<u>2,351,086,845.90</u>	<u>2,393,720,149.56</u>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	23,921,405.68	559,876.30

注：本公司下属部分公司经营范围为房地产开发销售、物业租赁等，根据各地《商品房预售资金监管实施细则》要求，本公司下属公司存入预售监管账户资金期末余额合计为23,921,405.68元。

### 3、使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

项目	本期金额	理由
预售监管账户资金	23,921,405.68	根据预售资金监管实施细则，按照开发进度用于工程建设，非使用权受到限制的资金。
合计	<u>23,921,405.68</u>	

## （五十四）租赁

### 1、作为承租人

#### （1）未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

本期未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额22,336,359.02元。

#### （2）简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

本期简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用1,394,779.72元。

#### （3）与租赁相关的现金流出总额 637,459,175.89 元。

### 2、作为出租人

#### （1）作为出租人的经营租赁

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
固定资产	847,451.40	
合计	<u>847,451.40</u>	

## 七、研发支出

无。

## 八、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。

(二) 同一控制下企业合并

无。

(三) 反向购买

无。

(四) 处置子公司

1、本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例(%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	2023年8月28日		100.00	注销	工商注销	

续上表：

丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
-------------------	------------------	------------------	------------------------	-----------------------------------	----------------------------------

注：本公司所属子公司武汉悦汉企业管理咨询有限公司于2023年8月28日办理工商注销登记。

2、通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

无。

(五) 其他原因的合并范围变动

无。

(六) 其他

无。

## 九、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、本公司的构成

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
武汉大本营商业管理有限公司	湖北武汉	5,000.00	湖北武汉	商业经营管理; 物业管理	100.00		2
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	湖北武汉	1,000.00	湖北武汉	企业管理咨询		100.00	1
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	湖北武汉	1,000.00	湖北武汉	企业管理咨询		100.00	1
武汉三型企业管理咨询有限公司	湖北武汉	1,000.00	湖北武汉	企业管理咨询		100.00	1
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	19,800.00	湖北武汉	房地产开发; 商业经营管理	100.00		2
武汉南国洪广置业发展有限公司	湖北武汉	1,000.00	湖北武汉	房地产开发; 商业经营管理	100.00		3
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	2,000.00	湖北武汉	房地产开发	100.00		1
武汉临江荣城房地产开发有限公司	湖北武汉	46,084.18	湖北武汉	房地产开发		80.00	3
武汉临江悦城房地产开发有限公司	湖北武汉	27,435.959	湖北武汉	房地产开发		80.00	3
长沙悦汉房地产有限公司	湖南长沙	1,000.00	湖南长沙	房地产开发		100.00	1
湖北南国创新置业有限公司	湖北武汉	800.00	湖北武汉	房地产开发	80.00		1
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北武汉	20,000.00	湖北武汉	房地产开发; 商业经营管理	51.00		1

子公司全称	主要经营地	注册资本(万元)	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					(%)		
					直接	间接	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川成都	10,000.00	四川成都	房地产开发； 商业经营管理	41.00		1
成都南国住房租赁有限公司	四川成都	2,000.00	四川成都	商业经营管理； 物业管理	100.00		1
成都中电建海赋房地产开发有限公司	四川成都	12,500.00	四川成都	房地产开发	51.02		2
重庆泛悦房地产开发有限公司	重庆	2,000.00	重庆	房地产开发	100.00		1
武汉南国商业发展有限公司	湖北武汉	64,000.00	湖北武汉	房地产开发	100.00		2
襄阳南国商业发展有限责任公司	湖北襄阳	10,000.00	湖北襄阳	房地产开发		100.00	1
武汉南国洪创商业有限公司	湖北武汉	10,000.00	湖北武汉	房地产开发； 商业经营管理		100.00	1
荆州南国商业发展有限公司	湖北荆州	10,000.00	湖北荆州	房地产开发； 商业经营管理		100.00	1
荆州南国酒店管理有限公司	湖北荆州	5,000.00	湖北荆州	酒店管理		100.00	1
武汉熙悦房地产有限公司	湖北武汉	10,000.00	湖北武汉	房地产开发		51.00	1
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	湖北武汉	1,500.00	湖北武汉	园区运营管理； 物业管理	75.00		1
重庆六真房地产开发有限公司	重庆	2,000.00	重庆	房地产开发	100.00		1
杭州投悦房地产开发有限公司	浙江杭州	2,000.00	浙江杭州	房地产开发	100.00		1
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	重庆	91,000.00	重庆	房地产开发	66.00		1
深圳洺悦房地产有限公司	深圳	51,000.00	深圳	房地产开发	51.00		1
南京十心房地产有限公司	江苏南京	5,100.00	江苏南京	房地产开发	51.00		1
武汉赋能企业管理咨询有限公司	湖北武汉	1,000.00	湖北武汉	企业管理咨询	100.00		1



子公司全称	主要经营地	注册资本（万元）	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
					直接	间接	
南京求真装饰工程有限公司	江苏南京	102.00	江苏南京	装饰	51.00		1
武汉泛悦城市运营管理有限公司	湖北武汉	2,000.00	湖北武汉	企业管理咨询	100.00		1
西安沱悦泰恒置业有限公司	陕西西安	5,000.00	陕西西安	房地产开发		70.00	3
河北雄安沱韶商贸有限公司	河北雄安	8,000.00	河北雄安	建筑材料销售		100.00	1

取得方式：1、投资设立；2、同一控制下的企业合并；3、非同一控制下的企业合并；4、其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2014 年 12 月 17 日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资 4,100.00 万元、1,900.00 万元、1,000.00 万元、1,000.00 万元、2,000.00 万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”）。截至 2023 年 12 月 31 日，成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、北京飞悦临空科技产业发展有限公司分别持股 41.00%、39.00%、20.00%。根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦 10% 的表决权让渡给本公司行使，并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

其他说明：

注 2：2021 年 2 月 25 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市洪山区市场监督管理局申请注册成立的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦鹤”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉悦鹤具有 100% 的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 3：2021 年 3 月 15 日，本公司与招商局地产（南京）有限公司投资新设成立南京求真装饰工程有限公司（以下简称“南京求真”），注册资金 200.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。依据公司章程，公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中由南国置业股份有限公司推荐 3 名董事，招商局地产（南京）有限公司推荐 1 名董事，由招商局地产（南京）有限公司推荐并由职工代表大会选举产生 1 名职工董事。董事长 1 名，由南国置业股份有限公司推荐的董事中选举产生。由于本公司对南京求真具有实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 4: 2020 年 09 月 27 日, 本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司 (以下简称“大本营”) 向武汉市武昌区行政审批局申请注册成立的武汉三型企业管理咨询有限公司 (以下简称“武汉三型”), 注册资金 1,000.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉三型具有 100% 的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 5: 2020 年 09 月 28 日, 本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司 (以下简称“大本营”) 向武汉市洪山区行政审批局申请注册成立的武汉泛悦企业管理咨询有限公司 (以下简称“武汉泛悦”), 注册资金 1,000.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉泛悦具有 100% 的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

注 6: 2020 年 10 月 29 日, 本公司投资设立全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司 (以下简称“武汉赋能”), 注册资本为人民币 1,000.00 万元。截至 2023 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人, 对武汉赋能具有 100% 的实际控制权, 故纳入合并报表范围。

## 2、重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股 比例 (%)	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股东 宣告分派的股利	期末少数股东权 益余额
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98	-5,126,742.10		183,051,630.19
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00	28,167.50		216,107,193.62
湖北南国创新置业有限公司	20.00	38,386.95		39,013,694.48
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00	-27,355,858.83		-6,564,534.48
武汉熙悦房地产有限公司	49.00	-18,974,358.88		119,874,737.91
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00	711,264.78		-825,464.30
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00	-10,627,898.37		59,186,903.48
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00	-26,176,468.70		44,708,289.08
深圳洺悦房地产有限公司	49.00	41,489,941.78	197,794,382.64	534,781,264.26
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00	-15,260,524.02		169,426,910.36
南京十心房地产有限公司	49.00	12,333.08		416,404,700.05
南京求真装饰工程有限公司	49.00	230,113.16	9,415,842.40	1,276,317.87
西安洺悦泰恒置业有限公司	30.00	-3,107,693.74		8,515,486.91
合计		<u>-64,119,337.39</u>	<u>207,210,225.04</u>	<u>1,784,957,129.43</u>

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

本公司之子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司少数股东持股比例为 59%, 表决权比例为 49%, 系根据合作协议, 电建地产将其所持有成都泛悦 10% 的表决权让渡给本公司行使。

## 3、重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	成都中电建海赋房地 产开发有限公司	武汉南国融汇商业有 限责任公司	湖北南国创新置业有 限公司	成都泛悦北城房地产 开发有限公司
流动资产	267,856,894.13	418,214,258.26	2,576,829,183.24	1,503,231,195.87
非流动资产	121,432,258.99	2,156,054.27	108,216.87	705,527.93
资产合计	<u>389,289,153.12</u>	<u>420,370,312.53</u>	<u>2,576,937,400.11</u>	<u>1,503,936,723.80</u>
流动负债	15,561,855.84	-20,664,776.51	2,381,868,927.69	1,515,063,053.43
非流动负债				
负债合计	<u>15,561,855.84</u>	<u>-20,664,776.51</u>	<u>2,381,868,927.69</u>	<u>1,515,063,053.43</u>
营业收入	660,546.77	5,144,518.17	12,416,582.34	43,138,882.30
净利润（净亏损）	-10,467,011.22	57,484.69	191,934.75	-46,365,862.43
综合收益总额	-10,467,011.22	57,484.69	191,934.75	-46,365,862.43
经营活动现金流量	-1,080,763.81	-40,288,471.72	-59,190,061.51	-654,066,634.32

续上表：

项目	期末余额或本期发生额			
	武汉熙悦房地产有限 公司	湖北南国宏泰产业园 投资发展有限公司	武汉临江悦城房地产 开发有限公司	武汉临江荣城房地产 开发有限公司
流动资产	77,242,708.74	11,233,634.42	664,544,080.21	870,072,311.93
非流动资产	716,647,373.49	232,563,680.53	230,722.47	71,504.28
资产合计	<u>793,890,082.23</u>	<u>243,797,314.95</u>	<u>664,774,802.68</u>	<u>870,143,816.21</u>
流动负债	86,747,759.98	136,976,724.11	340,967,300.60	245,481,492.21
非流动负债	462,500,000.00	110,122,448.05		400,000,000.00
负债合计	<u>549,247,759.98</u>	<u>247,099,172.16</u>	<u>340,967,300.60</u>	<u>645,481,492.21</u>
营业收入	175,835,283.36	34,585,188.14	18,715,328.44	863,851.38
净利润（净亏损）	-38,723,181.39	2,845,059.13	-53,139,491.86	-130,882,343.48
综合收益总额	-38,723,181.39	2,845,059.13	-53,139,491.86	-130,882,343.48
经营活动现金流量	56,806,582.51	16,449,839.78	-25,794,236.87	76,864,550.14

续上表：

项目	期末余额或本期发生额				
	深圳洛悦房地产 有限公司	重庆康田洛悦房 地产开发有限公 司	南京十心房地 产有限公司	南京求真装饰 工程有限公司	西安浣悦泰恒 置业有限公司
流动资产	1,276,033,884.23	3,745,277,813.06	847,901,987.02	15,294,775.28	1,868,161,693.14

项目	期末余额或本期发生额				
	深圳洛悦房地 产有限公司	重庆康田洛悦房 地产开发有限公 司	南京十心房地 产有限公司	南京求真装饰 工程有限公司	西安沈悦泰恒 置业有限公司
非流动资产	1,740,195.22	354,053.20	5,048,047.64		
资产合计	<u>1,277,774,079.45</u>	<u>3,745,631,866.26</u>	<u>852,950,034.66</u>	<u>15,294,775.28</u>	<u>1,868,161,693.14</u>
流动负债	152,002,246.89	2,813,437,347.56	3,144,524.34	12,690,044.94	1,746,664,906.66
非流动负债		433,880,000.00			92,899,817.00
负债合计	<u>152,002,246.89</u>	<u>3,247,317,347.56</u>	<u>3,144,524.34</u>	<u>12,690,044.94</u>	<u>1,839,564,723.66</u>
营业收入	3,921,178.90	21,758,555.62	23,546,033.75	439,448.91	
净利润（净亏 损）	84,673,350.58	-44,883,894.17	25,169.55	469,618.69	-10,358,979.12
综合收益总额	84,673,350.58	-44,883,894.17	25,169.55	469,618.69	-10,358,979.12
经营活动现金 流量	528,594,054.57	138,839,872.29	-299,572,527.72	-11,439,118.51	871,513,054.19

续上表:

项目	期初余额或上期发生额			
	成都中电建海赋房地 产开发有限公司	武汉南国融汇商业有 限责任公司	湖北南国创新置业有 限公司	成都泛悦北城房地 产开发有限公司
流动资产	274,536,727.57	402,374,953.15	2,681,100,397.80	1,589,507,241.42
非流动资产	125,314,796.75	2,110,187.18	30,191.43	393,625.06
资产合计	<u>399,851,524.32</u>	<u>404,485,140.33</u>	<u>2,681,130,589.23</u>	<u>1,589,900,866.48</u>
流动负债	15,657,215.82	-36,492,464.02	2,486,254,051.56	1,554,661,333.68
非流动负债				
负债合计	<u>15,657,215.82</u>	<u>-36,492,464.02</u>	<u>2,486,254,051.56</u>	<u>1,554,661,333.68</u>
营业收入	8,190,007.81	24,303,249.69	8,303,523.61	124,808,874.55
净利润（净亏损）	-3,739,471.64	-20,998,532.36	-2,722,169.50	-34,364,455.82
综合收益总额	-3,739,471.64	-20,998,532.36	-2,722,169.50	-34,364,455.82
经营活动现金流量	2,056,800.44	75,643,705.74	97,551,745.73	-10,270,589.21

续上表:

项目	期初余额或上期发生额			
	武汉熙悦房地产有限 公司	湖北南国宏泰产业园 投资发展有限公司	武汉临江悦城房地产 开发有限公司	武汉临江荣城房地产 开发有限公司
流动资产	1,395,625,044.40	7,376,266.23	755,011,416.91	1,257,444,550.82

项目	期初余额或上期发生额			
	武汉熙悦房地产有限公司	湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司
非流动资产	61,969.38	257,346,923.49	253,266.06	36,438.41
资产合计	<u>1,395,687,013.78</u>	<u>264,723,189.72</u>	<u>755,264,682.97</u>	<u>1,257,480,989.23</u>
流动负债	624,821,510.14	152,906,523.43	378,317,689.03	901,936,321.75
非流动负债	487,500,000.00	117,963,582.63		
负债合计	<u>1,112,321,510.14</u>	<u>270,870,106.06</u>	<u>378,317,689.03</u>	<u>901,936,321.75</u>
营业收入	21,671,845.87	35,582,080.39	424,874,293.81	262,975,189.91
净利润（净亏损）	2,599,119.63	1,794,177.27	-167,367,887.44	-101,855,977.67
综合收益总额	2,599,119.63	1,794,177.27	-167,367,887.44	-101,855,977.67
经营活动现金流量	32,693,712.16	70,838,074.45	-12,201,033.78	103,885,329.09

续上表：

项目	期初余额或上期发生额				
	深圳洺悦房地产有限公司	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	南京十心房地产有限公司	南京求真装饰工程有限公司	西安洺悦泰恒置业有限公司
流动资产	1,707,478,019.88	2,783,228,960.67	969,435,859.61	45,645,475.87	1,224,438,172.32
非流动资产	7,961,125.00	373,598.15	3,130,288.43		
资产合计	<u>1,715,439,144.88</u>	<u>2,783,602,558.82</u>	<u>972,566,148.04</u>	<u>45,645,475.87</u>	<u>1,224,438,172.32</u>
流动负债	304,976,607.51	1,821,773,045.95	122,785,807.27	24,294,359.32	977,482,223.72
非流动负债		565,690,000.00			208,000,000.00
负债合计	<u>304,976,607.51</u>	<u>2,387,463,045.95</u>	<u>122,785,807.27</u>	<u>24,294,359.32</u>	<u>1,185,482,223.72</u>
营业收入	4,113,199,794.50	1,691,283,177.98	2,004,354,707.84	90,501,100.13	
净利润（净亏损）	417,917,431.54	237,559,633.08	54,721,136.29	21,063,134.35	-10,953,188.64
综合收益总额	417,917,431.54	237,559,633.08	54,721,136.29	21,063,134.35	-10,953,188.64
经营活动现金流量	-1,626,047,068.29	-296,887,883.09	-571,318,446.49	-32,857,397.02	138,202,807.61

#### 4、使用集团资产和清偿集团债务的重大限制

无。

#### 5、向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

无。

#### （二）在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制的子公司的交易

1、在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

无。

2、交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

无。

(三) 投资性主体

无。

(四) 在合营企业或联营企业中的权益

1、重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售	50.00		权益法
2、中文发集团文化有限公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售	50.00		权益法
3、重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁	35.76		权益法
4、北京金水慧业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00	权益法
5、广州招赢房地产有限责任公司	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00	权益法
二、联营企业						
1、南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	26.01		权益法
2、武汉谏悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	26.00		权益法
3、重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00		权益法

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
4、北京海赋私募基金管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00		权益法
5、伟宸(嘉兴)股权投资合伙企业(有限合伙)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	股权投资及相关咨询服务	48.13		权益法
6、南京智盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		49.00	权益法
7、长沙京蓉房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		30.00	权益法
8、南京聚盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00	权益法
9、南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00	权益法
10、南京锦华置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		25.00	权益法
11、深圳市国润金海房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发		20.00	权益法

## 2、重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额				
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	北京金水慧业房地产开发有限公司	广州招赢房地产有限责任公司
流动资产	6,347,609.15	18,556,869.58	2,694,763,871.72	3,944,598,548.19	4,499,471,656.69
其中:					
现金和现金等价物	6,094,088.73	128,642.06	30,995,619.35	299,407,857.04	196,221,542.53
非流动资产	303,389.39	611,460.78	664,257.75	38,894,892.63	16,847,155.41
资产合计	<u>6,650,998.54</u>	<u>19,168,330.36</u>	<u>2,695,428,129.47</u>	<u>3,983,493,440.82</u>	<u>4,516,318,812.10</u>
流动负债	33,983,542.46	18,675,996.65	1,930,712,787.54	3,300,065,764.14	2,158,092,036.21
非流动负债		563,134.33	54,800,000.00		512,808,000.00

项目	期末余额或本期发生额				
	武汉双联创和 置业有限公司	中文发集团文 化有限公司	重庆启润房地 产开发有限公司	北京金水慧业 房地产开发有 限公司	广州招赢房地 产有限责任公 司
负债合计	<u>33,983,542.46</u>	<u>19,239,130.98</u>	<u>1,985,512,787.54</u>	<u>3,300,065,764.14</u>	<u>2,670,900,036.21</u>
少数股东 权益					
归属于母 公司股东 权益	-27,332,543.92	-70,800.62	709,915,341.93	683,427,676.68	1,845,418,775.89
按持股比 例计算的 净资产份 额		-35,400.31	253,865,726.27	341,713,838.33	917,081,691.02
调整事项		7,255,343.54	-5,361,237.80	-5,545,359.59	-588,733.21
——商誉		7,255,343.54			
——内部 交易未实 现利润			-5,361,237.80	-5,545,359.59	-588,733.21
——其他 对合营企 业权益投 资的账面 价值		7,219,943.23	248,504,488.47	336,168,478.74	916,492,957.81
存在公开 报价的合 营企业权 益投资的 公允价值					
营业收入	55,810,429.24	23,761,420.40	222,786,669.20		
财务费用	4,268.39	2,127,522.82	-668,294.75	-858,681.20	-1,327,592.38
所得税费 用			-207,984.06	-23,127,808.05	-4,169,738.06
净利润	-16,420,210.80	-29,063,075.80	-60,218,312.91	-69,383,424.13	-12,509,214.17
终止经营 的净利润					



项目	期末余额或本期发生额				
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	北京金水慧业房地产开发有限公司	广州招赢房地产有限责任公司
其他综合收益					
综合收益总额	-16,420,210.80	-29,063,075.80	-60,218,312.91	-69,383,424.13	-12,509,214.17
本期收到的来自合营企业的股利					

续上表:

项目	期初余额或上期发生额				
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	北京金水慧业房地产开发有限公司	广州招赢房地产有限责任公司
流动资产	23,513,852.55	29,765,899.14	2,962,692,760.25	2,498,244,030.38	4,189,695,963.24
其中：现金和现金等价物	23,315,472.85	12,319,428.14	76,978,928.78	229,662,825.52	42,152,098.19
非流动资产	280,890.21	112,146,791.21	581,570.84	15,729,633.07	1,650,258.29
资产合计	<u>23,794,742.76</u>	<u>141,912,690.35</u>	<u>2,963,274,331.09</u>	<u>2,513,973,663.45</u>	<u>4,191,346,221.53</u>
流动负债	34,707,075.88	36,000,391.06	2,193,140,676.25	1,267,512,562.64	1,802,436,179.29
非流动负债		76,920,024.11		493,650,000.00	532,800,000.00
负债合计	<u>34,707,075.88</u>	<u>112,920,415.17</u>	<u>2,193,140,676.25</u>	<u>1,761,162,562.64</u>	<u>2,335,236,179.29</u>
少数股东权益					
归属于母公司股东权益按持股比例计算的净资产份额	-10,912,333.12	28,992,275.18	770,133,654.84	752,811,100.81	1,856,110,042.24
调整事项——商誉		7,255,343.54	275,399,794.97	376,405,550.40	922,427,324.20

项目	期初余额或上期发生额				
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	北京金水慧业房地产开发有限公司	广州招赢房地产有限责任公司
——内部交易未实现利润					
——其他					
对合营企业权益投资的账面价值		21,751,481.13	275,399,794.97	376,405,550.40	922,427,324.20
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	69,431,435.31	22,321,291.37	1,475,196,710.81		
财务费用	-22,065.69	4,408,991.28	-286,710.53	16,341,058.80	-171,339.57
所得税费用			-31,537,903.98	-15,729,633.07	-702,077.63
净利润	-53,372,438.54	-4,949,720.43	214,153,449.31	-47,188,899.19	-12,781,998.55
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-53,372,438.54	-4,949,720.43	214,153,449.31	-47,188,899.19	-12,781,998.55
本期收到的来自合营企业的股利					

### 3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	南京电建中储房地产有限公司	武汉洛悦房地产有限公司	重庆漂悦房地产开发有限公司	北京海赋私募基金管理有限公司
流动资产	1,756,122,572.80	2,045,247,274.88	2,906,322,218.23	14,533,020.72
非流动资产	41,862.31	132,344,422.35	666,750.34	
资产合计	<u>1,756,164,435.11</u>	<u>2,177,591,697.23</u>	<u>2,906,988,968.57</u>	<u>14,533,020.72</u>

项目	期末余额或本期发生额			
	南京电建中储 房地产有限公 司	武汉谏悦房地 产有限公司	重庆瀑悦房地 产开发有限公 司	北京海赋私募 基金管理有限 公司
流动负债	1,364,199,471.76	1,072,564,499.32	2,392,514,114.01	2,096,936.99
非流动负债		21,900,000.00	167,500,000.00	
负债合计	<u>1,364,199,471.76</u>	<u>1,094,464,499.32</u>	<u>2,560,014,114.01</u>	<u>2,096,936.99</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	391,964,963.35	1,083,127,197.91	346,974,854.56	12,436,083.73
按持股比例计算的净资产份 额	101,950,086.97	281,613,071.46	173,487,427.28	2,984,660.10
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	101,950,086.97	281,613,071.46	173,487,427.28	2,984,660.10
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值				
营业收入	87,569,880.25	44,289,473.87	1,195,060,151.37	5,000,000.00
净利润	-28,769,744.18	444,766.83	450,559.28	2,360,606.30
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-28,769,744.18	444,766.83	450,559.28	2,360,606.30
本期收到的来自联营企业的 股利				

续上表:

项目	期末余额或本期发生额		
	南京智盛房地产开发 有限公司	长沙京蓉房地产开发 有限公司	南京聚盛房地产开发 有限公司
流动资产	1,131,213,550.10	530,748,026.33	3,302,666,212.14
非流动资产	115,045.36	10,040.37	10,392,470.20
资产合计	<u>1,131,328,595.46</u>	<u>530,758,066.70</u>	<u>3,313,058,682.34</u>
流动负债	132,947,973.39	368,005,791.33	3,244,600,141.75
非流动负债		94,117,647.06	

项目	期末余额或本期发生额		
	南京智盛房地产开发 有限公司	长沙京蓉房地产开发 有限公司	南京聚盛房地产开发 有限公司
负债合计	<u>132,947,973.39</u>	<u>462,123,438.39</u>	<u>3,244,600,141.75</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	998,380,622.07	68,634,628.31	68,458,540.59
按持股比例计算的净资产份 额	489,206,504.81	20,590,388.49	13,691,708.12
调整事项		61,161.92	6,476.12
——商誉		147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润		-86,588.08	
——其他			
对联营企业权益投资的账面 价值	489,206,504.81	20,651,550.41	13,698,184.24
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值			
营业收入	23,778,571.01	719,901,602.75	
净利润	4,491,439.48	26,355,054.29	-3,030,962.23
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	4,491,439.48	26,355,054.29	-3,030,962.23
本期收到的来自联营企业的 股利			

续上表：

项目	期末余额或本期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置业有限公 司	深圳市国润金海房地 产有限公司
流动资产	265,202,470.33	615,219,469.59	12,925,019,149.81
非流动资产	70,832,672.44	258,452.15	19,214,142.35
资产合计	<u>336,035,142.77</u>	<u>615,477,921.74</u>	<u>12,944,233,292.16</u>
流动负债	138,062,630.53	181,472,088.86	10,202,111,419.73
非流动负债	14,371,084.99		
负债合计	<u>152,433,715.52</u>	<u>181,472,088.86</u>	<u>10,202,111,419.73</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	183,601,427.25	434,005,832.88	2,742,121,872.43

项目	期末余额或本期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置业有限公 司	深圳市国润金海房地 产有限公司
按持股比例计算的净资产份 额	36,720,285.45	108,501,458.22	548,424,374.49
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			
对联营企业权益投资的账面 价值	36,720,285.45	108,501,458.22	548,424,374.49
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值			
营业收入	1,890,054,050.46	1,478,554,157.55	4,190,828.99
净利润	142,308,341.53	126,552,198.53	96,910.47
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	142,308,341.53	126,552,198.53	96,910.47
本期收到的来自联营企业的 股利			

续上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	南京电建中储 房地产有限公 司	武汉洛悦房地 产有限公司	重庆瀑悦房地 产开发有限公 司	北京海赋私募 基金管理有限 公司
流动资产	1,914,142,682.92	2,055,878,162.26	3,754,267,426.17	10,075,584.64
非流动资产	99,187.79	135,765,830.25	2,980,774.52	
资产合计	<u>1,914,241,870.71</u>	<u>2,191,643,992.51</u>	<u>3,757,248,200.69</u>	<u>10,075,584.64</u>
流动负债	1,493,507,163.18	1,055,721,561.43	3,000,938,818.42	107.21
非流动负债		53,240,000.00	409,736,520.84	
负债合计	<u>1,493,507,163.18</u>	<u>1,108,961,561.43</u>	<u>3,410,675,339.26</u>	<u>107.21</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	420,734,707.53	1,082,682,431.08	346,572,861.43	10,075,477.43
按持股比例计算的净资产份 额	109,433,097.43	281,497,432.08	173,286,430.71	2,418,114.59

项目	期初余额或上期发生额			
	南京电建中储 房地产有限公 司	武汉谏悦房地 产有限公司	重庆瀑悦房地 产开发有限公 司	北京海赋私募 基金管理有限 公司
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	109,433,097.43	281,497,432.08	173,286,430.71	2,418,114.59
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值				
营业收入	86,635,850.45	147,081,302.33	876,387,001.08	48,469.00
净利润	-80,325,747.86	-33,073,049.02	116,999,242.57	61,117.80
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-80,325,747.86	-33,073,049.02	116,999,242.57	61,117.80
本期收到的来自联营企业的 股利				

续上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	伟宸（嘉兴） 股权投资合伙 企业（有限合 伙）	南京智盛房地 产开发有限公 司	长沙京蓉房地 产开发有限公 司	南京聚盛房地 产开发有限公 司
流动资产	13,666,023.87	1,149,898,722.41	948,744,828.36	3,243,203,025.04
非流动资产	560,000,000.00	95,299.05	2,836,769.22	10,402,004.80
资产合计	<u>573,666,023.87</u>	<u>1,149,994,021.46</u>	<u>951,581,597.58</u>	<u>3,253,605,029.84</u>
流动负债	112,000.00	158,723,185.05	809,302,023.56	2,762,115,527.02
非流动负债			100,000,000.00	420,000,000.00
负债合计	<u>112,000.00</u>	<u>158,723,185.05</u>	<u>909,302,023.56</u>	<u>3,182,115,527.02</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	573,554,023.87	991,270,836.41	42,279,574.02	71,489,502.82
按持股比例计算的净资产份 额	276,532,851.69	485,722,709.84	12,683,872.21	14,297,900.57

项目	期初余额或上期发生额			
	伟宸（嘉兴） 股权投资合伙 企业（有限合 伙）	南京智盛房地 产开发有限公 司	长沙京蓉房地 产开发有限公 司	南京聚盛房地 产开发有限公 司
调整事项			147,750.00	6,476.12
——商誉			147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	276,532,851.69	485,722,709.84	12,831,622.21	14,304,376.69
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值				
营业收入		2,264,389,011.29		
净利润	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
本期收到的来自联营企业的 股利				

续上表：

项目	期初余额或上期发生额		
	南京悦霖房地产开 发有限公司	南京锦华置业有限公 司	深圳市国润金海房地 产有限公司
流动资产	2,246,947,298.31	1,958,180,185.53	12,843,678,377.06
非流动资产	1,202,592.95	4,397,108.27	19,658,712.01
资产合计	<u>2,248,149,891.26</u>	<u>1,962,577,293.80</u>	<u>12,863,337,089.07</u>
流动负债	2,162,867,736.95	1,651,392,128.03	10,120,845,593.78
非流动负债	46,766,667.00	10,000,000.00	466,533.33
负债合计	<u>2,209,634,403.95</u>	<u>1,661,392,128.03</u>	<u>10,121,312,127.11</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	38,515,487.31	301,185,165.77	2,742,024,961.96
按持股比例计算的净资产份 额	7,703,097.46	75,296,291.44	548,404,992.39
调整事项			

项目	期初余额或上期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置业有限公 司	深圳市国润金海房地 产有限公司
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			
对联营企业权益投资的账面 价值	7,703,097.46	75,296,291.44	548,404,992.39
存在公开报价的联营权益投 资的公允价值			
营业收入	375,586.84	294,122.51	1,535,859.52
净利润	2,084,487.16	1,300,459.86	-33,297,932.62
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	2,084,487.16	1,300,459.86	-33,297,932.62
本期收到的来自联营企业的 股利			

4、不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

无。

5、合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

无。

6、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累计未确认前期 累计的损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利 润)	本期末累计 未确认的损失
合营企业:			
武汉双联创和置业有限公 司	-5,456,166.56	-8,210,105.40	-13,666,271.96
小计	<u>-5,456,166.56</u>	<u>-8,210,105.40</u>	<u>-13,666,271.96</u>
合计	<u>-5,456,166.56</u>	<u>-8,210,105.40</u>	<u>-13,666,271.96</u>

7、与合营企业投资相关的未确认承诺

无。



## 8、与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无。

### (五) 重要的共同经营

无。

### (六) 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体的权益

无。

### (七) 其他

无。

## 十、政府补助

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
武昌区地方金融工作局金融品牌活动补贴	200,000.00	其他收益	200,000.00
湖北省能源局电费补贴	102,854.09	其他收益	102,854.09
重庆市政府水费补贴	2,054.55	其他收益	2,054.55
合计	<u>304,908.64</u>		<u>304,908.64</u>

## 十一、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具，除衍生金融工具外，包括银行借款、应收款项融资、其他应收款、应付票据、应付债券。这些金融工具的主要目的在于为本公司的运营融资。本公司具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

### (一) 金融工具的风险

#### 1、金融工具的分类

##### (1) 资产负债表日的各类金融资产的账面价值

###### ①2023年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金	以公允价值计量且其	以公允价值计量且其	合计
	融资产	变动计入当期损益的	变动计入其他综合收	
		金融资产	益的金融资产	
货币资金	2,433,853,404.22			<u>2,433,853,404.22</u>

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		合计
		金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	329,049,958.38			<u>329,049,958.38</u>
应收款项融资			27,000,000.00	<u>27,000,000.00</u>
其他应收款	2,404,562,367.94			<u>2,404,562,367.94</u>
其他权益工具投资			531,364.15	<u>531,364.15</u>
合计	<u>5,167,465,730.54</u>		<u>27,531,364.15</u>	<u>5,194,997,094.69</u>

②2022年12月31日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		合计
		金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	
货币资金	2,454,491,357.80			<u>2,454,491,357.80</u>
交易性金融资产		125,630,000.00		<u>125,630,000.00</u>
应收票据	2,314,153.40			<u>2,314,153.40</u>
应收账款	229,032,956.71			<u>229,032,956.71</u>
应收款项融资			3,907,144.00	<u>3,907,144.00</u>
其他应收款	2,810,438,314.74			<u>2,810,438,314.74</u>
其他权益工具投资			531,364.15	<u>531,364.15</u>
合计	<u>5,496,276,782.65</u>	<u>125,630,000.00</u>	<u>4,438,508.15</u>	<u>5,626,345,290.80</u>

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2023年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		184,453,742.44	<u>184,453,742.44</u>
应付票据		46,766,806.99	<u>46,766,806.99</u>
应付账款		1,362,470,154.13	<u>1,362,470,154.13</u>
其他应付款		15,410,036,565.44	<u>15,410,036,565.44</u>
一年内到期的非流动负债		1,140,225,769.43	<u>1,140,225,769.43</u>
长期借款		2,492,055,817.00	<u>2,492,055,817.00</u>

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
租赁负债		1,820,862,183.84	<u>1,820,862,183.84</u>
合计		<u>22,456,871,039.27</u>	<u>22,456,871,039.27</u>

②2022年12月31日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
应付票据		392,495,104.54	<u>392,495,104.54</u>
应付账款		1,754,586,559.05	<u>1,754,586,559.05</u>
其他应付款		13,117,652,798.52	<u>13,117,652,798.52</u>
一年内到期的非流动负 债		2,773,942,585.89	<u>2,773,942,585.89</u>
其他流动负债		1,535,950.95	<u>1,535,950.95</u>
长期借款		2,908,190,000.00	<u>2,908,190,000.00</u>
应付债券		592,707,288.53	<u>592,707,288.53</u>
租赁负债		2,372,197,057.12	<u>2,372,197,057.12</u>
合计		<u>23,913,307,344.60</u>	<u>23,913,307,344.60</u>

注：金融工具不包括预付款项、预收款项、应交税费、预计负债等。

## 2、信用风险

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本公司对应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本公司信用控制部门特别批准，否则本公司不提供信用交易条件。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、应收款项融资、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

由于本公司仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户、地理区域和行业进行管理。由于本公司的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本公司内部不存在重大信用风险集中。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

### 信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实；

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反

映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

• 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

• 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

#### 前瞻性信息

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六、（四）应收账款、附注六、（八）其他应收款中。

### 3、流动性风险

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司于2023年12月31日[47.57]%（2022年：[36.01]%）的债务在不足1年内到期。

2024年1月4日公司召开2024年第一次临时股东大会，审议通过了《关于提请股东大会审批增加获取股东借款额度的议案》，向控股股东电建地产借款额度增加至不超过118亿元，主要用于补充公司流动资金和项目投资需求。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2023年12月31日			合计
	1年以内 (含1年)	1年以上至5年 (含5年)	5年以上	
短期借款	184,453,742.44			<u>184,453,742.44</u>
应付票据	46,766,806.99			<u>46,766,806.99</u>
应付账款	1,362,470,154.13			<u>1,362,470,154.13</u>
其他应付款	7,948,336,565.44	7,461,700,000.00		<u>15,410,036,565.44</u>
一年内到期的非流动负债	1,140,225,769.43			<u>1,140,225,769.43</u>
长期借款		1,872,367,817.00	619,688,000.00	<u>2,492,055,817.00</u>
租赁负债		1,223,192,859.92	597,669,323.92	<u>1,820,862,183.84</u>
合计	<u>10,682,253,038.43</u>	<u>10,557,260,676.92</u>	<u>1,217,357,323.92</u>	<u>22,456,871,039.27</u>

续上表：

项目	2022年12月31日			合计
	1年以内 (含1年)	1年以上至5年 (含5年)	5年以上	
应付票据	392,495,104.54			<u>392,495,104.54</u>
应付账款	1,754,586,559.05			<u>1,754,586,559.05</u>
其他应付款	3,688,952,798.52	9,428,700,000.00		<u>13,117,652,798.52</u>
一年内到期的非流动负债	2,773,942,585.89			<u>2,773,942,585.89</u>
其他流动负债	1,535,950.95			<u>1,535,950.95</u>
长期借款		2,411,187,600.00	497,002,400.00	<u>2,908,190,000.00</u>
应付债券		592,707,288.53		<u>592,707,288.53</u>
租赁负债		1,605,092,214.96	767,104,842.16	<u>2,372,197,057.12</u>
合计	<u>8,611,512,998.95</u>	<u>14,037,687,103.49</u>	<u>1,264,107,242.16</u>	<u>23,913,307,344.60</u>

#### 4、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险、其他价格风险，如权益工具投资价格风险。

##### (1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2023年12月31日，本公司不存在以浮动利率计息的借款。

##### (2) 汇率风险

本公司面临的外汇变动风险主要与本公司的经营活动（当收支以不同于本公司记账本位币的外币结算时）及其与境外子公司的净投资有关。

截至2023年12月31日，本公司不存在以外币结算的经营活动，也不存在境外子公司。

##### (3) 权益工具投资价格风险

权益工具投资价格风险，是指权益性证券的公允价值因股票指数水平和个别证券价值的变化而降低的风险。

截至2023年12月31日，本公司不存在权益性证券。

##### (二) 套期

公司未开展套期业务。

##### (三) 金融资产转移

无。

## 十二、资本管理

本公司资本管理的主要目标是确保本公司持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本公司管理资本结构并根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化对其进行调整。为维持或调整资本结构，本公司可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本公司不受外部强制性资本要求约束。2023年度和2022年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

## 十三、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产				
1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(3) 衍生金融资产				
(二) 应收款项融资		27,000,000.00		<u>27,000,000.00</u>
(三) 其他权益工具投资			531,364.15	<u>531,364.15</u>

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

(四) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

相关资产或负债的不可观察的输入值。

1、计入当期损益的利得和损失分别计入利润表中的公允价值变动收益、投资收益等项目。

2、本公司由投资部门负责金融资产和金融负债的估值工作。上述估值结果由本公司财务部门进行独立验证和账务处理，并基于经验证的估值结果编制与公允价值有关的披露信息。

(五)持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

本公司在对第三层次的可供出售权益工具公允价值进行评估时，采用的估值模型主要为流动性缺乏折扣的期权模型和市场可比公司模型等。估值技术输入值主要包括无风险利率、股价及股价波动率、缺乏流动性折价等。

(六)持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

无。

(七)本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

(八)不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、长期借款、应付债券等。

截至2023年12月31日和2022年12月31日，本公司不以公允价值计量的各项金融资产和金融负债的账面价值与公允价值之间无重大差异。

(九)其他

无。

## 十四、关联方关系及其交易

(一)关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

(二)本公司的母公司有关信息



母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理	9,000,000,000.00	40.49	40.49

### (三) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中的权益”。

### (四) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见“附注九、在其他主体中的权益（四）在合营企业或联营企业中的权益”。

### (五) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
安康中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都金铭华府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一控制人所属子公司
成都铭悦蓉城房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
电建地产（深圳）有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
广州铭悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泷悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
湖北鼎汉投资有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
江西省电力装璜有限责任公司	同一控制人所属子公司
南京泓通置业有限公司	同一控制人所属子公司
山东铭悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
上海泷临置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉镇既济电力设备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉漂悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉市泷悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
西安泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州中电建文博置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
北京智慧金源信息科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建市政园林工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一控制人所属子公司
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	同一控制人所属子公司
北京京能海赋置业有限公司	母公司联合营
北京西元祥泰房地产开发有限公司	母公司联合营
河南泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
河南泷通置业有限责任公司	同一控制人所属子公司
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山东津岳房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山西中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
苏州灏洛置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦恒置业有限公司	同一控制人所属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产长沙有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一控制人所属子公司
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	母公司联合营
武汉统建智诚置业有限公司	母公司联合营
中国电建集团四川工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建宁夏工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	同一控制人所属子公司
湖南江宁置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京中水电星湖湾房地产有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋兴业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建京西（北京）置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
深圳市福粤置业有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛瀑置业有限公司	同一控制人所属子公司
龙赫置业（北京）有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京泛悦建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
上海漕宜置业有限公司	母公司联合营
三亚电建康年酒店管理有限公司	同一控制人所属子公司
南京金潭建设管理有限公司	同一控制人所属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
贵阳和悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都德川嘉悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都德川成悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州王榭堂乾置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	同一控制人所属子公司
北京海赋丰业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
江西中电建工程造价咨询有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司西安分公司	同一控制人所属子公司
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一控制人所属子公司
长沙中电建江河物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
成都东华房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
武汉电德悦谷置业有限公司	母公司联合营
上海泷港置业有限公司	同一控制人所属子公司
北京中水北方经贸有限责任公司	同一控制人所属子公司
北京华科软科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建武汉铁塔有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
南京金羚房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉统建城市开发有限责任公司	母公司联合营
成都交投洛悦国宾善成实业有限公司	母公司联合营
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	母公司联合营
中电建振冲建设工程股份有限公司	最终控制方联合营
中国电建集团华中投资有限公司	最终控制方联合营
北京领筑供应链管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建三局(陕西)市政工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建生态环境集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河北工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第六工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中电建(广州)城市投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建启元(北京)不动产管理有限公司	同一控制人所属子公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	同一控制人所属子公司
武汉既济电力商城有限公司	同一控制人所属子公司
贵州水电九局物资供应有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十一工程局有限公司南方公司	同一控制人所属子公司
成都中电建投善成物业管理有限公司	同一控制人所属子公司

## (六) 关联方交易

### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度(如适用)	是否超过交易额度(如适用)	上期发生额
湖北省电力装备有限公司	采购款	1,246,094.12	1,246,094.12	否	501,571.11
江西省电力装璜有限责任公司	工程款				701,834.86
武汉汉源既济电力有限公司	工程款				3,548,168.40
中电建建筑集团有限公司	工程款	66,963,801.13	66,963,801.13	否	150,471,378.88
中电建商业保理有限公司	保理利息	4,285,151.56	4,285,151.56	否	2,460,255.71
中电建市政园林工程有限公司	工程款	4,906,616.12	4,906,616.12	否	37,376,535.84
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务	1,525,525.54	1,525,525.54	否	9,335,510.52
中电建物业管理有限公司	接受劳务	79,688,292.42	79,688,292.42	否	74,678,600.33
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	4,080,947.21	4,080,947.21	否	42,819,825.50
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	180,812,711.31	180,812,711.31	否	127,450,981.78
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款				133,800,697.27
中国水利水电第九工程局有限公司	工程款				681,788.36
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务	284,348.55	284,348.55	否	296,166.42
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	工程款	139,165,008.67	139,165,008.67	否	82,317,860.67
北京海赋丰业房地产开发有限公司	接受劳务				500,000.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额
江西中电建工程造价咨询有限公司	工程款	289,505.12	289,505.12	否	362,381.20
中电建建筑装饰工程有限公司	工程款	4,348,660.59	4,348,660.59	否	860,483.82
武汉瀑悦房地产有限公司	接受劳务				1,195,293.63
长沙中电建江河物业管理有限公司	接受劳务	1,703,193.45	1,703,193.45	否	980,062.64
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	4,786,227.85	4,786,227.85	否	111,876.70
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	工程款	56,287,141.63	56,287,141.63	否	197,448,485.71
中国电建地产集团有限公司	接受劳务				2,990,566.03
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	接受劳务	252,481.02	252,481.02	否	
武汉既济电力商城有限公司	采购商品	602,964.60	602,964.60	否	
北京领筑供应链管理有限公司	采购商品	15,972,579.03	15,972,579.03	否	
合计		<u>567,201,249.92</u>	<u>567,201,249.92</u>		<u>870,890,325.38</u>

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都岷江海赋投资有限责任公司	提供劳务		92,392.30
湖北鼎汉投资有限公司	销售商品		134,892.40
武汉洛悦领江房地产有限公司	销售商品		43,315.38
武汉市珑悦房地产有限公司	销售商品		113,143.50
西安泛悦置业有限公司	提供劳务	112,122.54	
中电建物业管理有限公司	提供劳务	1,164,322.56	1,455,403.16
中电建物业管理有限公司	销售商品		1,100,917.44
重庆启润房地产开发有限公司	提供劳务	1,376,792.72	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	工程款		585,867.96
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	提供劳务		90,179.58
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	提供劳务	550,348.92	8,209,773.51
中电建宁夏工程有限公司	销售商品	197,576.06	15,958.91
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	销售商品	101,053.57	196,179.89

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国水利水电第三工程局有限公司	销售商品	1,445,430.88	279,611.22
中国水利水电第十二工程局有限公司	销售商品	155,065.89	47,739.32
中国电建集团四川工程有限公司	销售商品	5,885.89	13,828.18
南京聚盛房地产开发有限公司	提供劳务		471,698.11
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	提供劳务	544,356.55	523,198.90
成都东华房地产开发有限公司	提供劳务	715,532.69	2,419,325.70
北京海赋丰业房地产开发有限公司	工程款		495,613.50
河南泷通置业有限责任公司	提供劳务		93,180.76
中国水利水电第九工程局有限公司	销售商品	69,343.24	917,333.01
中电建建筑集团有限公司	销售商品		160,085.05
贵阳和悦置业有限公司	销售商品		35,139.17
中国电力建设集团有限公司	销售商品		11,728.58
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款		443,270.23
重庆启润房地产开发有限公司	工程款		789,295.82
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	工程款		4,347,792.31
重庆启润房地产开发有限公司	销售商品		176,480.54
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	销售商品	79,283.13	44,683.81
重庆瀑悦房地产开发有限公司	销售商品	41,819.44	63,698.62
武汉洺悦房地产有限公司	提供劳务	2,948,000.03	925,154.73
重庆瀑悦房地产开发有限公司	提供劳务		507,133.30
武汉洺悦领江房地产有限公司	提供劳务		472,914.76
中国水利水电第七工程局有限公司	销售商品	270,928.24	334,448.80
成都金谿华府房地产开发有限公司	销售商品		19,821.83
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	销售商品		65,669.01
中电建市政园林工程有限公司	销售商品		156,471.59
长沙京蓉房地产开发有限公司	提供劳务	2,018,867.88	
中电建（广州）城市投资发展有限公司	提供劳务	283,018.87	
中国水利水电第五工程局有限公司	销售商品	702,416.09	
中电建路桥集团有限公司	销售商品	818,629.01	
中电建生态环境集团有限公司	销售商品	778,096.61	
中国电建集团河北工程有限公司	销售商品	203,664.49	
中国水利水电第八工程局有限公司	销售商品	3,847,191.03	
中国水利水电第六工程局有限公司	销售商品	100,913.03	

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国水利水电第四工程局有限公司	销售商品	31,726.91	
受母公司同一控制的其他公司	销售商品	217,232.62	23,959.05
合计		<u>18,779,618.89</u>	<u>25,877,299.93</u>

2、本期无关联受托管理/承包及委托管理/出包情况。

3、关联租赁情况

(1) 本公司作为出租方：

无。

(2) 本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额

中文发集团文化有限公司	房屋及建筑物				
湖北省电力建设第一工程有限公司	房屋及建筑物				
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	房屋及建筑物				
合计					

续上表：

出租方名称	租赁资产种类	支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中文发集团文化有限公司	房屋及建筑物	25,215,234.40	19,204,604.04	1,889,684.31	4,181,602.18		
湖北省电力建设第一工程有限公司	房屋及建筑物	11,867,270.00	23,787,632.00	6,279,902.01	6,555,439.37		-3,889,939.55
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	房屋及建筑物			358,614.73		15,168,853.85	
合计		<u>37,082,504.40</u>	<u>42,992,236.04</u>	<u>8,528,201.05</u>	<u>10,737,041.55</u>	<u>15,168,853.85</u>	<u>-3,889,939.55</u>



#### 4、关联担保情况

##### (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州招赢房地产有限责任公司	177,600,000.00	2022-11-11	2026-12-7	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	124,700,000.00	2021-9-1	2024-8-31	否
长沙京蓉房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022-1-14	2025-1-14	否

##### (2) 本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	570,600,000.00	2023-4-26	2035-4-25	否
中国电建地产集团有限公司	238,875,000.00	2021-10-29	2025-10-28	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2023-8-21	2024-8-20	否

#### 5、关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	117,000,000.00	2015-12-30	未约定到期日	
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2021-9-29	2024-9-28	已归还
中国电建地产集团有限公司	46,000,000.00	2021-10-22	2024-10-21	已归还
中国电建地产集团有限公司	228,000,000.00	2021-10-25	2024-10-24	已归还
中国电建地产集团有限公司	338,000,000.00	2021-11-1	2024-10-31	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021-11-26	2024-11-25	已归还
中国电建地产集团有限公司	780,000,000.00	2021-12-22	2024-12-21	已归还
				372,800,000.00 元
中国电建地产集团有限公司	1,050,000,000.00	2021-12-31	2024-12-30	
中国电建地产集团有限公司	490,000,000.00	2022-1-17	2025-1-16	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022-1-27	2025-1-26	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022-1-29	2025-1-28	
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2022-3-31	2025-3-30	
中国电建地产集团有限公司	50,000,000.00	2022-5-18	2025-5-17	
中国电建地产集团有限公司	35,000,000.00	2022-6-6	2025-6-5	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国电建地产集团有限公司	225,400,000.00	2022-6-17	2025-6-16	
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2022-6-30	2025-6-29	
中国电建地产集团有限公司	17,300,000.00	2022-7-14	2025-7-13	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2022-7-20	2025-7-19	
中国电建地产集团有限公司	120,000,000.00	2022-7-27	2025-7-26	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022-8-11	2024-8-10	
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2022-9-14	2024-9-13	
中国电建地产集团有限公司	130,000,000.00	2022-9-27	2024-9-26	
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2022-11-10	2024-11-9	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022-12-30	2024-12-29	
中国电建地产集团有限公司	280,000,000.00	2022-12-31	2024-12-30	
中国电建地产集团有限公司	624,600,000.00	2022-6-17	2025-6-16	
中国电建地产集团有限公司	930,400,000.00	2022-7-14	2025-7-13	
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2023-1-13	2026-1-12	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2023-1-16	2026-1-15	
中国电建地产集团有限公司	210,000,000.00	2023-1-17	2026-1-16	
中国电建地产集团有限公司	170,000,000.00	2023-4-3	2026-4-2	
中国电建地产集团有限公司	320,000,000.00	2023-4-26	2026-4-25	
中国电建地产集团有限公司	850,000,000.00	2023-6-8	2026-6-7	
中国电建地产集团有限公司	244,000,000.00	2023-6-28	2026-6-27	
中国电建地产集团有限公司	450,000,000.00	2023-8-23	2026-8-22	
中国电建地产集团有限公司	250,000,000.00	2023-11-24	2026-11-23	
北京飞悦临空科技产业发展有 限公司	83,885,494.45	2022-12-29	未约定到期日	
中电建丝路（陕西）建设投资发 展有限公司	400,000,000.00	2021-10-13	2023-10-12	已归还
中国电建地产集团有限公司	27,690,000.00	2023-6-14	2024-6-13	
北京飞悦临空科技产业发展有 限公司	14,200,000.00	2023-6-14	2024-6-13	
中国电建地产集团有限公司	431,654,260.94	2023-12-29	2024-12-28	
北京飞悦临空科技产业发展有 限公司	197,432,733.39	2023-12-29	2024-12-28	
中国电建地产集团有限公司 拆出	3,231,795.00	2023-8-17	2024-8-16	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中文发集团文化有限公司	9,000,000.00	2020-8-1	2024-7-31	已归还
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2022-12-17	实际归还时	
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2022-10-16	2025-10-16	
南京电建中储房地产有限公司	257,499,000.00	2022-8-20	2025-8-20	
长沙京蓉房地产开发有限公司	41,816,600.00	2022-1-17	实际归还时	已归还 9,300,050.00 元
广州招赢房地产有限责任公司	488,121,128.55	2021-6-15	实际归还时	
广州招赢房地产有限责任公司	8,250,000.00	2021-9-10	实际归还时	
广州招赢房地产有限责任公司	3,300,000.00	2021-10-26	实际归还时	
广州招赢房地产有限责任公司	257,406,338.95	2022-8-31	实际归还时	
南京聚盛房地产开发有限公司	26,011,128.60	2021-6-18	实际归还时	已归还
南京聚盛房地产开发有限公司	5,000,000.00	2021-7-9	实际归还时	已归还
南京聚盛房地产开发有限公司	8,000,000.00	2021-10-22	实际归还时	已归还
南京聚盛房地产开发有限公司	219,627,000.00	2021-10-25	实际归还时	已归还 20,988,871.40 元

#### 6、关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	交易类型	关联方定价原则	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 (%)
中电建建筑集团有限公司	以存货抵偿工程款	债务重组	市场定价			10,005,000.00	78.19
中电建物业管理有限公司武汉分公司	以存货抵偿工程款	债务重组	市场定价			2,790,000.00	21.81
	合计					<u>12,795,000.00</u>	<u>100.00</u>

#### 7、关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	7,616,552.37	5,445,468.67

#### (七) 应收、应付关联方等未结算项目情况

##### 1、应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	60,187,734.19	3,362,793.65	11,298,129.61	564,906.48
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	52,663,339.87	2,783,400.56	8,336,628.77	541,135.18
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	26,996,573.75	1,857,567.00	17,080,252.77	868,772.64
应收账款	中电建路桥集团有限公司	12,842,306.77	642,115.34	3,708,916.44	185,445.82
应收账款	武汉洛悦房地产有限公司	9,669,868.83	530,366.64	937,464.00	46,873.20
应收账款	中国水利水电第七工程局有限公司	8,898,007.03	462,723.82	1,650,061.04	82,503.05
应收账款	中国水利水电第九工程局有限公司	8,560,383.17	657,754.52	17,594,707.33	879,735.37
应收账款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	7,742,169.10	735,548.75	9,509,762.59	475,488.13
应收账款	重庆灏悦房地产开发有限公司	7,617,113.89	796,621.46	7,193,521.91	379,963.25
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	7,521,867.22	525,264.08	12,049,985.80	879,803.83
应收账款	中电建建筑集团有限公司	5,673,703.42	563,794.41	5,802,184.79	290,109.24
应收账款	成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	5,173,974.14	1,025,870.00	5,224,701.74	455,530.66
应收账款	中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	3,365,340.57	168,267.03		
应收账款	河南泛悦置业有限公司	2,999,329.52	299,932.95	2,999,329.52	149,966.48
应收账款	中国水利水电第十二工程局有限公司	2,840,141.63	142,007.08		
应收账款	成都东华房地产开发有限公司	2,785,351.48	235,970.40	1,934,056.63	96,702.83

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	2,654,275.07	132,713.75	3,498,595.94	174,929.80
应收账款	成都金洺华府房地产开发有限公司	2,536,146.40	137,027.16	1,099,121.98	54,956.10
应收账款	中国电建集团河南工程有限公司	2,051,957.60	141,300.46	1,693,937.58	84,696.88
应收账款	中国水利水电第六工程局有限公司	1,974,762.43	98,738.12		
应收账款	中电建物业管理有限公司	1,963,386.49	100,669.32	507,805.46	25,390.27
应收账款	成都岷江海赋投资有限责任公司	1,669,637.17	279,718.44	1,439,370.59	103,035.55
应收账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	1,430,339.01	143,033.90	7,090,304.59	354,515.23
应收账款	深圳市福粤置业有限公司	1,382,299.28	69,114.96	2,978,482.29	148,924.11
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	1,143,637.41	193,204.43	5,143,637.41	276,892.04
应收账款	南京泓通置业有限公司	1,108,894.16	319,171.31	1,188,225.74	115,448.35
应收账款	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	776,481.64	48,797.27	199,463.67	9,973.18
应收账款	上海洺临置业有限公司	729,433.13	72,943.31	823,834.62	41,191.73
应收账款	武汉洺悦领江房地产有限公司	662,271.35	33,113.57		
应收账款	河南洺通置业有限责任公司	658,343.49	32,917.17	20,862.40	1,043.12
应收账款	中电建生态环境集团有限公司	632,599.14	31,629.96		
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	484,280.30	48,428.03	484,280.30	24,214.02

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆武地洺悦房地 产开发有限公司	438,474.95	31,948.95	438,474.95	21,923.75
应收账款	中国水利水电第四 工程局有限公司	247,946.30	12,397.32		
应收账款	中国电建集团四川 工程有限公司	242,221.87	12,111.09	674,937.01	33,746.85
应收账款	湖北鼎汉投资有限 公司	169,945.06	16,994.51	169,945.06	8,497.25
应收账款	南京电建中储房地 产有限公司	137,468.40	21,813.94	137,468.40	8,890.19
应收账款	成都德川成悦置业 有限公司	79,478.00	7,947.80	79,478.00	3,973.90
应收账款	佛山泛瀑置业有限 公司	75,894.88	7,589.49	75,894.88	3,794.74
应收账款	杭州泷悦置业有限 公司	58,995.99	6,859.82	130,997.67	9,390.03
应收账款	湖南金光华海赋房 地产开发有限公司	48,555.00	4,855.50	191,592.45	11,623.78
应收账款	中电建西元（北 京）房地产开发有 限公司	45,619.26	7,335.75	45,619.26	2,974.42
应收账款	中电建物业管理有 限公司武汉分公司	38,361.60	11,508.48	38,361.60	3,836.16
应收账款	杭州泛悦置业有限 公司	35,299.49	8,808.24	35,299.49	3,084.54
应收账款	中国电建地产集团 抚顺有限公司	30,146.75	1,507.34		
应收账款	武汉双联创和置业 有限公司	16,800.00	5,040.00	16,800.00	1,680.00
应收账款	中国电建地产集团 有限公司	10,237.48	1,023.75	10,237.48	511.87
应收账款	郑州悦恒置业有限 公司	9,976.43	2,992.93	9,976.43	997.64
应收账款	南京泛悦建设管理 有限公司	8,447.00	844.70	8,447.00	422.35

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	湖北省电力装备有限公司	6,240.00	1,872.00	6,240.00	624.00
应收账款	西安泛悦置业有限公司	5,650.48	565.05	5,650.48	282.52
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	3,846.33	864.63	278,799.14	15,764.46
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	2,813.37	281.34	2,813.37	140.67
应收账款	苏州瀑洛置业有限公司	1,812.03	181.20	1,812.03	90.60
应收账款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,624.26	162.43	1,624.26	81.21
应收账款	北京京能海赋置业有限公司	1,151.91	345.57	1,151.91	115.19
应收账款	成都洛悦房地产开发有限公司	967.14	96.71	967.14	48.36
应收账款	山西中电建置业有限公司	941.18	94.12	941.18	47.06
应收账款	山东洛悦置业有限公司	281.19	28.12	281.19	14.06
应收账款	山东津岳房地产开发有限公司	93.50	9.35	93.50	4.68
应收账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司			934,875.07	93,487.51
应收账款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司			700,000.00	35,000.00
应收账款	中国电建集团华中投资有限公司			227,508.07	11,375.40
应收账款	成都德川嘉悦置业有限公司			106,986.00	5,349.30
应收账款	武汉瀑悦房地产有限公司			100,132.30	10,013.23
应收账款	南京金潭建设管理有限公司			24,948.00	1,247.40

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	合计	<u>249,115,238.50</u>	<u>16,838,598.98</u>	<u>135,945,978.83</u>	<u>7,601,179.66</u>
预付账款	北京领筑供应链管理有限公司	2,624,838.70			
预付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,390,516.31		212,799.60	
	合计	<u>4,015,355.01</u>		<u>212,799.60</u>	
其他应收款	广州招赢房地产有限责任公司	810,263,139.03		810,263,139.03	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00		283,509,000.00	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93		262,567,310.60	
其他应收款	南京聚盛房地产开发有限公司	237,885,044.28		284,806,224.79	
其他应收款	长沙京蓉房地产开发有限公司	46,403,942.55		53,073,867.85	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
其他应收款	中电建物业管理有限公司	1,134,351.69	105,108.26	3,888,776.97	376,156.44
其他应收款	武汉谏悦房地产有限公司	829,023.00	331,609.20	829,023.00	248,706.90
其他应收款	中国水利水电第十二工程局有限公司	200,000.00	10,000.00		
其他应收款	北京华科软科技有限公司	100,000.00	30,000.00	100,000.00	10,000.00
其他应收款	成都交投谏悦兴善成实业有限公司	100,000.00	5,000.00		
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	10,000.00	3,000.00	10,000.00	1,000.00
其他应收款	北京金水慧业房地产开发有限公司			37,299,916.67	
	合计	<u>1,666,709,207.48</u>	<u>4,484,717.46</u>	<u>1,749,347,258.91</u>	<u>13,635,863.34</u>
合同资产	中国水利水电第十二工程局有限公司	582,865.74	58,286.57	1,006,732.36	79,479.93



项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	重庆瀑悦房地产开发 有限公司	122,748.05	12,274.81	122,748.05	6,137.40
合同资产	重庆启润房地产开 发有限公司	49,120.70	4,912.07	248,748.17	12,437.41
合同资产	北京海赋丰业房地 产开发有限公司	5,639.42	563.94	74,342.02	3,717.10
	合计	<u>760,373.91</u>	<u>76,037.39</u>	<u>1,452,570.60</u>	<u>101,771.84</u>

## 2、应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	119,813,690.33	107,942,333.67
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	96,940,245.33	57,519,548.90
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	59,021,176.29	65,764,645.11
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	38,066,571.53	70,809,485.87
应付账款	中电建物业管理有限公司	27,982,886.49	9,615,830.06
应付账款	湖北省电力装备有限公司	12,546,555.37	11,800,427.24
应付账款	北京领筑供应链管理有限公司	11,506,709.75	
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	9,016,809.19	8,226,438.09
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	5,645,800.76	5,645,800.76
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	4,172,744.43	5,364,242.22
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	3,724,866.91	17,258,844.61
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	2,089,346.63	2,589,436.45
应付账款	江西省电力装璜有限责任公司	1,917,966.60	1,917,966.60
应付账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	1,510,748.58	
应付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,400,516.97	6,251,304.10
应付账款	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	880,275.23	
应付账款	中文发集团文化有限公司	749,619.09	11,944,794.29
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司	602,685.29	602,685.29
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	418,277.85	16,164,981.58
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	335,460.63	2,439,432.96
应付账款	江西中电建工程造价咨询有限公司	304,256.39	967,160.89
应付账款	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	301,409.46	
应付账款	成都中电建交投善成物业管理有限公司	252,481.02	

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	武汉洺悦房地产有限公司	227,275.55	
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	163,029.35
应付账款	中电建建筑装饰工程有限公司	142,907.69	8,330,248.79
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
应付账款	浙江华东工程咨询有限公司	53,100.00	53,100.00
应付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	28,167.88	441,230.63
应付账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	27,476.01	22,123,479.55
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	6,300.00	863,541.89
应付账款	武汉瀑悦房地产有限公司		382,705.63
	合计	<u>399,984,009.67</u>	<u>435,317,347.60</u>
应付票据	中国水利水电第十工程局有限公司	36,437,413.31	81,447,546.72
应付票据	中电建建筑集团有限公司	10,329,393.68	51,420,281.14
应付票据	中国水利水电第九工程局有限公司		112,136,321.47
	合计	<u>46,766,806.99</u>	<u>245,004,149.33</u>
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	12,225,107,934.16	10,284,371,004.92
其他应付款	北京金水慧业房地产开发有限公司	626,250,000.00	212,250,000.00
其他应付款	南京智盛房地产开发有限公司	437,521,439.13	339,521,439.13
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	424,450,000.00	500,000,000.00
其他应付款	中电建商业保理有限公司	388,181,772.36	267,997,123.38
其他应付款	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	295,518,227.84	83,885,494.45
其他应付款	南京锦华置业有限公司	87,000,000.00	79,500,000.00
其他应付款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	65,369,001.39	457,422,893.05
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	北京海赋丰业房地产开发有限公司	1,000,000.00	900,000.00
其他应付款	河南泛悦置业有限公司	622,567.27	1,108,553.46
其他应付款	中国水利水电第七工程局有限公司	52,394.67	52,394.67
其他应付款	南京金潭建设管理有限公司	12,213.34	
其他应付款	郑州悦宸置业有限公司	6,627.00	6,627.00
其他应付款	中国电建地产长沙有限公司	6,353.21	68,758.41
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	700.00
其他应付款	南京智融装饰工程有限公司		9,800,000.00
其他应付款	中文发集团文化有限公司		196,780.12

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
	合计	<u>14,576,099,230.37</u>	<u>12,262,081,768.59</u>
合同负债	江西省电力装璜有限责任公司	240,363.95	
合同负债	中国水利水电第七工程局有限公司		3,362,831.86
合同负债	中国水利水电第十二工程局有限公司		1,360,824.95
	合计	<u>240,363.95</u>	<u>4,723,656.81</u>

#### (八) 关联方承诺事项

无。

### 十五、股份支付

无。

### 十六、承诺及或有事项

#### (一) 重要承诺事项

无。

#### (二) 或有事项

##### 1、对外担保

内容	涉及金额(元)	对本期和期后公司财务状况、 经营成果和现金流量的影响	性质
债务担保	212,964,956.85	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

注：截至资产负债表日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 212,964,956.85 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

##### 2、诉讼事项

(1) 本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“武汉大本营”）与武汉恩济智能家具有限公司（以下简称“恩济公司”）于 2021 年 4 月签订《商铺租赁合同》及《经营管理服务合同》，因恩济公司拖欠租金及物管费，武汉大本营在多次书面催收无果的情况下，书面解除合同，同时对该商铺内物品进行清理，并对该商铺装修进行了拆除。

2023年4月，恩济公司主张因武汉大本营赔偿腾退不当对其造成的财产损失23,895,962.40元，该案件于2023年5月开庭审理，2023年6月，恩济公司变更诉讼请求，将赔偿损失金额调整为1,060.00万元，该案件尚在进一步审理中。

(2) 本公司之控股孙公司武汉临江荣城房地产开发有限公司（以下简称“临江荣城”）与中建三局第一建设工程有限责任公司（以下简称“中建三局”）签订《洺悦华府二期设计采购施工(EPC)项目总承包合同》，因中建三局认为在施工过程中，临江荣城存在提供施工场地延误、支付工程款延迟等违约行为，要求判令临江荣城向中建三局支付欠付工程款及相应违约金（违约金暂算至2023年11月1日）合计金额暂为22,884.15万元，同时在临江荣城欠付中建三局工程款的范围内，中建三局对其施工的洺悦华府二期项目工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权以及全部诉讼费用、财产保全费、评估鉴定费用由临江荣城承担。

临江荣城对相关诉讼请求的欠付工程款及违约金提出抗辩，截至审计报告日，双方就洺悦华府二期工程造价进行司法鉴定达成一致，该案件仍处于司法鉴定过程中，尚未判决。

### (三) 其他

无。

## 十七、资产负债表日后事项

2024年3月，本公司与武汉漂悦房地产有限公司签订《关于武汉北都商业有限公司之股权转让协议》，将本公司持有的武汉北都商业有限公司100%股权转让给武汉漂悦房地产有限公司；与中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司签订《关于西安洺悦泰恒置业有限公司之股权转让协议》，将本公司持有的西安洺悦泰恒置业有限公司70%股权转让给中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司；与北京海赋丰业房地产开发有限公司签订《关于武汉悦鹤企业管理咨询有限公司之股权转让协议》，将本公司持有的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司100%股权转让给北京海赋丰业房地产开发有限公司。

本公司所属子公司南京求真装饰工程有限公司已于2024年4月7日完成工商注销登记。

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的其他资产负债表日后非调整事项。

## 十八、其他重要事项

### (一) 重要债务重组

项目	债务重组方式	原重组债权账面价值	确认的债务重组损失	债务转为资本导致的股本增加额	债权转为股份导致的投资增加额
应收账款	修改其他条款	772,553.57	772,553.57		
合计		<u>772,553.57</u>	<u>772,553.57</u>		

续上表：

项目	债务重组方式	该投资占债务人股份总额的比例 (%)	或有应付/有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
应收账款	修改其他条款			市场定价
合计				
(二) 资产置换				
无。				
(三) 年金计划				
无。				
(四) 终止经营				
无。				
(五) 分部信息				
无。				
(六) 借款费用				
详见“六、(八) 存货”				
(七) 外币折算				
无。				
(八) 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项				
无。				
(九) 其他				
无。				

## 十九、母公司财务报表项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	3,090,742.11	2,127,169.61
1-2年(含2年)	14,051.46	96,590.85

账龄	期末账面余额	期初账面余额
2-3年(含3年)	78,131.40	
3-4年(含4年)		
4-5年(含5年)		
5年以上		
小计	<u>3,182,924.97</u>	<u>2,223,760.46</u>
减: 坏账准备	179,381.67	116,017.57
合计	<u>3,003,543.30</u>	<u>2,107,742.89</u>

## 2、按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>3,182,924.97</u>	<u>100.00</u>	<u>179,381.67</u>	<u>5.64</u>	<u>3,003,543.30</u>
其中: 账龄组合	3,182,924.97	100.00	179,381.67	5.64	3,003,543.30
合计	<u>3,182,924.97</u>	<u>100.00</u>	<u>179,381.67</u>		<u>3,003,543.30</u>

续上表:

类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	<u>2,223,760.46</u>	<u>100.00</u>	<u>116,017.57</u>	<u>5.22</u>	<u>2,107,742.89</u>
其中: 账龄组合	2,223,760.46	100.00	116,017.57	5.22	2,107,742.89
合计	<u>2,223,760.46</u>	<u>100.00</u>	<u>116,017.57</u>		<u>2,107,742.89</u>

按单项计提坏账准备:

无。

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄信用风险特征组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	3,090,742.11	154,537.10	5.00

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1-2 年 (含 2 年)	14,051.46	1,405.15	10.00
2-3 年 (含 3 年)	78,131.40	23,439.42	30.00
合计	<u>3,182,924.97</u>	<u>179,381.67</u>	

### 3、坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
账龄分析法	116,017.57	63,364.10			179,381.67
合计	<u>116,017.57</u>	<u>63,364.10</u>			<u>179,381.67</u>

### 4、本期实际核销的应收账款情况

本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和合同资产情况

单位名称	应收账款 期末余额	合同资产 期末余额	应收账款和合同 资产期末余额	占应收账款和合 同资产期末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备 期末余额
武汉大洋晶典商业发展有限责任 公司	2,043,214.67			64.19	102,160.73
武汉乐创宝地教育科技有限公司	133,211.08			4.19	6,660.55
武汉小小乐杰健身服务有限公司	116,139.74			3.65	5,806.99
武汉赫之拉管理有限公司	513,833.03			16.14	25,691.65
武汉艺才光线文化传播有限公司	85,215.33			2.68	4,963.34
合计	<u>2,891,613.85</u>			<u>90.85</u>	<u>145,283.26</u>

## (二) 其他应收款

### 1、项目列示

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	11,936,660,959.31	12,966,406,864.08
合计	<u>11,936,660,959.31</u>	<u>12,966,406,864.08</u>

## 2、其他应收款

### (1) 按账龄披露

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	2,467,680,777.16	4,920,038,270.31
1-2年(含2年)	3,741,121,712.33	5,714,730,277.75
2-3年(含3年)	4,361,178,598.93	1,926,178,599.43
3-4年(含4年)	989,884,558.21	246,223,285.89
4-5年(含5年)	220,871,972.15	19,770,230.85
5年以上	158,900,486.31	149,630,255.46
小计	<u>11,939,638,105.09</u>	<u>12,976,570,919.69</u>
减: 坏账准备	2,977,145.78	10,164,055.61
合计	<u>11,936,660,959.31</u>	<u>12,966,406,864.08</u>

### (2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	706,413,962.39	686,706,566.06
保证金	7,500,000.00	7,500,000.00
往来款(南国内)	11,225,724,142.70	12,282,364,353.63
合计	<u>11,939,638,105.09</u>	<u>12,976,570,919.69</u>

### (3) 按坏账计提方法分类披露

类别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	11,926,104,652.90	99.89			11,926,104,652.90
按组合计提坏账准备	<u>13,533,452.19</u>	<u>0.11</u>	<u>2,977,145.78</u>	<u>22.00</u>	<u>10,556,306.41</u>
其中: 账龄分析法	13,533,452.19	0.11	2,977,145.78	22.00	10,556,306.41
合计	<u>11,939,638,105.09</u>	<u>100.00</u>	<u>2,977,145.78</u>		<u>11,936,660,959.31</u>

续上表:



类别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例 (%)	坏账准备		
			金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	12,955,934,922.40	99.84			12,955,934,922.40
按组合计提坏账准备	<u>20,635,997.29</u>	<u>0.16</u>	<u>10,164,055.61</u>	<u>49.25</u>	<u>10,471,941.68</u>
其中：账龄分析法	20,635,997.29	0.16	10,164,055.61	49.25	10,471,941.68
合计	<u>12,976,570,919.69</u>	<u>100.00</u>	<u>10,164,055.61</u>		<u>12,966,406,864.08</u>

按单项计提坏账准备：

名称	账面余额	期末余额		不计提理由
		坏账准备	计提比例 (%)	
武汉大本营商业管理有限公司	4,589,122,838.69			合并范围内子公司
湖北南国创新置业有限公司	2,165,114,521.23			合并范围内子公司
武汉明涛房地产有限公司	822,588,733.61			合并范围内子公司
成都泛悦北城房地产开发有限公司	605,812,367.07			合并范围内子公司
荆州南国商业发展有限公司	582,585,928.30			合并范围内子公司
武汉南国商业发展有限公司	575,152,683.93			合并范围内子公司
重庆泛悦房地产开发有限公司	430,512,460.59			合并范围内子公司
南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00			合作开发款
重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93			合作开发款
武汉南国洪广置业发展有限公司	259,973,968.40			合并范围内子公司
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	216,422,350.46			合并范围内子公司
武汉临江悦城房地产开发有限公司	188,344,778.34			合并范围内子公司
杭州投悦房地产开发有限公司	183,700,641.04			合并范围内子公司
武汉赋能企业管理咨询有限公司	154,582,290.84			合并范围内子公司
武汉地产开发集团有限公司	140,630,255.46			合作开发款
武汉北都商业有限公司	111,303,196.02			合并范围内子公司
襄阳南国商业发展有限责任公司	84,900,041.60			合并范围内子公司
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	74,454,665.67			合并范围内子公司
重庆六真房地产开发有限公司	72,529,183.82			合并范围内子公司
长沙悦汉房地产有限公司	41,926,673.89			合并范围内子公司
武汉南国洪创商业有限公司	30,812,264.22			合并范围内子公司

名称	账面余额	期末余额		不计提理由
		坏账准备	计提比例 (%)	
河北雄安洸韶商贸有限公司	17,904,887.88			合并范围内子公司
成都南国住房租赁有限公司	11,946,214.91			合并范围内子公司
合计	<u>11,926,104,652.90</u>			

按组合计提坏账准备

组合计提项目：账龄信用风险特征组合

名称	其他应收款	期末余额	
		坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	2,498,126.96	124,906.35	5.00
1-2年 (含2年)	2,706,302.23	270,630.23	10.00
2-3年 (含3年)	7,500,000.00	2,250,000.00	30.00
3-4年 (含4年)	829,023.00	331,609.20	40.00
合计	<u>13,533,452.19</u>	<u>2,977,145.78</u>	

(4) 按预期信用损失一般模型计提坏账准备

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 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	<u>10,164,055.61</u>			<u>10,164,055.61</u>
2023年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提	-7,186,909.83			<u>-7,186,909.83</u>
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2023年12月31日余额	<u>2,977,145.78</u>			<u>2,977,145.78</u>

(5) 坏账准备的情况

类别	期初余额	计提	本期变动金额			期末余额
			收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	10,164,055.61	-7,186,909.83				2,977,145.78
其中：账龄组合	10,164,055.61	-7,186,909.83				2,977,145.78
合计	<u>10,164,055.61</u>	<u>-7,186,909.83</u>				<u>2,977,145.78</u>

(6) 本期无实际核销的其他应收款。

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	期末余额	占其他应收款总额的比 例 (%)	款项 性质	账龄	坏账准备 期末余额
武汉大本营商业 管理有限公司	4,589,122,838.69	38.44	往来款	1年以内(含1年) 718,238,386.78元; 1-2年(含2年) 1,760,011,544.35元; 2-3年(含3年) 2,110,872,907.56元	
湖北南国创新置 业有限公司	2,165,114,521.23	18.13	往来款	1年以内(含1年) 323,457,875.22元; 1-2年(含2年) 663,394,537.06元; 2-3 年(含3年) 545,811,338.39元; 3-4年 (含4年) 632,450,770.56元	
武汉明涛房地产 有限公司	822,588,733.61	6.89	往来款	1年以内(含1年) 3,000,000.00元; 1- 2年(含2年) 71,841.06元; 2-3年 (含3年) 806,399,817.26元; 3-4年 (含4年) 13,117,075.29元	
成都泛悦北城房 地产开发有限公 司	605,812,367.07	5.07	往来款	1年以内(含1年) 126,327,736.64元; 1-2年(含2年) 329,700,000.00元; 2-3 年(含3年) 149,784,630.43元	
荆州南国商业发 展有限公司	582,585,928.30	4.88	往来款	1年以内(含1年) 13,000,000.00元; 1-2年(含2年) 3,200,000.00元; 2-3 年(含3年) 300,600,000.00元; 3-4年 (含4年) 265,785,928.30元	
合计	<u>8,765,224,388.90</u>	<u>73.41</u>			

(8) 期末无因资金集中管理而列报于其他应收款的款项。

(三) 长期股权投资

项目	期末余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,850,667,336.70	241,636,711.99	2,609,030,624.71
对联营、合营企业投资	812,775,017.41		812,775,017.41
合计	<u>3,663,442,354.11</u>	<u>241,636,711.99</u>	<u>3,421,805,642.12</u>

续上表：

项目	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备	
对子公司投资	2,743,608,436.70	241,636,711.99	2,501,971,724.71
对联营、合营企业投资	1,137,901,088.01		1,137,901,088.01
合计	<u>3,881,509,524.71</u>	<u>241,636,711.99</u>	<u>3,639,872,812.72</u>

#### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39			652,413,394.39		
深圳洺悦房地产有限公司	510,000,000.00			510,000,000.00		
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00			408,000,000.00		
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52			310,870,783.52		
武汉大本营商业管理有限公司	241,636,711.99			241,636,711.99		241,636,711.99
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00			200,000,000.00		
成都中电建海赋房地产	128,434,146.80			128,434,146.80		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
开发有限公司						
重庆康田铭悦房地产开发有限公司	118,800,000.00	97,058,900.00		215,858,900.00		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00			41,000,000.00		
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
成都南国商业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
武汉明涛房地产有限公司	19,453,400.00			19,453,400.00		
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00			8,000,000.00		
武汉泛悦城		10,000,000.00		10,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
市运营管理 有限公司						
合计	<u>2,743,608,436.70</u>	<u>107,058,900.00</u>		<u>2,850,667,336.70</u>		<u>241,636,711.99</u>

## 2、对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、合营企业			
武汉双联创和置业有限公司			
中文发集团文化有限公司	21,751,481.13		
重庆启润房地产开发有限公司	275,399,794.97		
小计	<u>297,151,276.10</u>		
二、联营企业			
南京电建中储房地产有限公司	109,433,097.43		
武汉洺悦房地产有限公司	281,497,432.08		
重庆瀑悦房地产开发有限公司	173,286,430.71		
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	276,532,851.69		282,070,302.59
小计	<u>840,749,811.91</u>		<u>282,070,302.59</u>
合计	<u>1,137,901,088.01</u>		<u>282,070,302.59</u>

续上表：

被投资单位名称	权益法下确认的投资损益	本期增减变动		宣告发放现金红利或利润
		其他综合收益调整	其他权益变动	
一、合营企业				
武汉双联创和置业有限公司				
中文发集团文化有限公司	-14,531,537.90			
重庆启润房地产开发有限公司	-26,895,306.50			
小计	<u>-41,426,844.40</u>			
二、联营企业				

被投资单位名称	权益法下确认 的投资损益	本期增减变动		宣告发放现 金红利或利 润
		其他综合 收益调整	其他权益变 动	
南京电建中储房地产有限公司	-7,483,010.46			
武汉洺悦房地产有限公司	115,639.38			
重庆瀑悦房地产开发有限公司	200,996.57			
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限 合伙）	5,537,450.90			
小计	<u>-1,628,923.61</u>			
合计	<u>-43,055,768.01</u>			

续上表：

被投资单位名称	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余 额
	本期计提 减值准备	其他		
一、合营企业				
武汉双联创和置业有限公司				
中文发集团文化有限公司			7,219,943.23	
重庆启润房地产开发有限公司			248,504,488.47	
小计			<u>255,724,431.70</u>	
二、联营企业				
南京电建中储房地产有限公司			101,950,086.97	
武汉洺悦房地产有限公司			281,613,071.46	
重庆瀑悦房地产开发有限公司			173,487,427.28	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限 合伙）				
小计			<u>557,050,585.71</u>	
合计			<u>812,775,017.41</u>	

#### （四）营业收入、营业成本

##### 1、营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	21,314,585.26	33,018,467.13	24,414,280.85	30,163,674.04

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
合计	<u>21,314,585.26</u>	<u>33,018,467.13</u>	<u>24,414,280.85</u>	<u>30,163,674.04</u>

## 2、营业收入的分解信息

合同分类	分部	合计
商品类型		
物业销售	155,189.52	<u>155,189.52</u>
物业出租及物业管理	19,792,210.88	<u>19,792,210.88</u>
其他	1,367,184.86	<u>1,367,184.86</u>
按经营地区分类		
武汉	21,314,585.26	<u>21,314,585.26</u>
按商品转让的时间分类		
在某一时点确认收入	1,522,374.38	<u>1,522,374.38</u>
在某一时间段确认收入	19,792,210.88	<u>19,792,210.88</u>
合计	<u>21,314,585.26</u>	<u>21,314,585.26</u>

## (五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-43,055,768.01	87,094,584.37
处置长期股权投资产生的投资收益	17,461,471.93	
其他	183,619,947.42	
合计	<u>158,025,651.34</u>	<u>87,094,584.37</u>

## 二十、补充资料

### (一) 当期非经常性损益情况

非经常性损益明细	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-79,045.02	
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益		



非经常性损益明细	金额	说明
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
委托他人投资或管理资产的损益		
对外委托贷款取得的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项资产损失		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
非货币性资产交换损益		
债务重组损益	-772,553.57	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等		
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响		
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用		
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
交易价格显失公允的交易产生的收益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,454,754.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-104,502,138.82	
减：所得税影响金额	-24,225,253.98	
少数股东权益影响额（税后）	883,142.68	
<u>合计</u>	<u>-73,556,871.96</u>	

注1：除上述各项之外的其他营业外收入和支出包括罚款收入470,130.33元、违约赔偿收入8,463,746.77元、其他款项收入3,909.48元、罚款支出5,985.68元、诉讼赔偿支出378,678.20元、社保滞纳金支出98,368.55元，使利润总额增加8,454,754.15元。

注2：其他符合非经常性损益定义的损益项目包括交易性金融资产公允价值变动-125,630,000.00元、稳岗补贴55,710.42元、增值税减免1,055,658.02元、金融品牌活动及供电局补贴304,908.64元、处置长期股权投资产生的投资收益17,461,471.93元、建信资本泛悦2020年资产支持专项计划CMBS债券次级收益2,250,112.17元，使利润总额减少104,502,138.82元。

2、对本公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

项目	涉及金额	原因
财务资助资金占用费	46,678,844.48	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是公司向参股公司收取的财务资助资金占用费。公司判断该业务与公司正常生产经营业务直接相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，不界定为非经常性损益项目。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-127.16	-0.98	-0.98
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-118.37	-0.93	-0.93

南国置业股份有限公司  
二〇二四年四月二十三日





证书序号: 0000175

### 说明

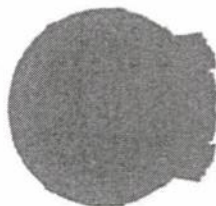
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

## 执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）  
与原件核对一致  
(A111)

名称: 邱靖之  
 首席合伙人: 北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域  
 主任会计师:  
 经营场所:  
 组织形式: 特殊普通合伙  
 执业证书编号: 11010150  
 批准执业文号: 京财会许可[2011]0105号  
 批准执业日期: 2011年11月14日



姓名  
Full name \_\_\_\_\_  
性  
Sex \_\_\_\_\_  
出生年月日  
Date of birth \_\_\_\_\_  
1975-05-18  
工作单位  
Working unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
Identity card No. 430102197505182015



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:  
No. of Certificate 110002400004

批准注册协会:  
Authorized Institute of CPAs

发证日期:  
Date of Issuance 2001 11 23



姓 名 李 斌  
 Full Name 李 斌  
 性 别 男  
 Sex 男  
 出 生 日 期 1987-12-11  
 Date of Birth 1987-12-11  
 工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
 Working Unit 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
 身份证号 420106198712113651  
 Identity Card No. 420106198712113651



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:  
 No. of Certificate 11001504771

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 湖北省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 2018 年 08 月 08 日

月 日



姓名 李珊珊  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1988-01-24  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)武汉分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号 420102198801243129  
Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记  
Annual Renewal Registration



证书编号: 110101505058  
No. of Certificate  
批准注册协会: 湖北省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs  
发证日期: 2015 年 11 月 06 日  
Date of issuance 年 /m /d