

南国置业股份有限公司

2024 年年度报告

2025 年 4 月

2024 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人李明轩、主管会计工作负责人鄢浩文及会计机构负责人（会计主管人员）李冬尧声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了带持续经营重大不确定性段落的无保留意见的审计报告，本公司董事会、监事会对相关事项已有详细说明，敬请投资者注意阅读。

本年度报告中所涉及的发展战略、经营计划等前瞻性陈述属于计划性事项，该计划不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异，敬请投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	2
第二节	公司简介和主要财务指标	6
第三节	管理层讨论与分析	10
第四节	公司治理	25
第五节	环境和社会责任	40
第六节	重要事项	42
第七节	股份变动及股东情况	54
第八节	优先股相关情况	60
第九节	债券相关情况	60
第十节	财务报告	61

备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上文件置备于公司上市法规中心，地址为武汉市江汉区江汉北路 3 号。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、南国置业	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	南国置业	股票代码	002305
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	南国置业股份有限公司		
公司的中文简称	南国置业		
公司的外文名称（如有）	LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD		
公司的外文名称缩写（如有）	LANGOLD		
公司的法定代表人	李明轩		
注册地址	武汉市武昌区南湖中央花园会所		
注册地址的邮政编码	430064		
公司注册地址历史变更情况	无		
办公地址	武汉市江汉区江汉北路 3 号		
办公地址的邮政编码	430022		
公司网址	http://www.langold.com.cn		
电子信箱	ir@langold.com.cn		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	畅文智	郭锐
联系地址	武汉市江汉区江汉北路 3 号	武汉市江汉区江汉北路 3 号
电话	027-8398805	027-8398805
传真	027-8398805	027-8398805
电子信箱	ir@langold.com.cn	ir@langold.com.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所 (http://www.szse.cn/)
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》、巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司上市法规中心/追责办

四、注册变更情况

统一社会信用代码	914201007071989703
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区安定路5号院7号楼中海国际中心A座
签字会计师姓名	崔云刚、宋晓妮

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入（元）	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80	180.46%	9,819,013,472.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58	-32.18%	-823,016,412.42
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,774,736,503.53	-1,619,664,871.62	-71.32%	-951,120,069.69
经营活动产生的现金流量净额（元）	-970,790,002.46	1,578,263,193.40	-161.51%	-2,337,039,343.36
基本每股收益（元/股）	-1.2905	-0.9764	-32.17%	-0.4746
稀释每股收益（元/股）	-1.2905	-0.9764	-32.17%	-0.4746
加权平均净资产收益率	352.95%	-127.16%	480.11%	-32.39%
	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产（元）	21,058,044,676.67	28,288,719,445.16	-25.56%	29,195,616,953.77
归属于上市公司股东的净资产（元）	-1,753,148,880.36	484,936,347.18	-461.52%	2,178,158,090.76

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司最近一个会计年度经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2024 年	2023 年	备注
营业收入（元）	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80	无
营业收入扣除金额（元）	9,078,095.62	9,500,259.40	无
营业收入扣除后金额（元）	2,960,551,659.28	1,049,347,897.40	无

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	193,805,595.18	1,161,830,011.20	501,591,148.26	1,112,403,000.26
归属于上市公司股东的净利润	262,161,291.86	-257,788,808.24	-238,966,658.30	-2,003,491,052.86
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-291,550,638.62	-237,743,420.70	-239,761,215.33	-2,005,681,228.88
经营活动产生的现金流量净额	-815,896,561.33	-560,394,916.79	312,713,618.19	92,787,857.47

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2024 年金额	2023 年金额	2022 年金额	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）	537,708,828.91	-79,045.02	70,208.72	出售子公司股权产生的投资收益
计入当期损益的政府补助（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）	2,047,321.60		20,000.00	
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			146,188,516.00	

位可辨认净资产公允价值产生的收益				
债务重组损益		-772,553.57	-2,812,717.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,213,328.37	8,454,754.15	22,370,602.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		-104,502,138.82	5,287,239.50	
减：所得税影响额	-791,999.01	-24,225,253.98	42,780,962.46	
少数股东权益影响额（税后）	-1,316,454.84	883,142.68	239,230.04	
合计	536,651,275.99	-73,556,871.96	128,103,657.27	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
财务资助资金占用费	47,815,287.73	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。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

2024 年，中国 GDP 首次突破 130 万亿元，同比增长 5.0%，经济增长目标顺利实现。总的来看，国民经济运行总体平稳、稳中有进，高质量发展扎实推进。

在房地产开发方面，国家统计局数据显示，2024 年全年全国房地产开发投资同比下降 10.6%，住宅投资下降 10.5%；商品房销售面积下降 12.9%，销售额下降 17.1%。9 月 26 日中央政治局会议提出“要促进房地产市场止跌回稳”，在政策刺激下，四季度销售环比回升 0.2%。12 月，中央政治局会议提出“稳住楼市”，中央经济工作会议再次强调“持续用力推动房地产市场止跌回稳”，为 2025 年楼市定调，释放了更加坚定的稳楼市基调。

在商业地产方面，2024 年商业地产新增供应量持续增加，但消费增速放缓导致部分城市库存积压，大宗交易金额回落，市场短期仍需消化库存。商业地产运营商更加注重精准定位与运营创新，例如结合体验式消费、文化 IP 等业态提升吸引力。一线城市核心商圈仍保持较高出租率，而新兴区域则通过差异化主题（如亲子娱乐、夜间经济）吸引客流。同时，绿色低碳理念加速渗透，节能改造和智慧管理系统成为商业综合体升级的重点。

在城市运营方面，城市发展的核心动能从传统的生产力驱动转向以智慧治理、资产盘活和服务优化为核心的综合性运营模式。其中，高新技术园区、物流园区等细分领域表现活跃。2024 年，高技术产业投资同比增长 8.0%，带动工业地产需求向专业化、集约化方向转型。传统工业区因环保要求提升逐渐退出，而新兴园区聚焦新能源、智能制造等产业，配套服务更加完善。在城市更新领域，2024 年全国共实施城市更新项目 6 万余个，完成投资约 2.9 万亿元，在推动城市结构优化、功能完善和品质提升等方面综合性成效逐步显露。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司作为中央企业控股的上市商业地产公司，以“电建集团运营类资产的保值增值平台，电建地产城市运营业务的主要承载平台”为战略定位，聚焦电建集团发展战略中“城”的运营，成为落实电建集团“投建营”战略“营”字环节的实施载体，聚焦商业运营服务、城市综合运营业务两项核心工作，主要业务范围包含商业运营、城市运营等板块。公司借助股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，已经从区域型逐步成长为全国型，成功实现了跨越式发展，业务布局已覆盖北京、上海、深圳、广州、杭州、武汉、重庆、成都、南京、长沙等全国多个重点核心。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 19 个，运营面积 116 万平方米，打造了泛悦 mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线，并拥有丰富的商业运营经验及优秀成熟的团队，品牌形象较好，具有较高知名度。2024 年，公司商业运营业务稳中向好：一是招商工作持续发力，积极拓展市场优质品牌，全年签约 300 余家；二是运营质效持续提升，通过提升成本集采覆盖率，实现采购成本整体压降，通过合同信息化管理，实现成本数据实时可视化管理，为公司日常经营提供有力数据支撑及合同溯源，有效提升运营效率；三是品牌声量及市场影响力持续扩大，年内共计斩获“ESG 新秀企业奖”“商业地产年度影响力企业”“商业地产优秀运营商奖项”等 19 项行业大奖，“商业地产百强名单”排名上升至第 38 位。

在城市运营板块，公司运营项目 12 个，运营面积 25 万平方米，涵盖产业园、酒店、写字楼、长租公寓等业态，依托控股股东与实际控制人资源优势，通过积极与各地方国资平台合作，公司城市运营市场化拓展业务取得了显著的进步。

2024 年，公司与随州市城投产业投资有限公司合作的城市公共活动中心综合体项目，打开了公司城市市场馆运营业务新领

域。在长租公寓业务方面，新增上海、武汉两地项目开业运营。产业服务力赋能提升方面，倾力打造了“星火 BOX”（集楼宇配套与共享服务于一体的特色服务空间）、“力学咖啡”（品牌运营及门店拓展）等赋能产品线，为服务产业客户搭建了新场景，丰富了新内容。

新增土地储备项目

无。

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m ² ）	总建筑面积（万m ² ）	剩余可开发建筑面积（万m ² ）
广州雍云邸项目	8.89	20.17	4.39
总计	8.89	20.17	4.39

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m ² ）	规划计容建筑面积（m ² ）	本期竣工面积（m ² ）	累计竣工面积（m ² ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
重庆	重庆清韵阶庭	重庆沙坪坝区书香溪墅南	住宅	66.00%	2021年07月25日	在建	76.00%	73137	141615.76	107711.77	107711.77	167,046	146,167.23
重庆	重庆珑悦长安	重庆沙坪坝区书香溪墅	住宅	66.00%	2022年01月06日	在建	69.00%	74595	111892	17827.61	76958.61	198,335.33	166,157.01
重庆	铭悦龙湾	重庆市巴南区龙洲湾街道	高层、洋房、公寓、商铺	35.76%	2018年03月01日	在建	96.00%	151229	547756.81	90439.37	582454.15	552,253.87	541,123.47
重庆	铭悦公园里	重庆市巴南区箭河路	高层、洋房、公寓、商铺	50.00%	2018年03月30日	在建	96.00%	171831	525017.71	199638.07	709980.27	506,909	504,395.55
重庆	重庆西永珑悦长安	重庆市高新区	住宅	66.00%	2023年08月15日	在建	58.00%	76934	103861	0	0	186,664.97	68,863.52
长沙	长沙珑悦长安	长沙市岳麓区	住宅、临街商业、幼儿园	100.00%	2021年09月30日	在建	95.00%	55528.57	98840.85	98840.85	98840.85	161,976.86	109,663.76

广州	雍云邸	广州白云区北侧为规划路，东至石沙公路，西至朝阳联新东街，南至鸦岗大道	住宅/商业/车位	50.00%	2021年07月16日	在建	51.00%	55502	134734	72607.9	72607.9	544,458.9	444,034.13
----	-----	------------------------------------	----------	--------	-------------	----	--------	-------	--------	---------	---------	-----------	------------

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
长沙	长沙珑悦长安	岳麓区	住宅/商业/车位	100.00%	98841	98082	50466.12	16664.65	20,708.55	31552.03	31552.03	37,394.39
长沙	湘语洺悦	芙蓉区	住宅/商业/车位	30.00%	91540	72102	67152.07	8090.68	9,186.02	61468.51	9310.89	15,717.29
重庆	洺悦城龙洲湾	巴南区	住宅/商业/车位	35.76%	547757	538829	433284.2	38269.53	30,847.66	390993.76	19749.7	25,099.15
重庆	洺悦城公园里	巴南区	住宅/商业/车位	50.00%	525018	520777	507031	59162.24	51,605.62	489439.61	98617.9	103,475.71
重庆	重庆清韵阶庭	高新区	住宅/车位	66.00%	141616	95954	68188.49	18479.78	22,967.38	52205.58	52205.58	75,032.94
重庆	重庆珑悦长安	高新区	住宅/车位	66.00%	111892	111155	83337.76	28224.05	38,207.25	53886.46	53886.46	90,173.38
重庆	重庆洺悦府	大石坝区	住宅/商业	100.00%	133380	129955	131731.62	9648.12	12,969.73	126213.14	10298.88	19,873.91
重庆	重庆西永珑悦长安	重庆市高新区	住宅	66.00%	103861	99904.76	33293.04	27834.65	34,196.38	0	0	0
广州	雍云邸	白云区	住宅/商业/车位	50.00%	134734	130026.97	53376.82	35958	90,935	13443	13443	37,091.89
南京	云萃府	秦淮区	住宅/商业/	20.00%	57198.85	57703.16	47352.72	7368.14	29,269.98	40611.4	40611.4	205,225.35

			车位								
--	--	--	----	--	--	--	--	--	--	--	--

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面 积 (m ²)	平均出租率
成都-泛悦坊	成都	生活卖场	0.00%	11543.75	6520.01	56.26%
泛悦·南国广 场 A 馆	武汉	生活卖场	100.00%	39631.81	34685.73	87.52%
泛悦·南国广 场 B 馆	武汉	生活卖场	100.00%	109224.3	92395.56	84.59%
泛悦·南国中 心(二期)	武汉	生活卖场	100.00%	64917.15	64356.75	99.14%
泛悦·南国中 心(一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39761.73	39761.73	100.00%
泛悦·南国中 心 T1	武汉	写字楼	80.00%	29622.97	21039.4	71.32%
泛悦 Mall·北 都店	武汉	生活卖场	100.00%	61301.05	53144.88	86.69%
泛悦 Mall·城 市广场	成都	生活卖场	41.00%	76497.94	62781.2	82.15%
泛悦 Mall·南 湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35075.93	32661.08	93.15%
泛悦 Mall·雄 楚广场	武汉	生活卖场	100.00%	110145.38	72558.74	66.46%
泛悦 Mall·长 虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	61337.66	49601.2	80.95%
泛悦坊·都会 店	武汉	生活卖场	100.00%	36944.37	31935.93	86.44%
泛悦汇·KA 街	武汉	生活卖场	100.00%	33980.6	29753.07	87.56%
泛悦汇·科华 店	成都	生活卖场	51.02%	52473.33	49905.91	95.11%
泛悦汇·昙华 林	武汉	生活卖场	0.00%	44617.95	40205.87	90.11%
泛悦中心·昙 华林	武汉	写字楼	100.00%	45443.03	40870.76	89.94%
泛悦中心·襄 阳	襄阳	写字楼	100.00%	17547.45	16278.18	92.77%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	92875.22	90027.85	97.73%
华中小龟山金 融文化公园	武汉	产业园	75.00%	30061.46	24844.86	82.65%
荆州南国温德 姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43615.61	-	54.67%
南国大家装汉 西店	武汉	专业卖场	100.00%	177984.86	105455.14	59.23%
南国大家装荆 州店	荆州	专业卖场	100.00%	52192.48	50539.67	96.83%
南国悦公馆	武汉	写字楼	100.00%	6069.47	6069.47	0.00%
万安国际	武汉	写字楼	100.00%	7567.85	7567.85	100.00%
武汉·泛悦城	武汉	生活卖场	26.00%	24262.11	23212.65	95.59%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	40567	34045.7	83.92%
中城悦城 K3 地块项目	武汉	医院	100.00%	8600.8	8600.8	100.00%
杭州悦安嘉府 项目	杭州市上城区	长租公寓	0.00%	14772.8	13635.29	92.30%
上海泷悦和苑 (1401) 项目	上海市奉贤区	长租公寓	0.00%	13081.3	12081.89	92.36%
成都市武侯洺	成都市武侯区	长租公寓	100.00%	12513.48	12263.21	98.00%

悦天合玖玺项目						
上海泷悦景轩（1701）项目	上海市奉贤区	长租公寓	0.00%	11562.84	11020.54	95.31%
武汉江夏悦生活创寓青年社区项目	武汉市江夏区	长租公寓	0.00%	24700	4199	17.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	242,520.25	2.75%- 4.25%/3.31%	113,254.45	47,113.50	54,960.60	27,191.70
票据	9,183.79		9,183.79			
其他	88,926.00	3.42%- 3.98%/3.78%	433.00	56,947.00	31,546.00	
合计	340,630.04		122,871.24	104,060.50	86,506.60	27,191.70

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节之“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为 0.27 亿元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。按揭贷款担保风险可控，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

报告期内，公司继承和发展了多年积淀的“敬业、诚信、学习、理想”的企业文化和核心竞争优势，为公司实现持续、稳健发展奠定了基础。

持续提升的价值创造能力

经过多年商业地产开发运营实践和积累，公司已经成长为区域有影响力的商业地产开发商和运营商，公司加快了跨区域发展步伐，在商业地产“空间”和“内容”的规划及有效编织商户组合等方面具备了较强的能力，商业开发运营管理团队经验丰富。

成熟的运营模式及丰富的产品线

经过多年的耕耘，公司已形成了成熟的商业地产开发运营模式，四条主要产品线的开发运营能力及品牌影响力不断提升，并已具备快速复制的能力及条件。

持续优化的股权结构及优质股东

南国置业控股股东为电建地产，电建地产承诺，将利用自身资源和资本优势，积极推动南国置业业务的发展，并在可能与南国置业存在竞争的业务领域中出现新的业务发展机会时，给予南国置业相应优先选择权。电建地产成为南国置业的控股股东进一步提升了南国置业的项目获取能力、基础管理能力及资金实力。

商业能力和商户资源

公司成熟的商业模式及开发运营能力有助于公司商业地产项目的成功，实现公司、业主和商户多方共赢。公司在商业领域起步较早，有一定的先发优势与品牌影响力，经过长期发展，公司已经沉淀了丰富的、合作关系密切的优质品牌商户，并通过整合实现了商业项目品类品种互动和品牌组合，形成聚集效应，为公司全国性布局及轻资产发展奠定了基础。

四、主营业务分析

1、概述

参见“第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2024 年		2023 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	2,969,629,754.90	100%	1,058,848,156.80	100%	180.46%
分行业					
房地产业	2,969,629,754.90	100.00%	1,058,848,156.80	100.00%	180.46%
分产品					
物业销售	2,411,404,984.17	81.20%	494,864,224.03	46.74%	387.29%
物业出租及物业管理	505,090,534.60	17.01%	494,189,779.61	46.67%	2.21%
酒店运营及其他	53,134,236.13	1.79%	69,794,153.16	6.59%	-23.87%
分地区					
重庆	1,737,053,473.68	58.49%	399,177,740.31	37.70%	335.16%
湖北	585,573,653.89	19.72%	537,775,605.21	50.79%	8.89%
湖南	562,864,570.02	18.95%	2,018,867.88	0.19%	27,780.21%
四川	63,607,502.45	2.14%	66,822,662.27	6.31%	-4.81%
河北	9,781,850.82	0.33%	11,944,091.69	1.13%	-18.10%
浙江	6,920,712.92	0.23%		0.00%	100.00%
广东	2,823,522.93	0.10%	3,921,178.90	0.37%	-27.99%
北京	1,004,468.19	0.03%	13,202,527.88	1.25%	-92.39%
江苏		0.00%	23,985,482.66	2.27%	-100.00%
分销售模式					
直销	2,969,629,754.90	100.00%	1,058,848,156.80	100.00%	180.46%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	-16.67%	180.46%	111.06%	38.36%
分产品						
物业销售	2,411,404,984.17	2,446,368,860.89	-1.45%	387.29%	289.31%	25.53%
物业出租及物业管理	505,090,534.60	958,885,990.12	-89.84%	2.21%	1.55%	1.22%
酒店运营及其他	53,134,236.13	59,425,657.25	-11.84%	-23.87%	-13.79%	-13.08%
分地区						
重庆	1,737,053,473.68	1,719,328,908.77	1.02%	335.16%	240.69%	27.44%
湖北	585,573,653.89	1,025,744,634.85	-75.17%	8.89%	7.01%	3.07%
湖南	562,864,570.02	574,963,642.87	-2.15%	27,780.21%	28,521.28%	-2.64%
四川	63,607,502.45	123,971,105.26	-94.90%	-4.81%	-3.49%	-2.66%
河北	9,781,850.82	6,716,008.92	31.34%	-18.10%	-6.44%	-8.56%
浙江	6,920,712.92	6,020,310.40	13.01%	100.00%	100.00%	13.01%
广东	2,823,522.93	3,721,171.97	-31.79%	-27.99%	-29.30%	2.43%
北京	1,004,468.19	4,214,725.22	-319.60%	-92.39%	-76.75%	-282.26%
江苏				-100.00%	-100.00%	-27.88%
分销售模式						
直销	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	-16.67%	180.46%	111.06%	38.36%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2024 年	2023 年	同比增减
物业销售	销售量	元	2,446,368,860.89	628,386,994.88	289.31%
	生产量	元	2,487,077,951.37	541,111,744.94	359.62%
	库存量	元	6,867,977,743.31	7,071,562,178.67	-2.88%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售量变化原因主要为本期结利的房地产开发项目体量增加；

生产量变化原因主要为本期竣工的房地产开发项目体量增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2024 年		2023 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业销售	销售成本	2,446,368,860.89	70.61%	628,386,994.88	38.28%	289.31%
物业出租及物业管理	运营成本	958,885,990.12	27.68%	944,227,514.07	57.52%	1.55%
酒店运营及其他	运营成本	59,425,657.25	1.72%	68,927,386.46	4.20%	-13.79%

说明

无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内处置武汉北都商业有限公司、西安珑悦泰恒置业有限公司、武汉悦鹤企业管理咨询有限公司；注销南京求真装饰工程有限公司、武汉泛悦企业管理咨询有限公司、武汉三型企业管理有限公司、武汉明涛房地产有限公司；新增并表中文发集团文化有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	89,646,973.19
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.02%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	武汉浙鳌商贸有限责任公司	54,496,000.00	1.84%
2	武汉唯购维龙实业有限公司	28,009,387.84	0.94%
3	沃尔玛（湖北）商业零售有限公司	21,705,312.18	0.73%
4	武汉大洋晶典商业发展有限责任公司	20,526,994.57	0.69%
5	武汉浙能商贸有限责任公司	11,440,000.00	0.39%
合计	--	136,177,694.59	4.59%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	302,034,542.70
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	21.26%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	16.96%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国水利水电第十工程局有限公司	118,280,520.00	8.33%
2	中电建物业管理有限公司	75,113,123.86	5.29%
3	中电建建筑集团有限公司	47,592,868.52	3.35%
4	绵阳天阳建材加工有限公司	31,245,865.38	2.20%
5	贝壳找房（重庆）信息技术有限公司	29,802,164.94	2.10%
合计	--	302,034,542.70	21.26%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2024 年	2023 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	127,912,223.46	93,914,951.84	36.20%	主要为销售代理费增加
管理费用	101,892,374.98	111,521,528.86	-8.63%	主要为人员薪酬、租赁费等减少
财务费用	572,855,713.37	623,893,420.39	-8.18%	主要为租赁负债利息费用减少

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2024 年	2023 年	同比增减
经营活动现金流入小计	3,142,555,586.93	6,663,385,848.33	-52.84%
经营活动现金流出小计	4,113,345,589.39	5,085,122,654.93	-19.11%
经营活动产生的现金流量净额	-970,790,002.46	1,578,263,193.40	-161.51%
投资活动现金流入小计	227,973,623.64	441,466,615.99	-48.36%
投资活动现金流出小计	312,362,598.53	303,359,801.73	2.97%
投资活动产生的现金流量净额	-84,388,974.89	138,106,814.26	-161.10%
筹资活动现金流入小计	2,003,327,694.64	4,712,203,878.99	-57.49%
筹资活动现金流出小计	2,762,106,486.23	6,471,207,190.31	-57.32%
筹资活动产生的现金流量净额	-758,778,791.59	-1,759,003,311.32	56.86%

现金及现金等价物净增加额	-1,813,957,768.94	-42,633,303.66	-4,144.19%
--------------	-------------------	----------------	------------

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比下降 161.51%，主要原因为房地产项目预售金额同比下降。

投资活动产生的现金流量净额与上年同期相比下降 161.10%，主要原因为 2023 年收回伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业投资款。

筹资活动产生的现金流量净额与上年同期相比增加 56.86%，主要原因为本期归还银行借款同比下降。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2024 年末		2024 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	587,594,612.39	2.79%	2,433,853,404.22	8.60%	-5.81%	主要原因为归还股东借款
应收账款	324,732,794.67	1.54%	329,049,958.38	1.16%	0.38%	无重大变化
合同资产	2,885,828.34	0.01%	1,300,655.47	0.00%	0.01%	无重大变化
存货	9,687,404,787.79	46.00%	13,188,135,586.80	46.62%	-0.62%	无重大变化
投资性房地产	2,753,583,503.95	13.08%	3,046,305,562.33	10.77%	2.31%	出租存货转投资性房地产
长期股权投资	2,407,669,642.22	11.43%	3,285,623,471.68	11.61%	-0.18%	无重大变化
固定资产	452,775,634.39	2.15%	468,195,683.45	1.66%	0.49%	无重大变化
使用权资产	1,470,242,313.08	6.98%	1,967,574,292.17	6.96%	0.02%	无重大变化
短期借款		0.00%	184,453,742.44	0.65%	-0.65%	无重大变化
合同负债	921,507,612.41	4.38%	3,335,950,777.29	11.79%	-7.41%	主要原因为重庆高新泷悦长安、重庆清韵阶庭、长沙泷悦长安等项目交付结利
长期借款	2,177,588,000.00	10.34%	2,492,055,817.00	8.81%	1.53%	主要原因为偿还银行借款
租赁负债	2,013,928,063.54	9.56%	1,820,862,183.84	6.44%	3.12%	主要原因为新签租赁合同确认使用权资产和租赁负债

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4. 其他权益工具投资	531,364.15							531,364.15
应收款项融资	27,000,000.00	16,372,711.43						10,627,288.57
上述合计	27,531,364.15	16,372,711.43						11,158,652.72
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	期末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	50,465,535.43	50,465,535.43	按揭担保、保证金、司法冻结等	因保证金受限 149,191.47 元；因按揭担保受限 23,529,871.97 元；因其他原因受限 26,786,471.99 元
存货	2,756,139,917.35	2,756,139,917.35	抵押	借款抵押
投资性房地产	1,301,815,933.61	1,301,815,933.61	抵押	借款抵押
合计	4,108,421,386.39	4,108,421,386.39		

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
0.00	266,000,000.00	-100.00%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
武汉瀑悦	武汉北都	2024年03	56,622.81	-161.6	获利28680	12.16%	依据评估	是	受同一母	是	是	2024年03	www.cninfo

房地产有限公司	商业有限公司 100% 股权	月 31 日		5	.46 万元		报告作价		公司控制			月 05 日	.com.cn
中电建丝路 (陕西) 建设发展有限公司	西安泷悦泰恒置业有限公司 70% 股权	2024 年 03 月 31 日	2,547.96	1,088.8	获利 682.95 万元	0.29%	依据评估报告作价	是	受同一母公司控制	是	是	2024 年 03 月 05 日	www.cninfo.com.cn
北京赋丰房地产开发有限公司	武汉悦鹤企业管理咨询有限公司 100% 股权	2024 年 03 月 31 日	19,118.52	174.19	获利 24407.67 万元	10.35%	依据评估报告作价	是	受同一母公司控制	是	是	2024 年 03 月 05 日	www.cninfo.com.cn

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：万元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	商业经营管理、物业管理	5,000.00	435,143.01	387,221.60	35,270.66	130,343.80	130,567.31

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉北都商业有限公司	出售股权	获利 28680.46 万元
西安泷悦泰恒置业有限公司	出售股权	获利 682.95 万元
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	出售股权	获利 24407.67 万元
南京十心房地产有限公司	吸收合并注销	无
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	吸收合并注销	无
武汉三型企业管理有限公司	吸收合并注销	无
武汉明涛房地产有限公司	吸收合并注销	无

主要控股参股公司情况说明

无

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）未来发展展望

“十四五”期间，公司以“致力于成为国内领先的城市运营服务商”为愿景，以“电建集团运营类资产的保值增值平台，电建地产城市运营业务的主要承载平台”为战略定位，聚焦电建集团发展战略中“城”的运营，成为落实电建集团“投建营”战略“营”字环节的实施载体，抓好商业运营服务、城市综合运营业务两项核心工作，坚决实施“1231”发展方针，即：“1个主业”——以运营服务为主业，深耕产业运营赛道，打造具有公司特色的运营服务，向综合运营服务类业务转型；“2个定位”——以“电建集团运营类资产的保值增值平台、电建地产公司城市运营业务的主要承载平台”为定位；“3大业务模块”——以“以商业运营服务为核心，综合类城市运营为重要拓展方向，高质量投资适度补充”的业务发展格局，夯实基础，切实提升经营业绩；“1个突破口”即以“资本运作”为突破口，利用资本市场促进公司进一步转型，实现上市公司高质量发展。

（二）公司未来具体经营计划

在商业运营方面，公司将逐步构建聚焦商业的“大运营体系”，在出租率稳定基础上全力以赴做好经营提升，做资产管理下的城市运营商；进一步加强数字化和AI技术在项目运营中的作用，利用AI算法预测商圈客流量与租户需求，动态调整租金策略与业态组合，优化商铺布局与公共区域设计，提升坪效。

在城市运营方面，通过项目经验沉淀和资源积累，聚焦优势产品线和业态，固化业务合作模式与合作标准，形成快速复制能力；发挥商业、产业的协同效应，形成稳定的现金流、利润。

（三）可能面临的风险

1、市场风险

房地产市场是区域性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

2、经营风险

房地产开发具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目开发的控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及的相关行业范围广，合作单位多，需接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个环节出现问题，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升。

3、融资、利率风险

房地产行业是资金密集型行业，对资金需求量大，需求时间长。公司经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求，公司将合理安排融资计划并运用各项融资工具，加强资金管理，确保资金链安全。在个人住房贷款方面，随着市场变化，银行也会不断调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，从而对公司销售产生影响。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规及规范性文件的相关要求，不断规范公司运作和完善公司内部管理制度。公司股东大会、董事会、监事会和经营层权责明确，公司整体运作规范、独立性强、信息披露及时合规，实际情况符合中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求。

1、关于股东与股东大会：报告期内，公司严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》《公司章程》及公司《股东大会议事规则》的相关规定召集、召开股东大会，能够平等对待所有股东，特别是保证中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司控股股东行为规范，能依法行使其权利，履行相关义务，并对公司的相关经营给予了极大的支持。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务上互相独立，各自独立核算、独立承担责任和风险，公司具有独立完整的业务及自主经营能力；公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司董事会由7名董事组成，其中独立董事3名，其中会计专业1名，董事会的人数、人员及董事（含独立董事）的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。全体董事能够依据《董事会议事规则》《独立董事工作制度》等规定和公司章程及相关工作规程开展工作和履行职责，认真出席董事会和股东大会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律、法规。公司的独立董事在工作中保持充分的独立性，积极参加董事会会议及独立董事专门会议，认真审议各项议案，发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，切实维护公司和中小股东的利益。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学、专业的意见和参考。

4、关于监事和监事会：公司监事会由3名监事组成，其中1名为职工代表监事，监事会的人数、人员及监事的聘任程序均符合法律法规与公司章程的要求。监事会能够本着对股东负责的态度，认真地履行自己的职责，对公司的财务以及公司董事和高级管理人员履行职责的合法、合规性进行有效监督，并发表意见。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司建立了目标绩效管理体系，实施了绩效考核奖惩制度，从工作态度、业务能力、管理能力与成长四个维度对干部员工进行考核和奖励。

6、关于相关利益者：公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，实现社会、股东、公司、员工等各方面利益的协调平衡，诚信对待供应商和客户，认真培养每一位员工，坚持与相关利益者互利共赢的原则，共同推动公司持续、健康、快速发展。

7、关于信息披露与透明度：公司严格按照中国证监会及交易所的相关法律法规和公司《信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务及内幕信息管理，履行信息披露义务并做好信息披露前的保密和内幕知情人登记备案工作，确保所有投资者公平地获取公司信息，维护投资者的合法权益。董事会指定以董事会秘书为核心的信息披露团队负责日常信息披露工作、接待股东来访及咨询，在指定媒体和网络上真实、准确、完整、及时、公平地披露有关信息，并指定《中国证券报》《证券日报》《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）为公司信息披露的报纸和网站。

8、投资者关系管理：公司高度重视投资者关系管理，通过电话沟通、网上业绩说明会、现场交流等多种方式，及时耐心地解答投资者提出的问题，将投资者的需求、建议及合理诉求及时向管理层汇报。

9、内部审计制度：公司建立了内部审计制度，配置了专职内部审计人员。在审计委员会的指导下，按照内部控制制度体系，对公司及子公司的关联交易、对外担保、内控制度和执行、重大资金的使用以及资产情况进行审计和监督，提升公司规范运作水平，切实保障股东的合法权益。

公司治理的完善是一项长期的系统工程，需要持续地改进和提高。公司将积极根据有关规定及时更新完善公司内部制度，及时发现问题、解决问题，夯实管理基础，加强科学决策与内部控制，不断提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司控股股东严格自律、行为规范，没有超越股东大会直接或间接干涉公司的决策和生产经营活动；控股股东与公司之间实行人员、资产、财务、机构、业务独立，确保公司重大决策由公司独立作出和实施。同时公司的控股股东未以任何形式占用公司的货币资金或其他资产，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、业务：公司业务独立于控股股东，独立决策、自主经营、自负盈亏，拥有包括采购、生产、销售在内的完整的业务和产业体系，具有直接面向市场独立运营的能力，不存在需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

2、人员：公司人员、劳动、人事及工资关系完全独立。公司拥有独立的员工队伍，已建立完善的劳资管理、绩效考核及薪酬分配等方面的制度和薪酬体系，并与员工依法签订了《劳动合同》，公司的人员与控股股东、实际控制人完全独立。公司建立了独立的人事档案、人事聘用和任免制度以及考核、奖惩制度。

3、资产：公司资产与股东资产严格分开，产权界定清晰，不存在以承包、委托经营、租赁或其他类似方式，依赖股东单位及其他关联方进行生产经营的情况。

4、机构：公司根据经营发展的需要，建立了符合公司实际情况的独立、完整的组织结构，各职能部门根据《公司章程》和相关规章制度独立行使职权，运作正常有序。公司根据《公司法》《公司章程》的要求建立了完善的法人治理结构和内部经营管理机构，独立行使经营管理职权；董事会、监事会及其他内部机构独立运作，具有决策和经营管理的独立性。公司拥有独立的生产经营和办公场所，与控股股东之间不存在混合经营的情形。

5、财务：公司设有独立的财务会计部门，配备独立的财务会计人员，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立进行财务决策，并独立开设银行账户和纳税，不存在与控股股东共用银行账户的情形。公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2024 年第一次临时股东大会	临时股东大会	42.25%	2024 年 01 月 04 日	2024 年 01 月 05 日	《关于公司与中国电建集团财务有限责任公司续签〈金融服务框架协议〉暨关联交易的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》《关于提请股东大会审批增加获取股东借款额度的议案》
2024 年第二次临时股东大会	临时股东大会	42.20%	2024 年 02 月 07 日	2024 年 02 月 08 日	《关于选举廖奕先生为公司第六届董事会独立董事的议案》
2024 年第三次临时股东大会	临时股东大会	3.28%	2024 年 03 月 20 日	2024 年 03 月 21 日	《关于出售资产暨关联交易的议案》
2023 年度股东大会决议公告	年度股东大会	41.58%	2024 年 05 月 16 日	2024 年 05 月 17 日	《2023 年度董事会工作报告》 《2023 年度监事会工作报告》 《2023 年年度报告及摘要》 《2023 年度财务报告》 《2023 年度利润分配方案的议案》 《关于为控股子公司提供担保的议案》 《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》等议案
2024 年第四次临时股东大会	临时股东大会	41.67%	2024 年 07 月 17 日	2024 年 07 月 18 日	《关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案》
2024 年第五次临时股东大会	临时股东大会	1.51%	2024 年 08 月 26 日	2024 年 08 月 27 日	《关于对外担保暨关联交易的议案》
2024 年第六次临时股东大会	临时股东大会	42.24%	2024 年 09 月 18 日	2024 年 09 月 19 日	《关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案》
2024 年第七次临时股东大会	临时股东大会	43.62%	2024 年 11 月 11 日	2024 年 11 月 12 日	《关于控股子公司减资的议案》
2024 年第八次临	临时股东大会	44.09%	2024 年 12 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	《关于变更会计

时股东大会			日	日	师事务所的议 案》
-------	--	--	---	---	--------------

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股数（股）	本期减持股数（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
李明轩	男	41	董事长	现任	2023年06月25日	2025年05月16日						
刘筠	女	44	董事	现任	2024年07月17日	2025年05月16日						
郭崇华	男	45	董事	现任	2024年09月18日	2025年05月16日						
俞波	男	52	独立董事	现任	2022年05月17日	2025年05月16日						
廖奕	男	44	独立董事	现任	2024年02月07日	2025年05月16日						
杨泽轩	男	49	独立董事	现任	2025年01月20日	2025年05月16日						
昌海军	男	45	董事	现任	2023年07月12日	2025年05月16日						
			总经理	现任	2023年06月25日	2025年05月16日						
姚桂玲	女	61	监事会主席	现任	2022年05月17日	2025年05月16日						
宁晁	男	45	监事	现任	2022年05月	2025年05月	149,992				149,992	

					月 17 日	月 16 日						
刘颖茜	女	35	职工 监事	现任	2022 年 04 月 21 日	2025 年 05 月 16 日						
畅文智	男	45	副总 经理、 董事 会秘书	现任	2022 年 08 月 15 日	2025 年 05 月 16 日						
鄢浩文	男	41	副总 经理、 财务 总监	现任	2022 年 08 月 15 日	2025 年 05 月 16 日						
庞捷峰	男	41	副总 经理	现任	2023 年 04 月 27 日	2025 年 05 月 16 日						
蒋大兴	男	53	独立 董事	离任	2022 年 05 月 17 日	2024 年 02 月 07 日						
龚学武	男	59	董事	离任	2022 年 01 月 13 日	2024 年 08 月 26 日						
谈晓君	男	50	董事	离任	2022 年 05 月 17 日	2024 年 06 月 27 日						
余振	男	44	独立 董事	离任	2022 年 10 月 10 日	2025 年 01 月 20 日						
刘波峰	男	44	副总 经理	离任	2022 年 08 月 15 日	2024 年 08 月 12 日						
合计	--	--	--	--	--	--	149,9 92	0	0	0	149,9 92	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司原独立董事蒋大兴先生因个人原因辞去公司独立董事及董事会专门委员会相关职务。具体内容详见公司于 2024 年 1 月 23 日披露的《关于拟变更公司独立董事的公告》。

公司原董事谈晓君先生、龚学武先生因工作原因辞去公司董事及董事会专门委员会相关职务。具体内容详见公司于 2024 年 7 月 2 日及 2024 年 8 月 30 日披露的《关于拟变更公司非独立董事的公告》。

公司原副总经理刘波峰先生因工作原因辞去公司副总经理职务，具体内容详见公司于 2024 年 8 月 14 日披露的《关于公司副总经理辞职的公告》。

公司原独立董事余振先生因个人原因辞去公司独立董事及董事会专门委员会相关职务，具体内容详见公司于 2024 年 11 月 30 日披露的《关于公司独立董事辞职的公告》。

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

☑适用 ☐不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
蒋大兴	独立董事	离任	2024 年 02 月 07 日	个人原因
廖奕	独立董事	被选举	2024 年 02 月 07 日	股东大会选举
谈晓君	董事	离任	2024 年 06 月 27 日	工作原因
刘筠	董事	被选举	2024 年 07 月 17 日	股东大会选举
刘波峰	副总经理	解聘	2024 年 08 月 12 日	工作原因
龚学武	董事	离任	2024 年 08 月 26 日	工作原因
郭崇华	董事	被选举	2024 年 09 月 18 日	股东大会选举
余振	独立董事	离任	2025 年 01 月 20 日	个人原因
杨泽轩	独立董事	被选举	2025 年 01 月 20 日	股东大会选举

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

李明轩，男，1983 年出生。北方工业大学自动化专业学士，北京理工大学工商管理专业硕士，中央民族大学公共管理专业硕士。曾任中国电建地产集团有限公司人力资源部专业经理、高级经理，南国置业人力资源部部长、人力资源总监兼任商业事业部副总经理、襄阳开发项目总经理，南国置业副总经理、工会主席、党委副书记、纪委书记、总经理，现任南国置业党委书记、董事长。

俞波，男，1972 年出生。北京经济学院硕士，高级会计师。曾任五矿集团财务公司财务部科长、五矿有色金属股份有限公司会计部经理、南昌硬质合金有限责任公司常务副总经理兼总会计师、五矿投资发展有限责任公司副总经理、中国五矿集团公司财务总部总经理、江苏玉龙钢管股份有限公司财务总监、知合控股有限公司副总裁、华田投资有限公司副总裁。现任常州一十食品有限公司监事、上海昊佰智造精密电子股份有限公司董事长、浙江康盛股份有限公司独立董事、保定市东利机械制造股份有限公司独立董事、南国置业独立董事。

廖奕，男，1980 年出生。武汉大学法学博士。曾任武汉大学法学院助教、讲师、副教授，天风证券股份有限公司独立董事。现任武汉大学法学院教授、博士生导师，南国置业独立董事。

杨泽轩，男，1975 年出生。北京交通大学管理学硕士。曾任北京万年花城房地产开发有限责任公司商业地产部总监、北京龙湖置业有限公司招商负责人、万达商业管理有限公司商业地产研究部总经理、华侨城（北京）商业管理有限公司副总裁。现任上海万茂网络科技有限公司执行董事，南国置业独立董事。

郭崇华，男，1979 年出生。哈尔滨工业大学工学学士。曾任中海地产集团工程公司成本管理部副总经理，中建国际建设有限公司合约管理部高级经理，中国电建地产集团有限公司成本管理部/供应链管理中心总经理。现任中国电建地产集团有限公司总经理助理、成本管理部总经理，北京领筑供应链管理有限公司执行董事、总经理，南国置业董事。

刘筠，女，1980 年出生。北京工商大学管理学学士。曾任北京燃气集团审计主管，中国电建地产集团有限公司审计部/监事会办公室副主任。现任中国电建地产集团有限公司总审计师、审计部/监事会办公室/追责办公室主任、职工监事，南国置业董事。

昌海军，男，1979 年出生。湖南大学工业管理工程专业学士，河北工业大学工商管理专业硕士，正高级经济师。曾任中国电建地产集团有限公司投资拓展部副总经理、董事会办公室副主任，南国置业党委副书记、纪委书记、副总经理，南国置业党委书记、纪委书记、副总经理。现任南国置业党委副书记、董事、总经理。

姚桂玲，女，1963 年出生。本科学历，历任湖北工业学校教师，湖北第二师范学院机电工程系副主任、物理与机电工程学院副院长。现任湖北第二师范学院物理与机电工程学院教授（已退休）、南国置业监事会主席。

宁晔，男，1979 出生。中央财经大学会计专业学士。历任中国水利水电建设股份有限公司资金管理部主管，中国水电建设集团房地产有限公司资金管理部经理、财务产权部副总经理，武汉南国置业股份有限公司副总经理、财务总监，中国电建地产集团有限公司资金管理部副总经理、审计部（监事会办公室）主任、职工监事。现任中电建河北雄安建设发展有限公司党委委员、总会计师、工会主席，南国置业监事。

刘颖茜，女，1989 年出生。湖北经济学院会计专业学士，会计师。曾任武汉电信工程有限责任公司计划财务部计划财务，武汉市万科物业服务有限责任公司财务管理部财务主管。现任南国置业职工监事、财务资金中心财务分析副主任。

畅文智，男，1979 年出生。东北财经大学企业管理专业硕士。曾任东方酒店控股有限公司资产运营部副经理、清华控股有限公司资本运营部副部长、中国电建地产集团有限公司董事会办公室副主任。现任南国置业副总经理、董事会秘书。

鄢浩文，男，1983 年出生。长沙理工大学会计专业学士，高级经济师、会计师。曾任中国水电一局项目部、财务部副部长，中国水电建设集团房地产有限公司财务部核算会计，中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司财务部副经理，中国水电建设集团房地产有限公司财务产权部预算专业经理，中国电建地产湖北区域总部财务资金部经理，湖北鼎汉投资有限公司财务总监，湖北朝阳房地产开发有限责任公司财务总监，武汉洺悦房地产有限公司财务总监，河南中新置业有限公司财务总监，中国电建地产集团有限公司中南区域总部总会计师。现任南国置业副总经理、财务总监、工会主席。

庞捷峰，男，1983 年出生。长江大学风景园林专业学士，曾任南国置业股份有限公司商业管理部部长，泛悦国际开发项目总经理，成都区域公司副总经理，成都泛悦北城开发项目副总经理，成都泛悦国际运营项目总经理，泛悦南国广场项目总经理，大汉西片区总经理、片区一部总经理。现任南国置业副总经理、安全总监。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
刘筠	中国电建地产集团有限公司	总审计师、审计部/监事会办公室/追责办公室主任、职工监事			是
郭崇华	中国电建地产集团有限公司	总经理助理、成本管理部总经理			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
俞波	常州一十食品有限公司	监事			否
俞波	上海昊佰智造精密电子股份有限公司	董事长			是
俞波	浙江康盛股份有限公司、保定市东利机械制造股	独立董事			是

	份有限公司				
廖奕	武汉大学法学院	教授、博士生导师			是
杨泽轩	上海万茂网络科技有限公司	执行董事			是
郭崇华	北京领筑供应链管理有限公司	执行董事、总经理			否
姚桂玲	湖北第二师范学院物理与机电工程学院	教授（已退休）			否
宁晁	中电建河北雄安建设发展有限公司	党委委员、总会计师、工会主席			是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事会提名与薪酬考核委员会对董事和高级管理人员进行考核及建议，由董事会确定高级管理人员的年度薪酬分配，股东大会确定董事及监事的年度薪酬分配。

董事、监事、高级管理人员报酬的确定依据为《南国置业股份有限公司薪酬管理办法》《南国置业股份有限公司绩效考核管理办法》《南国置业股份有限公司福利管理办法》等。

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李明轩	男	41	董事长	现任	99.72	否
刘筠	女	44	董事	现任	0	是
郭崇华	男	45	董事	现任	0	是
俞波	男	52	独立董事	现任	10	否
廖奕	男	44	独立董事	现任	8.06	否
杨泽轩	男	49	独立董事	现任	0	否
昌海军	男	45	董事、总经理	现任	95.38	否
姚桂玲	女	61	监事会主席	现任	15	否
宁晁	男	45	监事	现任	0	是
刘颖茜	女	35	职工监事	现任	23.27	否
畅文智	男	45	副总经理、董事会秘书	现任	80.91	否
鄢浩文	男	41	副总经理、财务总监	现任	78.16	否
庞捷峰	男	41	副总经理	现任	80.44	否
蒋大兴	男	53	独立董事	离任	1.94	否
龚学武	男	59	董事	离任	0	是
谈晓君	男	50	董事	离任	0	是

余振	男	44	独立董事	离任	8.33	否
刘波峰	男	44	副总经理	离任	73.18	否
合计	--	--	--	--	574.39	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第十二次临时会议	2024年01月22日	2024年01月23日	审议通过了《关于提名公司第六届董事会独立董事候选人的议案》《关于提名公司第六届董事会独立董事候选人的议案》
第六届董事会第十三次临时会议	2024年03月04日	2024年03月05日	审议通过了《关于出售资产暨关联交易的议案》《关于召开公司2024年第三次临时股东大会的议案》
第六届董事会第六次会议	2024年04月23日	2024年04月25日	审议通过了《2023年度总经理工作报告》《2023年度董事会工作报告》《2023年年度报告及摘要》《关于召开公司2023年度股东大会的议案》等22项议案
第六届董事会第七次会议	2024年04月23日		审议通过了《2024年第一季度报告》《关于调整公司组织架构的议案》
第六届董事会第十四次临时会议	2024年07月01日	2024年07月02日	审议通过了《关于提名公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》《提请召开公司2024年第四次临时股东大会的议案》
第六届董事会第八次会议	2024年08月09日	2024年08月10日	审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案》《关于召开2024年第五次临时股东大会的议案》
第六届董事会第十五次临时会议	2024年08月29日	2024年08月30日	审议通过了《关于公司2024年半年度报告及摘要的议案》《关于中国电建集团财务有限责任公司的持续风险评估报告》《关于提名公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》
第六届董事会第十六次临时会议	2024年09月20日	2024年09月21日	审议通过了《关于向控股子公司提供财务资助的议案》
第六届董事会第九次会议	2024年10月25日	2024年10月26日	审议通过了《公司2024年第三季度报告》《关于控股子公司减资的议案》
第六届董事会第十七次临时会议	2024年12月12日	2024年12月13日	审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》《关于召开2024年第八次临时股东大会的议案》
第六届董事会第十次会议	2024年12月30日		审议通过了《关于修订〈董

			事会向董事长、总经理授权 《管理办法》的议案》
--	--	--	----------------------------

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应 参加董事会 次数	现场出席董 事会次数	以通讯方式 参加董事会 次数	委托出席董 事会次数	缺席董事会 次数	是否连续两 次未亲自参 加董事会会 议	出席股东大 会次数
李明轩	11	3	8	0	0	否	9
刘筠	6	0	6	0	0	否	4
郭崇华	5	0	5	0	0	否	2
俞波	11	5	6	0	0	否	9
廖奕	10	5	5	0	0	否	7
昌海军	11	5	6	0	0	否	9
蒋大兴	1	0	1	0	0	否	2
龚学武	6	0	6	0	0	否	6
谈晓君	4	0	4	0	0	否	4
余振	11	5	6	0	0	否	9

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事均能认真行使职权，利用充足的时间及精力保证有效地履行独立董事的职责，均能坚持亲自参加董事会会议，对会议的各项议题认真审议，并积极发表意见和建议，对董事会的规范运作和科学决策起到促进作用。公司独立董事以其丰富的专业经验，对公司的经营发展及规范运作等方面提出指导性意见与合理化建议。报告期内，公司独立董事对董事会审议的重大事项均发表了谨慎、客观的意见。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会 议次数	召开日期	会议内容	提出的重要 意见和建议	其他履行 职责的情 况	异议事项 具体情况 (如有)
提名与薪酬 考核委员会	余振、龚学 武、蒋大兴	1	2024年01 月19日	《关于提名公司第六届 董事会独立董事候选人的 议案》	同意	无	无
提名与薪酬 考核委员会	余振、龚学 武、廖奕	1	2024年04 月16日	《关于公司董监高2023 年度薪酬方案的议案》	同意	无	无
提名与薪酬 考核委员会	余振、龚学 武、廖奕	1	2024年07 月01日	《关于提名第六届董事 会非独立董事候选人的	同意	无	无

				议案》			
提名与薪酬考核委员会	余振、廖奕	1	2024 年 08 月 29 日	《关于提名公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》	同意	无	无
战略委员会	李明轩、余振、谈晓君、龚学武、昌海军	1	2024 年 03 月 01 日	《关于出售资产暨关联交易的议案》	同意	无	无
审计委员会	俞波、谈晓君、廖奕	1	2024 年 04 月 16 日	1、《2023 年年度报告及摘要》 2、《2023 年度利润分配方案的议案》 3、《公司内部控制自我评价报告》 4、《关于会计政策变更的议案》 5、《关于公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一的议案》 6、《关于续聘会计师事务所的议案》 7、《对会计师事务所 2023 年度履职情况评估报告及履行监督职责情况的报告》 8、《2024 年第一季度报告》	同意	无	无
审计委员会	俞波、刘筠、廖奕	1	2024 年 08 月 29 日	《2024 年半年度报告及摘要》	同意	无	无
审计委员会	俞波、刘筠、廖奕	1	2024 年 10 月 25 日	《2024 年第三季度报告》	同意	无	无
审计委员会	俞波、刘筠、廖奕	1	2024 年 12 月 12 日	《关于变更会计师事务所的议案》	同意	无	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	132
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	322
报告期末在职员工的数量合计（人）	454
当期领取薪酬员工总人数（人）	475
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	14

销售人员	6
技术人员	30
财务人员	38
行政人员	36
投资拓展人员	7
管理人员	66
商业管理人员	257
合计	454
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	86
本科	288
专科	71
专科以下	9
合计	454

2、薪酬政策

2024 年，公司持续优化薪酬绩效考核体系，优化指标，强化业绩权重，构建“以公司业绩为基础，以个人绩效为调节”的差异化多元利益分配机制，切实发挥“业绩升、薪酬升”的保障和激励功能作用，进一步提升管理效率、激发组织活力。

3、培训计划

2024 年，公司人才培养及人才能力建设聚焦公司战略，紧贴年度重点工作要求，坚持以赋能业务发展为导向，以挖掘和培养满足业务经营需要的核心人才为目标，重点关注公司核心业务各板块能力提升和人才梯队建设，充分使用内部人才作为培训讲师资源，全面导入“培训+研讨”、“培训+考试”模式，提升培训效果及成果转化，通过持续开展后备人才系统性培养，实现一批人才“出苗”，为公司高质量发展奠定人才基础。全年共开展公司级培训 58 场，共计 2903 人次参训，总学时 337 小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内，公司按照《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》等相关规定，对公司的内部控制体系进行持续改进、优化，以适应不断变化的外部环境及内部管理要求。公司的内部控制能够涵盖公司经营管理的各个方面，内部控制设计健全、合理，内部控制执行基本有效，不存在重大遗漏。

(1) 内部环境。公司建立了与业务相适应的组织结构，组织机构分工明确、职能健全清晰、相互牵制，全面贯彻不相容职务相互分离的原则，形成相互制衡机制。

(2) 风险评估。公司根据战略目标及发展思路，结合行业特点全面系统地收集相关信息及时进行风险评估，权衡风险与收益，确定风险应对策略，做到风险可控。

(3) 控制活动。结合公司管理现状及发展需要，坚持合法性、规范性、可行性、可操作性相结合的原则，持续梳理完善制度，公司对《董事会向董事长、总经理授权管理办法》进行了修订。

(4) 信息与沟通。公司积极推进信息化全覆盖，上市法规中心/追责办是负责公司信息披露工作的专门机构，规范了公司信息披露的流程、内容和时限。

(5) 监督。公司建立了法人治理机制，独立董事、监事会能充分、独立地对公司管理层履行监督职责。在董事会审计委员会领导下设置专门的内部审计机构，依法独立开展内部审计工作，确保对管理层的有效监督和内部控制有效运行。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
无	无	无	无	无	无	无

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 29 日
内部控制评价报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《南国置业股份有限公司 2024 年度内部控制自我评价报告》
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%

纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；（2）公司更正已公布的财务报告；（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p>
定量标准	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p>	<p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，南国置业于 2024 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2025 年 04 月 29 日

内部控制审计报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《南国置业股份有限公司 2024 内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
无	无	无	无	无	无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用

二、社会责任情况

公司重视履行社会责任，构建创造和谐社会；不断增强自我发展能力，积极回报社会。

（1）股东权益保护方面

股东大会召集、召开等程序依法规范运作。报告期内，公司股东大会的召集、提案、通知、召开、表决和决议等均符合法律规定。涉及关联交易的事项，关联股东和关联董事一律回避表决，充分保障了股东的权益。同时，股东大会以“现场会议+网络投票”方式召开，聘请律师事务所专业律师进行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开，确保所有股东依法行使职权。股东大会审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者表决采取单独计票制度，单独计票结果及时对外披露，有效地保护了中小投资者的利益。

（2）认真履行信息披露义务

根据《深圳证券交易所股票上市规则》及公司《信息披露管理制度》的相关规定，公司及时、真实、完整、准确、公平地完成了全年的信息披露工作。

（3）债权人权益保护方面

公司在保证财务状况稳定与公司资产、资金安全的基础上，兼顾债权人的利益。公司在各项重大经营决策过程，均充分考虑了债权人的合法权益，及时向债权人反馈与其债权权益相关的重大信息，严格按照与债权人签订的合同履行债务，实现股东利益与债权人利益的双赢。公司严格履行借款合同，按时向金融机构支付利息，充分保护债权人利益。

（4）职工权益保护方面

公司秉持以人为本理念，将员工权益保障作为发展基石。通过完善节假日福利及关爱体系，开展妇女节、亲子日、生日会等特色活动，丰富文体赛事以增强凝聚力。落实职业健康管理，组织体检、问诊及心理疏导，守护身心健康。精准帮扶困难员工，通过慰问走访、专项基金解决难题。严格遵循劳动法规，畅通诉求渠道，兼顾物质保障与精神需求，构建企业员工命运共同体，践行人文关怀担当。

（5）社会公益事业方面

公司以“党建+群团+公益”模式践行社会责任，构建公益体系，联合街道等单位打造 5 个青年之家、2 个驿站及党群中心等阵地。开展新群体技能培训、就业帮扶及“送清凉”“暖冬行动”关怀特殊群体，倡议全员帮扶新疆民丰县、云南剑川县、西藏芒康县，拓宽产品渠道提升实效，推动企业发展成果与社会价值共享，彰显责任担当。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、电建地产及电建地产控制的其他企业目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，电建地产将依法采取必要的措施来避免发生未来与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使电建地产控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，电建地产将给予南国置业优先选择权。如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等机会提供给南国置业，则电建地产可以进行投资或收购。	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电力建设集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、中国电建及中国电建控制的除南国置业外的其他企业（含电建地产）目前与南国置业主营业务不存在直接的同业竞争。2、本次要约收购完成后，中国电建将依法采取必要的措施来避免发生与南国置业主营业务的同业竞争及利益冲突的业务或活动，并促使中国电建控制的其他企业避免发生与南国置业主营业务同业竞争及利益冲突的业务或活动。3、本次要约收购完成后，对于可能构成与南国置业主营业务竞争的新业务机会，中国电建将给予南国置业优先选择权，如南国置业无意或暂不具备运营该等新业务机会的能力，或第三方拒绝提供或不以合理的条款将该等业务机会提供给南国置业，则中国电建可以进行投资或收购。	2014年05月07日	9999-12-31	均严格履行承诺。
	中国电建地产集团有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	1、在电建地产成为南国置业的股东后，将善意履行作为南国置业股东的义务，不利用电建地产所处的地位，就南国置业与电建地产或电建地产控制的其他公司相关的任何关联交易采取任何行动，故意促使南国置业的股东大会或董事会作出侵犯南国置业和其他股东合法权益的决议。2、在电建地产成为公司的股东后，如果公司必	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			须与电建地产或电建地产控制的其他公司发生任何关联交易，则电建地产承诺将促使上述交易的价格以及其他协议条款和交易条件是在公平合理且如同与独立第三者的正常商业交易的基础上决定。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

详见公司同日披露的《关于公司 2024 年度非标审计意见涉及事项的专项说明》。

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》 财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

-企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

-对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

-对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。 ③关于售后租回交易的会计处理 解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》 财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定 财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》(财会〔2024〕24 号,以下简称“解释第 18 号”),该解释自印发之日起施行,允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定,在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时,应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定,按确定的预计负债金额,借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目,贷记“预计负债”科目,并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时,如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的,应当按照会计政策变更进行追溯调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

七、与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

合并报表范围变化情况详见“第十节 财务报告 八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	立信会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	崔云刚、宋晓妮
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

公司已就变更会计师事务所的相关事宜与前、后任会计师事务所均进行了沟通说明,各方已明确知悉本次变更事项并确认无异议,前后任事务所将按照《中国注册会计师审计准则第 1153 号——前任注册会计师和后任注册会计师的沟通》要求,做好沟通及配合工作,本次变更会计师事务所不会对公司年度报告审计工作造成影响。

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

根据财政部、国务院国资委、中国证监会关于会计师事务所选聘相关规定，基于谨慎性原则，综合考公司审计工作的需要，拟变更会计师事务所。公司已就该事项与天职国际、立信进行了充分沟通，双方均对变更事宜无异议。公司不存在与前任会计师事务所在工作安排、收费、意见等方面存在分歧的情形。公司已于 2024 年 12 月 12 日召开第六届董事会第十七次临时会议、2024 年 12 月 30 日召开 2024 年第八次临时股东大会，审议通过了《关于变更会计师事务所的议案》，同意改聘立信会计师事务所为公司 2024 年度财务报表及内部控制审计机构。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请了立信会计师事务所为公司 2024 年内部控制审计机构，内部控制审计费用 30 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

公司 2024 年度经审计的期末归属于母公司净资产为负值，根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.3.1 条第一款第（二）项之规定，公司股票交易于 2025 年 4 月 30 日开市起被实施退市风险警示。

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
武汉临江荣城房地产开发有限公司与中建三局第一建设工程有限责任公司建设工程合同纠纷	22,884	否	二审审理中	不适用	不适用	2023 年 12 月 14 日	www.cninfo.com.cn
武汉大本营商业管理有限公司与硚口区住房和城乡建设局房屋征收或者征用补偿一案	20,241	否	一审已判决	不适用	不适用	2024 年 10 月 19 日	www.cninfo.com.cn

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中电建筑集团有限公司	同一实际控制人	购销商品、提供和接受劳务	采购商品	市场价	市场价	4,759.29	3.35%	4,759.29	否	按合同约定付款	不适用	2024年04月25日	www.cninfo.com.cn
中电物业管理集团有限公司	同一实际控制人	购销商品、提供和接受劳务	采购劳务	市场价	市场价	7,511.31	5.29%	7,511.31	否	按合同约定付款	不适用	2024年04月25日	www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	购销商品、提供和接受劳务	采购劳务	市场价	市场价	11,828.05	8.33%	11,828.05	否	按合同约定付款	不适用	2024年04月25日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	24,098.65	--	24,098.65	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司 2023 年度股东大会审议通过了《关于 2024 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2024 年公司与实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 99,951 万元，在前述总额度范围内，交易对象可调整为其他关联方或其他下属公司（具体内容请参见公司于 2024 年 4 月 25 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2024 年度日常关联交易预计的公告》）。报告期内，公司与实际控制人电建集团及其下属子公司实际发生的日常关联交易总额 32,114.48 万元，未超过获批额度。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关	关联交	关联交	关联交	转让资	转让资	转让价	关联交	交易损	披露日	披露索
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

	系	易类型	易内容	易定价原则	产的账面价值(万元)	产的评估价值(万元)	格(万元)	易结算方式	益(万元)	期	引
武汉灏悦房地产有限公司	同一实际控制人	出售股权	出售公司持有武汉北都商业有限公司 100% 股权	参考标的资产评估结果	27,942.35	56,622.81	56,622.81	按照合同约定执行	28,680.46	2024 年 03 月 05 日	www.cninfo.com.cn
北京海赋丰业房地产开发有限公司	同一实际控制人	出售股权	出售公司持有武汉悦鹤企业管理咨询有限公司 100% 股权	参考标的资产评估结果	- 5,289.15	19,118.52	19,118.52	按照合同约定执行	24,407.67	2024 年 03 月 05 日	www.cninfo.com.cn
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	同一实际控制人	出售股权	出售公司持有西安沱悦泰恒置业有限公司 70% 股权	参考标的资产评估结果	1,865.02	2,547.96	2,547.96	按照合同约定执行	682.95	2024 年 03 月 05 日	www.cninfo.com.cn
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因(如有)				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				本期交易获利 53,771.08 万元							
如相关交易涉及业绩约定的,报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中国电建集团财务有限责任公司	同一实际控制人	300,000	0.55%-2.25%	14,351.25	113,017.74	23,600	2,052.99

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

1、作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	111,375,886.61	132,770,958.36
与租赁相关的总现金流出	474,135,319.80	637,459,175.89

2、作为出租人

经营租赁

	本期金额	上期金额

经营租赁收入	505,090,534.60	494,189,779.61
--------	----------------	----------------

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆灏悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	93,500	2021年09月01日	4,985	连带责任保证		无	2021.9.1-2024.8.31	是	是
重庆灏悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	93,500	2021年10月08日	5,000	连带责任保证		无	2021.10.8-2024.8.31	是	是
重庆灏悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	93,500	2022年02月21日	2,485	连带责任保证		无	2022.2.21-2024.8.31	是	是
重庆灏悦房地产开发有限公司	2024年08月10日	13,647	2024年08月29日	13,600	连带责任保证		有	2024.8.29-2029.8.27	否	是
广州招赢房地产有限责任公司	2022年10月27日	75,000	2022年11月11日	17,760	连带责任保证		无	2022.11.11-2024.11.27	是	否
长沙京蓉房地产开发有限公司	2021年10月11日	12,000	2022年01月14日	3,000	连带责任保证		无	2022.01.14-2025.01.14	是	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			13,647	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						46,830
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			46,904	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						13,600

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉临江荣城房地产	2019年04月25日	40,000	2020年04月30日	16,000	连带责任保证		无	2020.04.30-2025.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产	2020年04月23日	70,000	2020年09月02日	8,000	连带责任保证		无	2020.09.02-2025.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产	2020年04月23日	70,000	2020年09月27日	16,000	连带责任保证		无	2020.09.27-2025.04.29	否	否
武汉熙悦房地产有限公司	2020年04月23日	50,000	2021年10月29日	24,862.5	连带责任保证		无	2021.10.29-2025.10.28	否	否
长沙悦汉房地产有限公司	2021年04月15日	70,000	2022年03月28日	53,100	连带责任保证		无	2022.03.23-2024.10.9	是	否
长沙悦汉房地产有限公司	2023年04月29日	90,000	2023年08月25日	7,999.2	连带责任保证		无	2023.8.25-2048.6.18	否	否
长沙悦汉房地产有限公司	2023年04月29日	90,000	2024年04月22日	1,500	连带责任保证		无	2024.04.22-2048.6.18	否	否
长沙悦汉房地产有限公司	2024年04月25日	70,000	2024年08月30日	50,198.1	连带责任保证		无	2024.8.30-2027.3.24	否	否
河北雄安泷韶商贸有限公司	2023年01月17日	40,000	2023年02月24日	2,419.51	连带责任保证		无	2023.2.24-2024.8.23	是	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2023年04月29日	100,000	2024年01月29日	20,460	连带责任保证		无	2024.1.29-2027.10.16	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计(B1)			331,278		报告期内对子公司担保实际发生额合计(B2)					200,539.31
报告期末已审批的对子公司担保额度合计(B3)			331,278		报告期末对子公司实际担保余额合计(B4)					134,719.75
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如	反担保情况	担保期	是否履行完毕	是否为关联方

公告披露日期			有)	(如有)	担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)	0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)	0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			0
公司担保总额 (即前三大项的合计)					
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)	344,925	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			247,369.31
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	378,182	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			148,319.75
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例					-84.60%
其中:					
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)					13,600
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 (E)					148,319.75
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)					60,662.31
上述三项担保金额合计 (D+E+F)					148,319.75

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司控股子公司湖北南国创新置业有限公司（以下简称“南国创新”）于 2023 年 6 月收到广水市人民检察院《审查起诉阶段委托辩护人/申请法律援助告知书》及《犯罪嫌疑人诉讼权利义务告知书》，告知南国创新涉嫌行贿案。截至本报告期末，该案件已经广水市人民检察院审查终结，决定不起诉。具体内容详见公司于 2024 年 5 月 25 日披露的《关于子公司收到〈不起诉决定书〉的公告》。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	112,494	0.01%						112,494	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	112,494	0.01%						112,494	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	112,494	0.01%						112,494	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,734,103,276	99.99%						1,734,103,276	99.99%
1、人民币普通股	1,734,103,276	99.99%						1,734,103,276	99.99%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%						1,734,215,770	100.00%

股份变动的的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	57,314	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	59,605	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动	持有有限售条件的	持有无限售条件的	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量

				情况	股份数量	股份数量		
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313	0	0	388,986,313	不适用	0
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984	0	0	313,215,984	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	11,552,900	4092800	0	11,552,900	不适用	0
中国银行股份有限公司—富国质量成长6个月持有期混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.50%	8,698,300	396000	0	8,698,300	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	境内非国有法人	0.47%	8,187,100	123100	0	8,187,100	不适用	0
中国银行股份有限公司—富国红利混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.43%	7,500,000	0	0	7,500,000	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—富国军工主题混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.41%	7,128,800	0	0	7,128,800	不适用	0
余晓景	境内自然人	0.39%	6,800,000	0	0	6,800,000	不适用	0
张秀江	境内自然人	0.35%	6,079,700	0	0	6,079,700	不适用	0
徐周荣	境内自然人	0.33%	5,669,000	0	0	5,669,000	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3）	无							
上述股东关联关系或一	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人；							

致行动的说明	2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国电建地产集团有限公司	388,986,313.00	人民币普通股	388,986,313
武汉新天地投资有限公司	313,215,984	人民币普通股	313,215,984
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	11,552,900	人民币普通股	11,552,900
中国银行股份有限公司—富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	8,698,300	人民币普通股	8,698,300
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,187,100	人民币普通股	8,187,100
中国银行股份有限公司—富国红利混合型证券投资基金	7,500,000	人民币普通股	7,500,000
中国工商银行股份有限公司—富国军工主题混合型证券投资基金	7,128,800	人民币普通股	7,128,800
余晓景	6,800,000	人民币普通股	6,800,000
张秀江	6,079,700	人民币普通股	6,079,700
徐周荣	5,669,000	人民币普通股	5,669,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述前 10 名普通股股东中，张秀江通过中国中金财富证券有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,079,700 股。		

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电建地产集团有限公司	王海波	1999 年 07 月 08 日	91110108700228356X	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

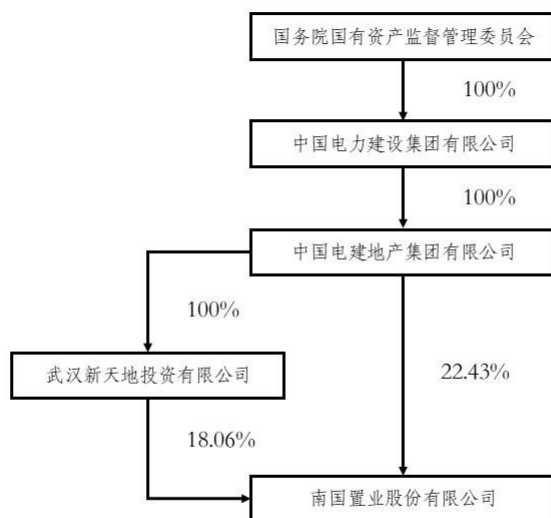
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	丁焰章	2011 年 09 月 28 日	911100007178306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	截至报告期末，中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 53.05% 的股份。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2025 年 04 月 28 日
审计机构名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	信会师报字[2025]第 ZG11505 号
注册会计师姓名	崔云刚、宋晓妮

审计报告正文

南国置业股份有限公司全体股东：

信会师报字[2025]第 ZG11505 号

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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二、（二）所述，南国置业连续四年亏损且亏损逐年扩大。截至 2024 年 12 月 31 日，南国置业合并资产负债表的未分配利润为-50.50 亿元；货币资金余额为 5.88 亿元，一年内到期的长期借款及应计利息余额为 11.47 亿元。这些事项或情况，连同财务报表附注二（二）所述的其他情况，表明存在可能导致对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

截至 2024 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金余额为 5.88 亿元，流动负债 174.38 亿元，其中一年内到期的长期借款及应计利息 11.47 亿元。

这些事项或情况，表明存在可能导致对南国置业持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。

四、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审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

除“与持续经营相关的重大不确定性”部分所述事项外，我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
(一) 房产销售收入确认	
<p>南国置业 2024 年度确认房产销售收入占全部营业收入的比值较大，是南国置业营业收入及利润的主要来源。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>具体披露参见合并财务报表附注五、（三十六）营业收入和营业成本。</p>	<p>针对房产销售收入确认，拟实施的审计程序主要包括：</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>
(二) 存货的可变现净值	
<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 2024 年 12 月 31 日房地产开项目存货账面价值总额 96.87 亿元，占期末资产总额的 46.00%。</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>具体披露参见合并财务报表附注五、（六）存货。</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、</p>

	<p>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>
--	--

五、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。其他信息包括南国置业 2024 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。

六、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、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。

七、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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）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。

（四）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。

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

（六）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，以对合并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。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2024 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	587,594,612.39	2,433,853,404.22
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	324,732,794.67	329,049,958.38
应收款项融资	10,627,288.57	27,000,000.00
预付款项	31,098,697.79	40,311,884.51
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,244,806,474.02	2,404,562,367.94
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	9,687,404,787.79	13,188,135,586.80
其中：数据资源		
合同资产	2,885,828.34	1,300,655.47
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	423,101,450.05	413,448,323.44
流动资产合计	13,312,251,933.62	18,837,662,180.76
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	2,407,669,642.22	3,285,623,471.68
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	2,753,583,503.95	3,046,305,562.33
固定资产	452,775,634.39	468,195,683.45
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,470,242,313.08	1,967,574,292.17
无形资产	1,633,679.96	1,201,960.16
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	248,557,277.50	274,192,674.27
递延所得税资产	142,454,061.62	141,432,256.19
其他非流动资产	268,345,266.18	266,000,000.00
非流动资产合计	7,745,792,743.05	9,451,057,264.40
资产总计	21,058,044,676.67	28,288,719,445.16
流动负债：		
短期借款		184,453,742.44
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	91,837,870.36	46,766,806.99
应付账款	1,130,233,523.40	1,362,470,154.13
预收款项	45,750,947.03	72,756,603.72

合同负债	921,507,612.41	3,335,950,777.29
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	4,398,049.59	17,483,532.29
应交税费	13,350,550.17	-162,217,895.63
其他应付款	13,255,090,726.70	15,410,036,565.44
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	1,877,725,804.55	1,140,225,769.43
其他流动负债	98,474,350.29	297,981,911.61
流动负债合计	17,438,369,434.50	21,705,907,967.71
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,177,588,000.00	2,492,055,817.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,013,928,063.54	1,820,862,183.84
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,467,643.24	
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	4,195,983,706.78	4,312,918,000.84
负债合计	21,634,353,141.28	26,018,825,968.55
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	1,297,748,821.04	1,297,748,821.04
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	-5,050,244,991.72	-2,812,159,764.18
归属于母公司所有者权益合计	-1,753,148,880.36	484,936,347.18
少数股东权益	1,176,840,415.75	1,784,957,129.43
所有者权益合计	-576,308,464.61	2,269,893,476.61

负债和所有者权益总计	21,058,044,676.67	28,288,719,445.16
------------	-------------------	-------------------

法定代表人：李明轩 主管会计工作负责人：鄢浩文 会计机构负责人：李冬尧

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	41,760,249.52	127,066,524.26
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	7,696,794.66	3,003,543.30
应收款项融资		
预付款项	30,000.00	218,679.24
其他应收款	11,402,787,566.51	11,936,660,959.31
其中：应收利息		
应收股利		
存货	29,890,886.55	80,825,822.63
其中：数据资源		
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	11,482,165,497.24	12,147,775,528.74
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,368,294,933.39	3,421,805,642.12
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	528,099,086.94	548,134,943.90
固定资产	854,138.76	974,883.47
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	100,351,833.01	111,150,508.21
无形资产	1,044,068.60	1,201,960.16
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		

长期待摊费用	4,145,789.81	1,721,055.49
递延所得税资产	9,340,052.19	6,612,969.80
其他非流动资产	267,674,493.36	266,000,000.00
非流动资产合计	3,280,335,760.21	4,358,133,327.30
资产总计	14,762,501,257.45	16,505,908,856.04
流动负债：		
短期借款		150,249,791.67
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,313,641.89	17,155,814.46
预收款项	6,937,148.16	29,988,444.09
合同负债		
应付职工薪酬	505,938.13	5,407,701.06
应交税费	1,239,286.19	4,021,095.10
其他应付款	11,518,899,897.19	12,621,733,278.90
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	35,116,166.23	12,963,949.24
其他流动负债	85,397.20	
流动负债合计	11,568,097,474.99	12,841,520,074.52
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	102,595,875.54	110,143,202.57
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	3,008,462.62	
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	105,604,338.16	110,143,202.57
负债合计	11,673,701,813.15	12,951,663,277.09
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
未分配利润	-179,502,925.77	285,943,208.88
所有者权益合计	3,088,799,444.30	3,554,245,578.95
负债和所有者权益总计	14,762,501,257.45	16,505,908,856.04

3、合并利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80
其中：营业收入	2,969,629,754.90	1,058,848,156.80
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	4,219,449,022.73	2,446,454,229.27
其中：营业成本	3,464,680,508.26	1,641,541,895.41
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-47,891,797.34	-24,417,567.23
销售费用	127,912,223.46	93,914,951.84
管理费用	101,892,374.98	111,521,528.86
研发费用		
财务费用	572,855,713.37	623,893,420.39
其中：利息费用	590,280,160.27	496,276,558.77
利息收入	19,129,325.43	10,958,919.31
加：其他收益	954,382.90	3,841,772.56
投资收益（损失以“-”号填列）	346,465,101.42	23,178,969.86
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-189,626,678.01	4,680,525.72
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-125,630,000.00
信用减值损失（损失以“-”号	-62,972,069.36	8,386,018.32

填列)		
资产减值损失（损失以“-”号填列)	-1,348,473,370.26	-323,191,410.76
资产处置收益（损失以“-”号填列)	-1,989.28	14,059,664.26
三、营业利润（亏损以“-”号填列)	-2,313,847,212.41	-1,786,961,058.23
加：营业外收入	14,493,090.91	8,937,786.58
减：营业外支出	18,549,123.57	562,077.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列)	-2,317,903,245.07	-1,778,585,349.10
减：所得税费用	40,070,368.34	-21,244,268.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
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	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58
2.少数股东损益	-119,888,385.87	-64,119,337.39
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		
5.其他		
（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	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
归属于母公司所有者的综合收益总额	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58
归属于少数股东的综合收益总额	-119,888,385.87	-64,119,337.39
八、每股收益		

（一）基本每股收益	-1.2905	-0.9764
（二）稀释每股收益	-1.2905	-0.9764

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。
法定代表人：李明轩 主管会计工作负责人：鄢浩文 会计机构负责人：李冬尧

4、母公司利润表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	79,138,513.61	21,314,585.26
减：营业成本	80,881,000.38	33,018,467.13
税金及附加	4,185,414.16	2,575,626.80
销售费用	8,479,870.93	4,521,950.24
管理费用	78,885,762.93	85,122,928.34
研发费用		
财务费用	375,303,476.52	422,300,015.21
其中：利息费用	398,499,966.19	461,764,983.50
利息收入	23,404,234.88	45,718,157.35
加：其他收益	850,346.69	41,607.22
投资收益（损失以“-”号填列）	78,128,925.71	158,025,651.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-177,228,394.11	-43,055,768.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,739,820.97	7,123,545.73
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-75,611,531.10	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-466,969,090.98	-361,033,598.17
加：营业外收入	276,351.59	
减：营业外支出	3,720,316.83	16,414.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-470,413,056.22	-361,050,012.97
减：所得税费用	-4,966,921.57	-579,496.01
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-465,446,134.65	-360,470,516.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-465,446,134.65	-360,470,516.96
（二）终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
（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		
5. 其他		
（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		
六、综合收益总额	-465,446,134.65	-360,470,516.96
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,261,453,552.24	3,672,989,448.66
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	91,202,300.99	84,029,016.87
收到其他与经营活动有关的现金	789,899,733.70	2,906,367,382.80
经营活动现金流入小计	3,142,555,586.93	6,663,385,848.33
购买商品、接受劳务支付的现金	1,575,412,310.95	2,156,881,481.77
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	165,898,180.48	189,157,360.07
支付的各项税费	168,162,442.95	274,933,730.42
支付其他与经营活动有关的现金	2,203,872,655.01	2,464,150,082.67
经营活动现金流出小计	4,113,345,589.39	5,085,122,654.93
经营活动产生的现金流量净额	-970,790,002.46	1,578,263,193.40
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		299,531,774.52
取得投资收益收到的现金	216,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,000.00	21,528.00
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	227,755,623.64	141,913,313.47
投资活动现金流入小计	227,973,623.64	441,466,615.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	25,148,618.20	37,359,801.73
投资支付的现金		
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	287,213,980.33	266,000,000.00
投资活动现金流出小计	312,362,598.53	303,359,801.73
投资活动产生的现金流量净额	-84,388,974.89	138,106,814.26
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		50,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		50,000,000.00
取得借款收到的现金	1,286,321,000.00	993,995,089.66
收到其他与筹资活动有关的现金	717,006,694.64	3,668,208,789.33
筹资活动现金流入小计	2,003,327,694.64	4,712,203,878.99
偿还债务支付的现金	1,056,340,059.24	3,888,288,183.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,321,107.19	267,709,213.85
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	1,599,445,319.80	2,315,209,793.46
筹资活动现金流出小计	2,762,106,486.23	6,471,207,190.31
筹资活动产生的现金流量净额	-758,778,791.59	-1,759,003,311.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-1,813,957,768.94	-42,633,303.66
加：期初现金及现金等价物余额	2,350,980,324.24	2,393,720,149.56
六、期末现金及现金等价物余额	537,022,555.30	2,351,086,845.90

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2024 年度	2023 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	51,905,101.88	39,677,188.40
收到的税费返还	64,474.04	
收到其他与经营活动有关的现金	2,102,170,623.39	1,737,768,270.23

经营活动现金流入小计	2,154,140,199.31	1,777,445,458.63
购买商品、接受劳务支付的现金	8,007,491.24	8,860,683.89
支付给职工以及为职工支付的现金	60,262,519.00	59,084,818.82
支付的各项税费	33,079,319.88	5,691,211.06
支付其他与经营活动有关的现金	1,987,602,429.27	2,256,946,013.28
经营活动现金流出小计	2,088,951,759.39	2,330,582,727.05
经营活动产生的现金流量净额	65,188,439.92	-553,137,268.42
二、投资活动产生的现金流量：		
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
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	13,942,335.38	161,572,371.36
投资活动现金流入小计	13,942,335.38	470,916,728.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,576,628.44	927,148.78
投资支付的现金	10,000,000.00	107,058,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		346,000,000.00
投资活动现金流出小计	13,576,628.44	453,986,048.78
投资活动产生的现金流量净额	365,706.94	16,930,679.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	717,006,694.64	3,909,000,000.00
筹资活动现金流入小计	717,006,694.64	4,059,000,000.00
偿还债务支付的现金	150,000,000.00	1,495,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,292,708.33	92,434,323.13
支付其他与筹资活动有关的现金	676,980,293.83	2,151,543,124.36
筹资活动现金流出小计	830,273,002.16	3,738,977,447.49
筹资活动产生的现金流量净额	-113,266,307.52	320,022,552.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-47,712,160.66	-216,184,036.31
加：期初现金及现金等价物余额	95,971,410.18	312,155,446.49
六、期末现金及现金等价物余额	48,259,249.52	95,971,410.18

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度														
	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、 上年 期末	1,73 4,21 5,77 0.00				1,29 7,74 8,82 1.04				265, 131, 520. 32		- 2,81 2,15 9,76		484, 936, 347. 18	1,78 4,95 7,12 9.43	2,26 9,89 3,47 6.61

余额											4.18			
加： 会计政策变更														
期差错更正														
其他														
二、 本年期初 余额	1,73 4,21 5,77 0.00				1,29 7,74 8,82 1.04			265, 131, 520. 32		- 2,81 2,15 9,76 4.18		484, 936, 347. 18	1,78 4,95 7,12 9.43	2,26 9,89 3,47 6.61
三、 本期 增减 变动 金额 (减少以 “一” 号 填列)										- 2,23 8,08 5,22 7.54		- 2,23 8,08 5,22 7.54	- 608, 116, 713. 68	- 2,84 6,20 1,94 1.22
(一) 综合收 益总 额										- 2,23 8,08 5,22 7.54		- 2,23 8,08 5,22 7.54	- 119, 888, 385. 87	- 2,35 7,97 3,61 3.41
(二) 所有者 投入 和减少 资本													- 488, 228, 327. 81	- 488, 228, 327. 81
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														-	-	-
														488,228,327.81	488,228,327.81	
(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																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,297,748.82				265,131,520.32		-5,050,244.99		-1,753,148.88	0.36	1,176,840.41	576,308,464.61

上期金额

单位：元

项目	2023 年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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、	1,734,215.77				1,297,748.82				265,131,520.32		-5,050,244.99		-1,753,148.88	0.36	1,176,840.41	4,182,064.61

上年 期末 余额	4,215,770.00				7,748,821.04				131,520.32		1,118,938,020.60		8,158,090.76	6,286,691.86	4,444,782.62
加： ：会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
他															
二、 本年 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	2,006,691.86	4,184,444,782.62
三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”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													-	-	
1. 提取盈余公积													207,210,225.04	207,210,225.04	
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															
1. 本 期 提 取															
2. 本 期 使 用															
（六） 其 他															
四、 本 期 期 末 余 额	1,73 4,21 5,77 0.00				1,29 7,74 8,82 1.04				265, 131, 520. 32		- 2,81 2,15 9,76 4.18		484, 936, 347. 18	1,78 4,95 7,12 9.43	2,26 9,89 3,47 6.61

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2024 年度
----	---------

	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	285,943,208.88		3,554,245,578.95
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	285,943,208.88		3,554,245,578.95
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-465,446.13		-465,446.13
（一）综合收益总额										-465,446.13		-465,446.13
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工												

具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(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				1,268,955,079.75				265,131,520.32	-179,502,925.77		3,088,799,444.30

上期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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												
期差错更正												
他												
二、本年期初余额	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. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(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

三、公司基本情况

南国置业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于1998年7月27日根据武外资批字（1998）172号文件，经武汉市外商投资办公室批准在武汉成立，注册资本10,000,000.00元。其中，深圳市鹿迪投资实业有限公司出资1,220,000.00元，股权比例12.20%，武汉国信房地产发展公司出资500,000.00元，股权比例5.00%，西萨摩尔国远见集团出资8,280,000.00元，股权比例82.80%。

公司于2007年9月整体变更设立的股份有限公司。于2009年11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。所属行业为房地产业类。

截至2024年12月31日止，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，注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所，总部地址：武汉市武昌区南湖中央花园会所。

本公司实际从事的主要经营活动为：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）。

本公司的母公司为中国电建地产集团有限公司，本公司的实际控制人为中国电力建设集团有限公司。

本财务报表业经公司董事会于2025年04月28日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

截至 2024 年 12 月 31 日，南国置业未分配利润-50.50 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益-17.53 亿元，且连续四年归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）及归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）均为负值且亏损逐年扩大。南国置业经营持续亏损情况在本年度未能得到明显有效改善，同时其他房地产项目较以前年度显著减少，整体盈利能力存在不确定性。

截至 2024 年 12 月 31 日，合并资产负债表的货币资金余额为 5.88 亿元，流动负债 174.38 亿元，其中一年内到期的长期借款及应计利息 11.47 亿元。

上述事项或情况均表明可能存在对公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

公司董事会将积极督促管理层采取有效措施全力改善经营状况和财务状况，并持续跟踪上述相关工作的进展，维护公司与股东的合法权益。

结合当前经营计划、行业发展趋势等情况，公司拟采取以下措施：

- 1、公司将从存量业务提质增效、增量业务增收创利等方面，推动公司经营层面减亏，不断提高存量项目经营质效，并在增量业务的规模拓展方面发力，多维度开拓增量业务；
- 2、创新经营模式，推动精益管理，着力降本增效，提升公司管理水平，通过经营管理水平的提升改善公司业绩；
- 3、持续加强人才队伍建设，加大对管理型人才、业务型人才、复合型人才的培养和引进力度，通过人才队伍建设推动公司高质量发展。

本公司董事会认为公司于 2024 年 12 月 31 日后 12 个月内能够持续经营。董事会将与公司管理层保持沟通，推动公司落实上述措施，增强公司持续经营能力，努力消除审计报告相关事项给公司带来的影响，维护公司和广大投资者的利益。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

同一控制下企业合并：合并方在企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按照合并日被合并方资产、负债在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础计量。在合并中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，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下企业合并：合并成本为购买方在购买日为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。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；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。

为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指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。

2、合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失。如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

（1）增加子公司或业务

在报告期内，因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，将子公司或业务合并当期期初至报告期末的经营成果和现金流量纳入合并财务报表，同时对合并财务报表的期初数和比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础自购买日起纳入合并财务报表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

(2) 处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，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，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

- i. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ii. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- iii. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- iv. 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。

各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司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，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、（十四）长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本公司的库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

资产负债表日外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率（或：采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率。提示：若采用此种方法，应明示何种方法何种口径）折算。

处置境外经营时，将与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益。

10、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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，金融资产于初始确认时分类为：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和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同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。

本公司将同时符合下列条件且未被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，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（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同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。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地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（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有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，如果能够消除或显著减少会计错配，本公司可以将本应分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

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

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企业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，并在企业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。

2、金融工具的确认依据和计量方法

（1）以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产包括应收票据、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额；不包含重大融资成分的应收账款以及本公司决定不考虑不超过一年的融资成分的应收账款，以合同交易价格进行初始计量。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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）包括应收款项融资、其他债权投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益之外，均计入其他综合收益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，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金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。

终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产、衍生金融资产、其他非流动金融资产等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

(5) 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、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 摊余成本计量的金融负债

以摊余成本计量的金融负债包括短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、应付债券、长期应付款，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

- 收取金融资产现金流量的合同权利终止；
- 金融资产已转移，且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；
- 金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对金融资产的控制。

本公司与交易对手方修改或者重新议定合同而且构成实质性修改的，则终止确认原金融资产，同时按照修改后的条款确认一项新金融资产。

发生金融资产转移时，如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产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（债务工具）的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并优先使用相关可观察输入值。只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对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（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本公司对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的应收款项和合同资产，无论是否包含重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对于其他金融工具，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的变动情况。

本公司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相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。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。

如果金融工具于资产负债表日的信用风险较低，本公司即认为该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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。对

于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），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

对于包含重大融资成分的应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款和长期应收款，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。

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款项，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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准：

确定组合的依据	计提方法
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

本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。

11、存货

1、存货的分类和成本

存货分类为：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。

存货按成本进行初始计量，存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。

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

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，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；需要经过加工的材料存货，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；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

6、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记入商品房成本。

7、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。

8、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。

9、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。

12、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对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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本附注三“（十）6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

13、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决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。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同

一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

对于非同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和作为初始投资成本。

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。

公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

公司对合营企业或联营企业发生的净亏损，除负有承担额外损失义务外，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对合营企业或联营企业净投资的长期权益减记至零为限。合营企业或联营企业以后实现净利润的，公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

部分处置权益法核算的长期股权投资，剩余股权仍采用权益法核算的，原权益法核算确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按相应比例结转，其他所有者权益变动按比例结转入当期损益。

因处置股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，其他所有者权益变动在终止采用权益法核算时全部转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础按比例结转，因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益；剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，确认为金融资产，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物（含自行建造或开发活动完成后用于出租的建筑物以及正在建造或开发过程中将来用于出租的建筑物）。

与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠的计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产—出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

15、固定资产

1、固定资产的确认和初始计量

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- （1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- （2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

2、折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	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、固定资产处置

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

16、在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态前所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。

17、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

（2）借款费用已经发生；

（3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均实际利率计算确定。

在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

1、无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量 外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量 在取得无形资产时分析判断其使用寿命。对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销方法
软件	3-10

3、划分研究阶段和开发阶段的具体标准 公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

4、开发阶段支出资本化的具体条件 研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

21、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。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额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。

（2）离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。此外，本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。

设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的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，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止

时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

23、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

- (1) 该义务是本公司承担的现时义务；
- (2) 履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
- (3) 该义务的金额能够可靠地计量。 预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定；在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本公司在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、收入

1、收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，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。本公司以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确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客

户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

- 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。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司考虑下列迹象：

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 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。
- 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。
- 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。
- 客户已接受该商品或服务。

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司为主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入；否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入。

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

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。

25、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，不属于存货、固定资产或无形资产等相关准则规范范围的，在满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关。
- 该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。
- 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。

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；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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，本公司对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。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但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。

26、政府补助

1、类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、 会计处理

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）；

与收益相关的政府补助，用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（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）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。

27、 递延所得税资产/递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除因企业合并和直接计入所有者权益(包括其他综合收益)的交易或者事项产生的所得税外，本公司将当期所得税和递延所得税计入当期损益。

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

- 商誉的初始确认；
- 既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)，且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的交易或事项。

对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本公司能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

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

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

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

资产负债表日，递延所得税资产及递延所得税负债在同时满足以下条件时以抵销后的净额列示：

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

28、租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆

1、 本公司作为承租人

（1） 使用权资产

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认使用权资产。使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

租赁负债的初始计量金额；

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；

本公司发生的初始直接费用；

本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但不包括属于为生产存货而发生的成本。

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产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。

本公司按照本附注“三、（十九）长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

（2） 租赁负债

在租赁期开始日，本公司对除短期租赁和低价值资产租赁以外的租赁确认租赁负债。租赁负债按照尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括：

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

本公司采用租赁内含利率作为折现率，但如果无法合理确定租赁内含利率的，则采用本公司的增量借款利率作为折现率。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

本公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债的，将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线计入当期损益或相关资产成本。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月且不包含购买选择权的租赁。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公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不属于低价值资产租赁。

（4）租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，公司重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本公司相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

2、 本公司作为出租人

在租赁开始日，本公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁，是指无论所有权最终是否转移，但实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁，是指除融资租赁以外的其他租赁。本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

（1）经营租赁会计处理

经营租赁的租赁收款额在租赁期内各个期间按照直线法确认为租金收入。本公司将发生的与经营租赁有关的初始直接费用予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础分摊计入当期损益。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、（十）金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“三、（二十四）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1） 作为承租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为承租人按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失。

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“三、（二十八）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

（2） 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、（十）金融工具”。

29、 债务重组

1、 本公司作为债权人

本公司在收取债权现金流量的合同权力终止时终止确认债权。以资产清偿债务或者将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在相关资产符合其定义和确认条件时予以确认。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的非金融资产时，以成本计量。存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，应当计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（X）金融工具”确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

30、分部报告

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：

- (1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- (2) 本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- (3) 本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

31、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

32、重要会计政策和会计估计的变更

1、重要会计政策变更

(1) 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

①关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应当考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方

提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	\	\
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%、25%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%
房产税	房产原值一次减除 30% 后余值或租金收入	1.2%、12%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-6% 预征、四级超率累进税率清算

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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%
成都南国住房租赁有限公司	20%

2、税收优惠

1、本公司子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司、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。

2、武汉泛悦城市运营管理有限公司、成都南国住房租赁有限公司适用企业所得税小微企业税收优惠政策，财政部、税务总局《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财税 2023 年第 12 号公告）对小型微利企业应纳税所得额不超过 300 万（含本数）减按 25.00% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	53,844.00	105,437.00
银行存款	586,385,817.32	2,433,269,545.58
其他货币资金	1,154,951.07	478,421.64
合计	587,594,612.39	2,433,853,404.22

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，存放于同受之母公司控制的关联方—中国电建集团财务有限责任公司的款项为人民币 20,529,903.44 元，按照银行同期存款利率计息，可随时支取。

其他货币资金主要为 POS 在途资金。

期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 50,465,535.43 元。

2、应收账款

1、应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	246,390,065.28	234,593,862.25
1 至 2 年	63,433,312.92	91,910,707.87
2 至 3 年	44,430,851.24	31,880,515.06
3 至 4 年	22,884,513.52	158,416.43

4至5年	1,001,797.32	2,109,484.76
5年以上	4,137,232.37	2,023,905.24
小计	382,277,772.65	362,676,891.61
减：坏账准备	57,544,977.98	33,626,933.23
合计	324,732,794.67	329,049,958.38

2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	16,479,215.91	4.31	16,479,215.91	100.00						
按信用风险特征组合计提坏账准备	365,798,556.74	95.69	41,065,762.07	11.23	324,732,794.67	362,676,891.61	100.00	33,626,933.23	9.27	329,049,958.38
其中：										
组合1：账龄组合	365,798,556.74	95.69	41,065,762.07	11.23	324,732,794.67	362,676,891.61	100.00	33,626,933.23	9.27	329,049,958.38
合计	382,277,772.65	100.00	57,544,977.98		324,732,794.67	362,676,891.61	100.00	33,626,933.23		329,049,958.38

坏账准备计提说明：

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

重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提依据	账面余额	坏账准备
武汉橙天嘉禾南国西汇影城有限公司	6,661,195.28	6,661,195.28	100.00	预计无法收回		

成都家乐福超市有限公司	1,750,000.00	1,750,000.00	100.00	预计无法收回		
四川家乐福商业有限公司	1,145,833.32	1,145,833.32	100.00	预计无法收回		
武汉力叁美体育发展有限公司	1,332,906.05	1,332,906.05	100.00	预计无法收回		
梯慕教育科技（北京）有限公司	1,296,723.02	1,296,723.02	100.00	预计无法收回		
刘恒	1,386,943.93	1,386,943.93	100.00	预计无法收回		
乐享精彩（北京）教育咨询有限责任公司	873,047.32	873,047.32	100.00	预计无法收回		
吴翠华	638,088.40	638,088.40	100.00	预计无法收回		
北京趣动旅程体育发展有限公司第十二分公司	490,900.68	490,900.68	100.00	预计无法收回		
武汉市硚口区好艺佳嘉照明中心	209,059.25	209,059.25	100.00	预计无法收回		
苏轶	174,906.48	174,906.48	100.00	预计无法收回		
北京千意尧管理咨询有限公司	147,241.73	147,241.73	100.00	预计无法收回		
武汉安杰宇体育文化发展有限公司	231,175.81	231,175.81	100.00	预计无法收回		
米乐捌（武汉）餐饮管理有限公司	76,429.53	76,429.53	100.00	预计无法收回		
涂光远	28,420.80	28,420.80	100.00	预计无法收回		
北京楠帆文化传媒有限公司	24,502.62	24,502.62	100.00	预计无法收回		
北京源禧投资管理有限公司	11,841.69	11,841.69	100.00	预计无法收回		
合计	16,479,215.91	16,479,215.91				

按单项计提坏账准备的说明：

本公司结合款项预计可收回情况，对其全部或部分应收账款计提损失准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

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）	245,973,293.87	12,298,665.34	5.00
1至2年	59,392,904.65	5,939,290.49	10.00
2至3年	39,205,512.01	11,761,653.60	30.00
3至4年	16,099,658.21	6,439,863.28	40.00

4至5年	1,001,797.32	500,898.68	50.00
5年以上	4,125,390.68	4,125,390.68	100.00
合计	365,798,556.74	41,065,762.07	

3、本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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		16,479,215.91				16,479,215.91
按信用风险特征组合计提坏账准备	33,626,933.23	7,438,828.84				41,065,762.07
合计	33,626,933.23	23,918,044.75				57,544,977.98

4、本期实际核销的应收账款情况

于 2024 年度，本公司无应收账款核销。

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(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中国水利水电第五工程局有限公司	43,007,396.49		43,007,396.49	11.16	3,702,606.99
中国水利水电第三工程局有限公司	42,754,391.89		42,754,391.89	11.09	2,243,477.58
武汉唯购维龙实业有限公司	32,698,256.07		32,698,256.07	8.48	1,869,356.21
中国水利水电第八工程局有限公司	24,671,536.05		24,671,536.05	6.40	1,612,524.70
武汉洛悦房地产有限公司	12,794,748.87		12,794,748.87	3.32	1,310,723.68
合计	155,926,329.37		155,926,329.37	40.45	10,738,689.16

3、应收款项融资

1、应收款项融资分类列示

项目	期末余额	上年年末余额
云信	4,989,275.34	25,000,000.00
融信	5,638,013.23	2,000,000.00
合计	10,627,288.57	27,000,000.00

其他说明：

本公司视日常资金管理的需要将一部分云信、融信进行背书或贴现，且满足终止确认的条件，故将云信、融信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。

因其发生的频率较低，故将其仍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。

2、期末公司已质押的应收款项融资 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无列示于应收款项融资的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
融信	3,150,000.00	
合计	3,150,000.00	

4、应收款项融资减值准备

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司按照整个存续期预期信用损失计量损失准备，经评估所持有的融信、云信信用风险特征类似不存在重大的信用风险，预期信用损失金额不重大，不会因违约而产生重大损失。

4、预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	25,427,569.03	81.76	40,083,070.47	99.43
1 至 2 年	5,442,314.72	17.50	228,814.04	0.57
2 至 3 年	228,814.04	0.74		
3 年以上				

合计	31,098,697.79	100.00	40,311,884.51	100.00
----	---------------	--------	---------------	--------

账龄超过一年的大额预付款项情况说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无账龄超过一年的重要大额预付款项。

2、按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
冷钢武汉工贸有限公司	3,941,970.30	12.68
湖北和乐门业有限公司	2,344,809.20	7.54
长沙新奥燃气有限公司	2,266,837.25	7.29
重庆凯源石油天然气有限责任公司	1,954,983.00	6.29
长沙贝壳找房互联网信息有限公司	1,891,087.72	6.08
合计	12,399,687.47	39.88

5、其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	2,244,806,474.02	2,404,562,367.94
合计	2,244,806,474.02	2,404,562,367.94

1、应收利息

无。

2、应收股利

无。

3、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

1年以内（含1年）	263,391,732.26	608,331,386.38
1至2年	438,162,353.64	909,696,198.87
2至3年	878,550,332.66	759,560,923.47
3至4年	573,536,354.43	6,213,502.74
4至5年	6,059,502.74	1,321,273.40
5年以上	175,127,016.83	168,296,857.72
小计	2,334,827,292.56	2,453,420,142.58
减：坏账准备	90,020,818.54	48,857,774.64
合计	2,244,806,474.02	2,404,562,367.94

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	1,641,969,111.57	70.33	7,860,365.31	0.48	1,634,108,746.26	1,821,576,938.56	74.25	610,850.31	0.03	1,820,966,088.25
按信用风险特征组合计提坏账准备	692,858,180.99	29.67	82,160,453.23	11.86	610,697,727.76	631,843,204.02	25.75	48,246,924.33	7.64	583,596,279.69
其中：										
组合1：账龄组合	692,858,180.99	29.67	82,160,453.23	11.86	610,697,727.76	631,843,204.02	25.75	48,246,924.33	7.64	583,596,279.69
合计	2,334,827,292.56	100.00	90,020,818.54	8.54	2,244,806,474.02	2,453,420,142.58	100.00	48,857,774.64	4.64	2,404,562,367.94

计提坏账准备说明：

其他应收款无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额	上年年末余额
----	------	--------

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
广州招赢房地产有限责 任公司	669,945,658.66			未来现金流量现 值与账面价值无 差额	810,263,139.03	
重庆启润房地产开发有 限公司	302,036,096.13			未来现金流量现 值与账面价值无 差额	283,509,000.00	
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	282,274,706.93	
南京聚盛房地产开发有 限公司	207,036,710.36			未来现金流量现 值与账面价值无 差额	237,885,044.28	
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	140,630,255.46	
湖北省农业生产资料控 股集团有限公司	20,000,000.00	3,800,000.00	19.00	未来现金流量现 值与账面价值无 差额	46,403,942.55	
长沙京蓉房地产开发有 限公司	14,751,025.65			未来现金流量现 值与账面价值无 差额	20,000,000.00	
张宗华	410,850.31	410,850.31	100.00	预计无法收回	410,850.31	410,850.31
何云峰	200,000.00	200,000.00	100.00	预计无法收回	200,000.00	200,000.00
武汉市武昌区椰大拿饮 品店	295,400.00	295,400.00	100.00	预计无法收回		
重庆中渝高速公路有限 公司	100,000.00	100,000.00	100.00	预计无法收回		
博文兴华（北京）文化 创意有限公司	54,115.00	54,115.00	100.00	预计无法收回		
杭州扣扣仓商业管理有	3,000,000.00	3,000,000.00	100.00	预计无法收回		

限公司						
合计	1,641,969,111.57	7,860,365.31			1,821,576,938.56	610,850.31

按单项计提坏账准备的说明：

本公司结合款项预计可收回情况，对其计提损失准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	228,084,190.33	11,404,209.54	5.00
1至2年	407,076,735.84	40,707,673.59	10.00
2至3年	18,730,196.62	5,619,058.99	30.00
3至4年	22,021,644.40	8,808,423.52	40.00
4至5年	2,648,652.43	1,324,326.22	50.00
5年以上	14,296,761.37	14,296,761.37	100.00
合计	692,858,180.99	82,160,453.23	

(3) 坏账准备计提情况

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)	
上年年末余额	48,246,924.33		610,850.31	48,857,774.64
上年年末余额在本期	48,246,924.33		610,850.31	48,857,774.64
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-1,564,951.50		1,564,951.50	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	35,478,480.40		5,684,563.50	41,163,043.90
本期转回				

本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	82,160,453.23		7,860,365.31	90,020,818.54

其他应收款项账面余额变动如下：

账面余额	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)	
上年年末余额	2,452,809,292.27		610,850.31	2,453,420,142.58
上年年末余额在本期	2,452,809,292.27		610,850.31	2,453,420,142.58
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-23,449,515.00		23,449,515.00	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期新增	263,391,732.26			263,391,732.26
本期终止确认	381,984,582.28			381,984,582.28
其他变动				
期末余额	2,310,766,927.25		24,060,365.31	2,334,827,292.56

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	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	7,249,515.00				7,860,365.31
按信用风险特征组合计提坏账准备	48,246,924.33	33,913,528.90				82,160,453.23
合计	48,857,774.64	41,163,043.90				90,020,818.54

其他说明：

于 2024 年度，本公司无单笔重要的坏账准备收回或转回。

(5) 本期实际核销的其他应收款项情况

于 2024 年度，本公司无其他应收款核销。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
合作开发款	1,617,908,746.26	1,800,966,088.25
保证金	55,555,821.73	43,702,719.17
往来款	655,666,553.06	608,590,294.69
其他	5,696,171.51	161,040.47
合计	2,334,827,292.56	2,453,420,142.58

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项 期末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 期末余额
广州招赢房地产有 限责任公司	合作开发款	669,945,658.66	1 年以内金额 14,682,519.63 元；2-3 年金额 282,620,771.43 元；3-4 年金 额 372,642,367.60 元。	28.69	
招商局地产（南 京）有限公司	往来款	382,200,000.00	1-2 年	16.37	38,220,000.00
重庆启润房地产开 发有限公司	合作开发款	302,036,096.13	1 年以内金额 19,761,389.20 元；1-2 年金额 19,707,396.33 元；2-3 年金额 262,567,310.60 元。	12.94	
南京电建中储房地 产有限公司	合作开发款	283,509,000.00	2-3 年	12.14	
南京聚盛房地产开 发有限公司	合作开发款	207,036,710.36	1-2 年金额 8,398,581.77 元； 2-3 年金额 19,765,786.16 元； 3-4 年金额 178,872,342.43 元。	8.87	
合计		1,844,727,465.15		79.01	38,220,000.00

6、存货

1、存货分类

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	3,200,558,583.61	454,542,842.22	2,746,015,741.39	3,295,959,698.89	293,719,846.07	3,002,239,852.82
其中：开发产品	3,199,148,722.32	454,542,842.22	2,744,605,880.10	3,294,628,327.56	293,719,846.07	3,000,908,481.49
出租开发产品	4,123,595,174.19		4,123,595,174.19	4,264,440,785.39		4,264,440,785.39
在产品	3,078,139,548.33	261,263,602.06	2,816,875,946.27	6,032,758,136.44	111,303,187.85	5,921,454,948.59
其中：开发成本	3,078,139,548.33	261,263,602.06	2,816,875,946.27	6,032,758,136.44	111,303,187.85	5,921,454,948.59
合同履约成本	917,925.94		917,925.94			
合计	10,403,211,232.07	715,806,444.28	9,687,404,787.79	13,593,158,620.72	405,023,033.92	13,188,135,586.80

按组合计提存货跌价准备的计提标准：

本公司以存货估计售价减去至完工时估计要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费的金额确定可变现净值，在可变现净值上升或已实现销售时转回或转销存货跌价准备。

(1) 开发成本

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
重庆清韵阶庭	1,315,845,000.37	189,302,920.32	807,102,567.51	698,045,353.18
重庆洛悦芳华		4,632,118.62	4,632,118.62	
重庆珑悦华府		3,165,707.70	3,165,707.70	
西安珑悦长安	1,281,118,747.84		1,281,118,747.84	
长沙珑悦长安	1,208,338,773.38	229,852,405.88	1,409,768,098.01	28,423,081.25
重庆高新珑悦长安	943,544,112.10	131,975,272.15	279,336,159.83	796,183,224.42
武汉洛悦华府二期	695,076,985.09	18,459,896.76		713,536,881.85

荆州南国城市广场	113,180,527.65			113,180,527.65
重庆西永珑悦长安	475,653,990.01	253,116,489.97		728,770,479.98
合计	6,032,758,136.44	830,504,811.40	3,785,123,399.51	3,078,139,548.33

(2) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
成都泛悦城市广场	235,612,039.57		13,015,535.52	222,596,504.05
长沙珑悦长安		1,404,487,858.87	602,858,780.89	801,629,077.98
武汉珑悦华府	756,118,695.72		70,159,515.04	685,959,180.68
重庆高新珑悦长安	541,111,744.94	279,336,159.83	807,073,232.97	13,374,671.80
重庆珑悦府	470,424,692.78		259,766,394.34	210,658,298.44
武汉珑悦华府二期	261,267,293.91			261,267,293.91
成都泛悦国际	85,600,144.14			85,600,144.14
重庆珑悦华府	219,266,708.65	3,165,707.70		222,432,416.35
武汉珑悦府	176,109,203.84		6,662,989.34	169,446,214.50
重庆珑悦芳华	149,444,928.07	4,632,118.62	9,581,801.20	144,495,245.49
重庆清韵华庭		795,456,106.35	756,025,775.45	39,430,330.90
武汉珑悦华府	137,448,326.38			137,448,326.38
武汉珑悦芳华	111,058,909.53		2,398,396.88	108,660,512.65
南京雍澜和府	35,934,164.26		826,689.02	35,107,475.24
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	50,850,747.48		50,850,747.48	
武汉风华天城	3,779,116.52		84,188.60	3,694,927.92
武汉雄楚广场	3,534,931.83			3,534,931.83
深圳玺云著花园	3,253,509.88		3,253,509.88	
武汉中央花园	26,118.35			26,118.35
合计	3,294,628,327.56	2,487,077,951.37	2,582,557,556.61	3,199,148,722.32

2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

类别	上年年末余额	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	111,303,187.85	160,822,996.15				272,126,184.00
开发产品	293,719,846.07	151,265,204.62		1,304,790.41		443,680,260.28
合同履约成本						
合计	405,023,033.92	312,088,200.77		1,304,790.41		715,806,444.28

存货跌价准备明细表：

类别	上年年末余额	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：	111,303,187.85	149,960,414.21				261,263,602.06
武汉洛悦华府二期	111,303,187.85	135,010,617.99				246,313,805.84
重庆高新泷悦长安		14,949,796.22				14,949,796.22
开发产品：	293,719,846.07	162,127,786.56		1,304,790.41		454,542,842.22
武汉洛悦华府	106,579,628.38	102,917,246.48		1,304,790.41		208,192,084.45
重庆洛悦府	73,366,325.82					73,366,325.82
武汉洛悦华府二期	42,059,891.64	50,696,566.02				92,756,457.66
武汉洛悦芳华	23,700,729.56					23,700,729.56
重庆泷悦华府	19,960,757.39	1,912,061.96				21,872,819.35
成都泛悦国际	14,797,388.25					14,797,388.25
武汉洛悦府	7,619,867.34					7,619,867.34
成都泛悦城市广场	5,635,257.69					5,635,257.69
南京雍澜和府		2,653,723.74				2,653,723.74
重庆洛悦芳华		3,948,188.36				3,948,188.36
合计	405,023,033.92	312,088,200.77		1,304,790.41		715,806,444.28

其他说明：

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。于 2024 年 12 月 31 日，本公司为对项目开发产品及在建开发项目的可变现净值进行测试并计提相应存货跌价准备，特聘请评估机构北京中天和资产评估有限公司对公司合并范围内存在减值迹象的存货进行评估，并出具以财务报告为目的进行减值测试涉及的存货资产评估报告，根据评估报告计提减值准备。

3、出租开发产品明细情况

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额			期末余额
			处置	本年计提折旧	其他	
成都泛悦城市广场	1,234,139,688.50			40,160,076.48		1,193,979,612.02
成都泛悦国际	170,017,257.10			5,607,916.56		164,409,340.54
泛悦 南国中心	2,315,811,203.13			78,186,803.76		2,237,624,399.37
王家墩 k3 项目	193,787,088.21			6,026,883.48		187,760,204.73
武汉南国中心二期	190,680,650.02			5,738,165.84		184,942,484.18
襄阳南国城市广场	160,004,898.43			5,125,765.08		154,879,133.35
合计	4,264,440,785.39			140,845,611.20		4,123,595,174.19

4、存货期末余额含有借款费用资本化金额及其计算标准和依据

本期存货—开发成本新增借款费用资本化金额 50,718,882.12 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 2.80%-6.50%。

5、存货受限情况按项目披露受限存货情况

受限存货明细	抵押面积 (m ²)	抵押金额	受限原因
重庆泷悦长安高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块 (3,528.8 m ²)、L37-1-2/06 地块 (35,916 m ²)	4,454.50	42,696,878.62	中国民生银行股份有限公司重庆分行 2.945 亿元长期借款
重庆清韵阶庭项目土地使用权	22,211.50	245,994,708.56	交通银行重庆袁家岗支行 1.705 亿元长期借款
武汉泷悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分共计 782 套住宅在建工程宅	164,665.65	635,733,912.26	建行武汉江岸支行 4.00 亿元长期借款及诉讼查封
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	9,118.70	120,093,749.63	中国银行股份有限公司重庆大渡口支行 2.738 亿元长期借款
南国中心二期商业广场商铺(1-5 层夹层商业贷、-1 层商铺、-2 层超市)	62,880.04	1,711,620,668.28	湖北银行经营性物业贷 1.965 亿长期借款

合计	263,330.39	2,756,139,917.35
----	------------	------------------

7、合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
按组合计提预期信用损失的合同资产：账龄信用风险特征组合	3,255,374.63	369,546.29	2,885,828.34	1,445,172.74	144,517.27	1,300,655.47
合计	3,255,374.63	369,546.29	2,885,828.34	1,445,172.74	144,517.27	1,300,655.47

2、合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额					上年年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备										
按信用风险特征组合计提减值准备	3,255,374.63	100.00	369,546.29	11.35	2,885,828.34	1,445,172.74	100.00	144,517.27	10.00	1,300,655.47
其中：										
组合 1：账龄组合	3,255,374.63	100.00	369,546.29	11.35	2,885,828.34	1,445,172.74	100.00	144,517.27	10.00	1,300,655.47
合计	3,255,374.63	100.00	369,546.29		2,885,828.34	1,445,172.74	100.00	144,517.27		1,300,655.47

按单项计提坏账准备的说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无单项计提减值准备的合同资产。

按信用风险特征组合计提减值准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	2,428,264.41	121,413.22	5.00
1至2年			
2至3年	827,110.22	248,133.07	30.00
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	3,255,374.63	369,546.29	

3、本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
组合 1: 账龄组合	144,517.27	225,029.02				369,546.29
合计	144,517.27	225,029.02				369,546.29

其他说明:

合同资产无论是否存在重大融资成分, 本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量减值准备。

(1) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

8、其他流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	34,393,460.14	72,151,765.53
预缴税金及待抵扣增值税	388,707,989.91	341,296,557.91
合计	423,101,450.05	413,448,323.44

其他说明:

无。

9、长期股权投资

单位: 元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	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							-7,219,943.23				
重庆启润房地产开发有限公司	248,504,488.47				-73,815,925.80					-3,200,729.55	171,487,833.12	
北京金水慧业房地产开发有限公司	336,168,478.74			347,056,672.54	10,888,193.80							
广州招赢房地产有限责任公司	916,492,957.81				-56,098,945.63				252,394,012.18		608,000,000.00	252,394,012.18
小计	1,508,385,868.25	0.00	0.00	347,056,672.54	119,026,677.63	0.00		-7,219,943.23	252,394,012.18	-3,200,729.55	779,487,833.12	252,394,012.18
二、联营企业												
南京电建中储房地产有限公司	101,950,086.97				-27,220,499.10				68,391,587.87		6,338,000.00	68,391,587.87
武汉洛悦	281,613,07				-16,41						265,196,33	

房地 产有 限公 司	1.46				6,736 .40						5.06	
重 庆 漂 悦 房 地 产 开 发 有 限 公 司	173,4 87,42 7.28				- 56,57 4,503 .26						116,9 12,92 4.02	
北 京 海 赋 私 募 基 金 管 理 有 限 公 司	2,984 ,660. 10				646,5 85.54			216,0 00.00			3,415 ,245. 64	
南 京 智 盛 房 地 产 开 发 有 限 公 司	489,2 06,50 4.81				3,911 ,258. 07						493,1 17,76 2.88	
长 沙 京 蓉 房 地 产 开 发 有 限 公 司	20,65 1,550 .41				- 751,1 16.30						19,90 0,434 .11	
南 京 聚 盛 房 地 产 开 发 有 限 公 司	13,69 8,184 .24				- 13,69 8,184 .24							
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	36,72 0,285 .45				3,564 ,807. 91						40,28 5,093 .36	
南 京 锦 华 置 业 有 限 公 司	108,5 01,45 8.22				- 5,552 .71			10,00 0,000 .00			98,49 5,905 .51	

深圳市国润金海房地产有限公司	548,424.37 4.49				36,095,734.03						584,520.10 8.52	
小计	1,777,237,603.43	0.00	0.00	0.00	-70,448,206.46	0.00	0.00	10,216,000.00	68,391,587.87	0.00	1,628,181,809.10	68,391,587.87
合计	3,285,623,471.68	0.00	0.00	347,056,672.54	-189,474,884.09	0.00	-7,219,943.23	10,216,000.00	320,785,600.05	-3,200,729.55	2,407,669,642.22	320,785,600.05

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(1) 武汉双联创和置业有限公司（以下简称“武汉双联创和”）公司章程规定：股东会作出决议时，必须经全体股东同意通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有武汉双联创和的表决权比例为 50.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(2) 重庆启润房地产开发有限公司（以下简称“重庆启润”）公司章程规定：股东会会议对所议事项作出决议，须经代表 100.00%表决权的股东通过。但是对公司修改章程，增加或者减少注册资本以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式作出决议，须经代表 100.00%表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有重庆启润的表决权比例为 35.76%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(3) 广州招赢房地产有限责任公司（以下简称“广州招赢”）公司章程规定：股东向股东以外的人转让其出资时，须经其他股东过半数同意。股东会作出决议，须经全体表决权的股东一致通过方为有效。截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司持有广州招赢的表决权比例为 50.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(4) 南京电建中储房地产有限公司（以下简称“南京电建中储”）公司章程规定：股东会会议作出修改公司章程、增加注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过，其他事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有南京电建中储的表决权比例为 26.01%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(5) 武汉洛悦房地产有限公司（以下简称“武汉洛悦”）公司章程规定：股东会会议由股东按照出资比例行使表决权，股东会决议的事项需由全体股东一致同意方可通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有武汉洛悦的表决权比例为 26.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(6) 重庆瀑悦房地产开发有限公司（以下简称“重庆瀑悦”）公司章程规定：股东以认缴出资比例行使表决权。股东会作出决议，应当经代表过半数表决权的股东通过。对于修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、

分立、解散或者变更公司形式的决议，应当经代表三分之二以上表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有重庆灏悦的表决权比例为 50.00%，未达到控制，由本公司控股股东中国电建地产集团有限公司亦对该公司持股 50.00%，故由本公司控股股东中国电建地产集团有限公司合并该公司；但本公司对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(7) 南京智盛房地产开发有限公司（以下简称“南京智盛”）公司章程规定：股东会作出制定和修改公司章程、增加或减少注册资本的决议、以及对公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式、发行公司债券、不按认缴比例而按实际出资比例或其他标准确定股东表决权的决议，由代表三分之二以上表决权的股东表决通过；作出为公司股东或者实际控制人提供担保决议事项的，涉及的股东或受实际控制人支配的股东，不得参加该事项的表决，该项表决由出席会议的其他股东所持表决权过半数通过；其余事项由代表二分之一以上表决权的股东表决通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有南京智盛的表决权比例为 49.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(8) 长沙京蓉房地产开发有限公司（以下简称“长沙京蓉”）公司章程规定：股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过；作出其它决议，必须经代表二分之一以上表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有长沙京蓉的表决权比例为 30.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(9) 南京聚盛房地产开发有限公司（以下简称“南京聚盛”）公司章程规定：股东会作出制定和修改公司章程、增加或减少注册资本的决议、以及对公司合并、分立、解散、清算、停业、重组、改制或者变更公司形式、发行公司债券、不按认缴比例而按实际出资比例或其他标准确定股东表决权的决议，由代表三分之二以上表决权的股东表决通过；作出为公司股东或者实际控制人提供担保决议事项的，涉及的股东或受实际控制人支配的股东，不得参加该事项的表决，该项表决由出席会议的其他股东所持表决权过半数通过；其余事项由代表二分之一以上表决权的股东表决通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有南京聚盛的表决权比例为 20.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(10) 南京悦霖房地产开发有限公司（以下简称“南京悦霖”）公司章程规定：股东会会议作出修改公司章程、增加注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过，其他事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有南京悦霖的表决权比例为 20.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(11) 南京锦华置业有限公司（以下简称“南京锦华”）公司章程规定：股东会会议作出修改公司章程、增加注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过，其他事项须经代表二分之一以上表决权的股东通过。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有南京锦华的表决权比例为 25.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(12) 深圳市国润金海房地产有限公司（以下简称“国润金海”）公司章程规定：在公司股东会，股东按照持股比例行使表决权。除股东之间另有约定外，公司股东会按如下原则进行表决：股东会对股东会职权范围内的全部事项作出决议，须经全体股东一致通过方为有效。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司持有国润金海的表决权比例为 20.00%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，但对该公司有重大影响，因此本公司对其采用权益法进行核算。

(13) 本公司报告期应享有重庆启润的净利润-73,815,925.80 元，由于顺流交易未实现对外销售减少权益法下确认的投资收益人民币 3,200,729.55 元。

2、长期股权投资的减值测试情况

于 2024 年 12 月 31 日，本公司对各平台公司对合联营企业的长期股权投资预计无法收回投资成本进行测算并计提相应减值准备，特聘请评估机构北京中天和资产评估有限公司对合联营企业的长期股权投资进行评估，并出具以财务报告为目的的进行减值测试涉及的长期股权投资资产评估报告，根据评估结果计提减值准备。

10、其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目名称	期末余额	上年年末余额	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	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	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	531,364.15						计划长期持有的非交易性权益工具
合计	531,364.15	531,364.15						

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日止，本公司持有中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司（以下简称“电建萧山城建”）的表决权比例为 0.10%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，对该公司不具有重大影响，本公司将对电建萧山城建的投资于初始确认时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，在资产负债表中其他权益工具投资项目下列报。

2、本期存在终止确认的情况说明

无。

11、投资性房地产

1、采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	3,256,470,452.84	3,256,470,452.84
（2）本期增加金额	24,906,042.24	24,906,042.24
—外购		
—存货\固定资产\在建工程转入	24,906,042.24	24,906,042.24
—其他		

(3) 本期减少金额	239,065,932.42	239,065,932.42
—处置		
—其他	239,065,932.42	239,065,932.42
(4) 期末余额	3,042,310,562.66	3,042,310,562.66
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	210,164,890.51	210,164,890.51
(2) 本期增加金额	106,304,084.60	106,304,084.60
—计提或摊销	106,304,084.60	106,304,084.60
—其他		
(3) 本期减少金额	27,741,916.40	27,741,916.40
—处置		
—其他	27,741,916.40	27,741,916.40
(4) 期末余额	288,727,058.71	288,727,058.71
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额		
—计提		
—其他		
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	2,753,583,503.95	2,753,583,503.95
(2) 上年年末账面价值	3,046,305,562.33	3,046,305,562.33

其他说明：

于 2024 年度，本公司将账面价值为人民币 2,490.60 万元的开发成本车位改为出租，自改变用途之日起，将相应的存货转换为投资性房地产核算。

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
泛悦·南国广场	260,485,310.08	开发产品未售前出租

泛悦 Mall•雄楚广场	131,683,233.73	开发产品未售前出租
南国悦公馆	48,708,788.17	不计容
泛悦 MALL•南湖店	18,166,838.13	开发产品未售前出租
武汉珑悦华府	10,774,151.84	开发产品未售前出租
泛悦坊•都会店	6,990,329.42	开发产品未售前出租
武汉风华天城	2,951,923.37	开发产品未售前出租
泛悦汇•KA 街	1,194,074.42	开发产品未售前出租
重庆高新珑悦长安	9,355,315.44	开发产品未售前出租
重庆清韵阶庭	15,392,374.20	开发产品未售前出租
合计	505,702,338.80	

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 50,570.23 万元、原价为人民币 56,742.29 万元的房屋建筑物产权正在申请办理中，尚未取得相关产权证明。

3、投资性房地产受限情况

受限资产明细	抵押面积（m ² ）	抵押金额	备注
武汉珑悦华府二期办公楼	64,521.08	684,052,808.75	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	346,698,849.12	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
万安国际	7,567.85	100,299,393.53	湖北银行硚口支行 0.32 亿元长期借款
武汉泛悦汇•KA 街	19,255.20	100,759,829.41	招商申万-电建南国 2 号商业物业资产支持专项计划 1.7632 亿元
大武汉一期 G 座	16,913.18	70,005,052.80	招商申万-电建南国 2 号商业物业资产支持专项计划 1.4326 亿元
合计	159,343.96	1,301,815,933.61	

4、投资性房地产的减值测试情况

于 2024 年 12 月 31 日，本公司聘请评估机构根据租赁市场预期租金收入、出租率以及预期运营年限等情况，测试投资性房地产的可收回金额，并计提减值准备。

根据评估机构北京中天和资产评估有限公司对公司出具以财务报告为目的进行减值测试涉及的投资性房地产资产评估报告，本年度投资性房地产不存在减值。

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	452,775,634.39	468,195,683.45
固定资产清理		

合计	452,775,634.39	468,195,683.45
----	----------------	----------------

(1) 固定资产情况

单位：元

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	1,604,308.66	5,438,871.73	13,888,186.05	599,250,662.27
2. 本期增加金额		320,731.58	951,266.84	976,842.31	2,248,840.73
(1) 购置		320,731.58		418,340.77	739,072.35
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
(4) 其他			951,266.84	558,501.54	1,509,768.38
3. 本期减少金额				103,716.42	103,716.42
(1) 处置或报废				25,454.00	25,454.00
(2) 其他				78,262.42	78,262.42
4. 期末余额	578,319,295.83	1,925,040.24	6,390,138.57	14,761,311.94	601,395,786.58
二、累计折旧					
1. 期初余额	113,072,851.88	1,413,877.89	4,890,600.64	11,677,648.41	131,054,978.82
2. 本期增加金额	15,585,990.52	34,500.03	757,289.05	1,286,078.31	17,663,857.91
(1) 计提	15,585,990.52	34,500.03	110,525.09	790,241.93	16,521,257.57
(2) 其他			646,763.96	495,836.38	1,142,600.34
3. 本期减少金额				98,684.54	98,684.54
(1) 处置或报废				24,181.30	24,181.30
(2) 其他				74,503.24	74,503.24
4. 期末余额	128,658,842.40	1,448,377.92	5,647,889.69	12,865,042.18	148,620,152.19
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					

4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	449,660,453.43	476,662.32	742,248.88	1,896,269.76	452,775,634.39
2. 期初账面价值	465,246,443.95	190,430.77	548,271.09	2,210,537.64	468,195,683.45

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过经营租赁租出的固定资产情况

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 35,307.56m²，将其中 6-7 层以经营租赁方式对外出租。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在未办妥产权证书的固定资产情况。

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

13、使用权资产

1、使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	3,858,982,515.77	3,858,982,515.77
(2) 本期增加金额	656,793,923.73	656,793,923.73
—新增租赁	656,793,923.73	656,793,923.73
—重估调整		
(3) 本期减少金额	540,562,011.82	540,562,011.82
—转出至固定资产		
—处置	540,562,011.82	540,562,011.82

(4) 期末余额	3,975,214,427.68	3,975,214,427.68
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	1,644,277,249.27	1,644,277,249.27
(2) 本期增加金额	444,701,915.53	444,701,915.53
—计提	444,701,915.53	444,701,915.53
(3) 本期减少金额	480,067,342.55	480,067,342.55
—转出至固定资产		
—处置	480,067,342.55	480,067,342.55
(4) 期末余额	1,608,911,822.25	1,608,911,822.25
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	247,130,974.33	247,130,974.33
(2) 本期增加金额	709,423,987.29	709,423,987.29
—计提	709,423,987.29	709,423,987.29
(3) 本期减少金额	60,494,669.27	60,494,669.27
—转出至固定资产		
—处置	60,494,669.27	60,494,669.27
(4) 期末余额	896,060,292.35	896,060,292.35
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	1,470,242,313.08	1,470,242,313.08
(2) 上年年末账面价值	1,967,574,292.17	1,967,574,292.17

2、使用权资产的减值测试情况

于 2024 年 12 月 31 日，本公司聘请评估机构根据租赁市场预期租金收入、出租率以及预期运营年限等情况，测试使用权资产的可收回金额，并计提减值准备。

本公司基于对市场趋势的合理预期，参照本公司已有的同类项目租金调整的实际数据，对使用权资产进行了减值测试，确保了测试结果能够准确反映当前市场条件下公司使用权资产的实际价值及未来现金流潜力。

根据公司聘请的评估机构北京中天和资产评估有限公司对本公司出具以财务报告为目的进行减值测试涉及的使用权资产评估报告计提减值准备。

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				4,761,726.41	4,761,726.41
2. 本期增加金额				647,924.52	647,924.52
(1) 购置				647,924.52	647,924.52
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				5,409,650.93	5,409,650.93
二、累计摊销					
1. 期初余额				3,559,766.25	3,559,766.25
2. 本期增加金额				216,204.72	216,204.72
(1) 计提				216,204.72	216,204.72
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				3,775,970.97	3,775,970.97
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				1,633,679.96	1,633,679.96
2. 期初账面价值				1,201,960.16	1,201,960.16

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

15、长期待摊费用

单位：元

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	4,815,531.75		824,273.82		3,991,257.93
泛悦·南国中心一期改造	909,678.59	4,830,415.65	880,411.61		4,859,682.63
泛悦坊·都会店改造	2,247,339.47		448,137.05		1,799,202.42
泛悦 MALL·南湖店改造	4,029,525.49	987,954.40	693,929.07		4,323,550.82
泛悦·南国广场（B 馆）改造	65,955,348.28	2,993,504.26	9,881,392.97		59,067,459.57
泛悦 MALL·长虹店改造	2,214,858.74	257,370.20	395,480.15		2,076,748.79
武汉-泛悦汇·昙华林改造		4,127,669.31	446,807.19		3,680,862.12
泛悦汇·科华店改造	4,395,207.81	525,616.00	738,672.36		4,182,151.45
泛悦汇·KA 街改造	2,045,666.76	2,072,883.67	726,490.87		3,392,059.56
小龟山产业园首开区改造	18,731,185.65		2,651,313.02		16,079,872.63
泛悦 Mall·雄楚广场改造	53,475,000.93	622,194.45	11,787,280.95		42,309,914.43
泛悦 MALL·北都	9,324,056.82	1,171,116.81	1,856,306.55		8,638,867.08

店改造					
南国大家装荆州店改造	727,609.96		104,674.04		622,935.92
武汉循礼门酒店改造项目	1,239,260.76			1,239,260.76	
泛悦 Mall·城市广场办公区域装修	799,848.97		97,228.19		702,620.78
小龟山产业园大区改造	102,554,736.60		10,880,728.11		91,674,008.49
南国中心一期改造项目	481,794.73		46,562.13	435,232.60	
南国悦公馆改造	246,022.96		30,753.05		215,269.91
其他零星改造		1,070,348.03	129,535.06		940,812.97
合计	274,192,674.27	18,659,072.78	42,619,976.19	1,674,493.36	248,557,277.50

其他说明：

无。

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

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
资产减值准备	21,648,303.12	5,412,075.79	46,117,985.15	11,529,496.41
信用减值损失	51,254,360.60	12,813,590.15	46,152,563.26	11,537,836.08
租赁负债	1,992,880,041.95	498,220,010.50	2,469,695,234.55	617,643,877.45
合计	2,065,782,705.67	516,445,676.44	2,561,965,782.96	640,711,209.94

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	1,511,393,321.87	373,991,614.82	1,997,115,815.01	499,278,953.75
合计	1,511,393,321.87	373,991,614.82	1,997,115,815.01	499,278,953.75

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

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或负债期末余额	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或负债期初余额
递延所得税资产	373,991,614.82	142,454,061.62	499,278,953.75	141,432,256.19
递延所得税负债	373,991,614.82		499,278,953.75	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	2,063,569,344.60	593,028,193.57
可抵扣亏损	5,803,190,107.45	5,698,676,410.98
合计	7,866,759,452.05	6,291,704,604.55

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2024 年度		749,021,751.23	
2025 年度	765,986,268.41	770,286,806.79	
2026 年度	1,423,620,110.27	1,438,589,418.17	
2027 年度	1,269,257,776.20	1,269,257,776.20	
2028 年度	1,322,075,247.24	1,471,520,658.59	
2029 年度	1,022,250,705.33		
合计	5,803,190,107.45	5,698,676,410.98	

其他说明：

17、其他非流动资产

单位：元

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 昙华林类 Reits 项目认 缴款	266,000,000.00		266,000,000.00	266,000,000.00		266,000,000.00
其他长期资产	2,345,266.18		2,345,266.18			
合计	268,345,266.18		268,345,266.18	266,000,000.00		266,000,000.00

其他说明：

18、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末				上年年末			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币 资金	50,465,535.43	50,465,535.43	按揭担 保、保证 金、司法 冻结等	因保证金受限 149,191.47 元； 因按揭担保受限 23,529,871.97 元；因其他原因	82,766,558.32	82,766,558.32	按揭担 保、保证 金、司法 冻结等	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

				受限 26,786,471.99 元				51,799,351.03 元
存货	2,756,139,917.35	2,756,139,917.35	抵押	借款抵押	1,885,869,312.63	1,885,869,312.63	抵押	借款抵押
投资性房地产	1,301,815,933.61	1,301,815,933.61	抵押	借款抵押	1,064,471,462.63	1,064,471,462.63	抵押	借款抵押
合计	4,108,421,386.39	4,108,421,386.39			3,033,107,333.58	3,033,107,333.58		

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款		174,444,881.33
信用借款		10,008,861.11
合计		184,453,742.44

短期借款分类的说明：

无。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率
------	------	------	------	------

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

20、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	91,837,870.36	46,766,806.99
合计	91,837,870.36	46,766,806.99

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	935,357,562.98	1,085,003,117.16
监理费	940,245.28	1,020,106.88
设计营销及其他	193,935,715.14	276,446,930.09
合计	1,130,233,523.40	1,362,470,154.13

(2) 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

单位：元

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	125,867,040.49	未到偿还期
中国水利水电第五工程局有限公司	30,539,705.25	未到偿还期
中国水利水电第九工程局有限公司	18,416,073.72	未到偿还期
深圳市中筑营造建设工程有限公司	17,595,351.04	未到偿还期
西藏晋建实烨科技有限公司	35,643,329.77	未到偿还期
中电建建筑集团有限公司	74,123,361.22	未到偿还期
南京国忠建筑工程有限公司	13,932,804.27	未到偿还期
合计	316,117,665.76	

其他说明：

无

22、预收款项

1、预收款项列示

项目	期末余额	上年年末余额
租金及其他	45,750,947.03	72,756,603.72
合计	45,750,947.03	72,756,603.72

2、账龄超过一年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
湖北省注册会计师协会	1,669,269.62	预收租金
武汉家驿酒店管理有限公司	2,594,478.53	预收租金
上海融笙达信息科技有限公司	6,285,714.29	预收租金
合计	10,549,462.44	

23、合同负债

1、合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收售房款	903,134,062.15	3,315,643,514.08
物管费	17,702,333.13	19,681,355.21
材料款	449,268.07	403,958.95
装修费	221,949.05	221,949.05
合计	921,507,612.41	3,335,950,777.29

2、预售房产收款的前五的房地产开发项目信息

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
西安泷悦长安		1,380,794,682.48	2024-8-18	
长沙泷悦长安	9,318,595.77	363,488,612.84	2024-6-30	64.00%
重庆高新泷悦长安	357,741,680.90	867,835,435.27	2025-7-30	86.10%
重庆清韵阶庭	166,648,085.14	628,746,113.26	2024-4-30	97.53%
重庆西永泷悦长安	329,787,908.17	39,467,892.70	2026-11-25	82.17%
南京 G14 项目	12,632,903.30			
合计	876,129,173.28	3,280,332,736.55		

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	-1,380,794,682.48	处置公司
长沙泷悦长安	-354,170,017.07	结转收入
重庆高新泷悦长安	-510,093,754.37	结转收入
重庆清韵阶庭	-462,098,028.12	结转收入
重庆西永泷悦长安	290,320,015.47	预售
南京雍澜和府	12,632,903.30	尾盘预收未交付
合计	-2,404,203,563.27	

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	11,910,252.50	136,421,931.95	144,859,304.24	3,472,880.21
二、离职后福利-设定提存计划	5,573,279.79	15,544,601.92	20,192,712.33	925,169.38
三、辞退福利		738,108.91	738,108.91	
合计	17,483,532.29	152,704,642.78	165,790,125.48	4,398,049.59

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	9,602,822.18	101,300,525.14	108,882,179.03	2,021,168.29
2、职工福利费	109,391.00	8,494,926.93	8,581,747.93	22,570.00
3、社会保险费	159,333.07	8,862,030.52	9,008,120.91	13,242.68
其中：医疗保险费	28,988.29	7,281,253.38	7,310,241.67	
工伤保险费	83,720.98	383,966.63	454,444.93	13,242.68
生育保险费	46,623.80	343,745.34	390,369.14	
其他		853,065.17	853,065.17	
4、住房公积金	1,081,597.28	10,949,676.32	12,024,052.08	7,221.52
5、工会经费和职工教育经费	957,108.97	3,639,789.61	3,188,220.86	1,408,677.72
其他		3,174,983.43	3,174,983.43	
合计	11,910,252.50	136,421,931.95	144,859,304.24	3,472,880.21

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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	5,345,990.61	13,746,841.03	18,199,122.20	893,709.44
2、失业保险费	227,289.18	1,182,558.51	1,378,387.75	31,459.94
3、企业年金缴费		615,202.38	615,202.38	
合计	5,573,279.79	15,544,601.92	20,192,712.33	925,169.38

其他说明：

本公司设定提存计划包括当地政府管理的基本养老保险和失业保险，以及企业年金方案。除每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,676,158.41	4,362,061.90
消费税	0.00	0.00
企业所得税	1,414,261.19	-129,677,790.63
个人所得税	370,470.98	733,564.11
城市维护建设税	1,334,293.45	-7,303,552.08
房产税	2,656,390.40	3,647,730.65
土地增值税	2,352,133.57	-30,457,159.66
教育费附加	859,258.76	-4,547,940.10
印花税	86,384.70	72,231.28
土地使用税	601,198.71	952,958.90
合计	13,350,550.17	-162,217,895.63

其他说明：

26、其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	13,255,090,726.70	15,410,036,565.44
合计	13,255,090,726.70	15,410,036,565.44

1、应付利息

无。

2、应付股利

无。

3、其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
往来款	12,930,521,514.77	15,038,325,351.13
拆迁补偿款	53,824,225.75	71,779,508.33
保证金	132,374,231.72	163,586,697.18

不可预见费	89,008,759.99	103,653,304.71
物业维修基金、押金	49,361,994.47	32,691,704.09
合计	13,255,090,726.70	15,410,036,565.44

(2) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项

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	10,212,911,214.74	未到偿还期
南京智盛房地产开发有限公司	437,521,439.13	未到偿还期
深圳市国润金海房地产有限公司	397,212,050.93	未到偿还期
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	295,518,227.84	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
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	未到偿还期
合计	11,505,828,167.49	

27、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,136,874,500.00	585,736,000.00
一年内到期的长期借款应计利息	9,777,884.14	6,016,505.19
一年内到期的租赁负债	731,073,420.41	548,473,264.24
合计	1,877,725,804.55	1,140,225,769.43

28、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	98,474,350.29	297,981,911.61
合计	98,474,350.29	297,981,911.61

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
合计												

其他说明：

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,620,740,000.00	1,959,079,817.00
保证借款	556,848,000.00	532,976,000.00
合计	2,177,588,000.00	2,492,055,817.00

长期借款分类的说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司将于一年内支付的长期借款在一年内到期的非流动负债列示。

截至 2024 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 2.75%-4.25%。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司将各类资产向银行抵押或质押作为借款之担保的情况详见本附注“五、（十八）所有权或使用权受到限制的资产”。

1、抵押借款

（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，累计归还 189,000,000.00 元，其中本期归还 100,000,000.00 元，期末借款余额 400,000,000.00 元，其中 400,000,000.00 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）湖北银行股份有限公司武汉硚口支行对子公司武汉南国商业发展有限公司借款 30,450,000.00 元，有 3,100,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债。担保人为武汉南国商业发展有限公司，抵押物目前已出租，作为亚朵酒店经营使用权证号：鄂(2024)武汉市硚口不动产第 0006021 号等鄂(2024)武汉市市不动产证明第 0009229 号，名称武汉杰睿景酒店管理有限公司。

（3）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 571,000,000.00 元，累计归还 1,200,000.00 元，其中本期归还 800,000.00 元；期末借款余额 569,800,000.00 元，期末有本金 3,000,000.00 元、利息 5,464,299.44 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。

（4）招商申万-电建南国 2 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 143,200,000.00 元，有本金 590,000.00 元、利息 1,191,121.10 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债。抵押物为武汉南国商业发展有限公司自持的武房权证硚字第 2009003443 号、武房权证硚字第 2009003562 号房产所有权及其占有范围内的国有土地使用权。

（5）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 497,500,000.00 元，累计归还 35,000,000.00 元，其中本期归还 25,000,000.00 元；期末借款余额 462,500,000.00 元，其中 462,500,000.00 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。

（6）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洛悦房地产开发有限公司借款 326,000,000.00 元，累计归还 15,550,000.00 元，其中本期归还 22,500,000.00 元，期末借款余额 170,500,000.00 元，有 2,500,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债。以清韵阶庭项目土地使用权（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。

（7）中国民生银行股份有限公司重庆分行对子公司重庆康田洛悦房地产开发有限公司借款 599,800,000.00 元，累计归

还 326,000,000.00 元，其中本期归还 269,000,000.00 元；期末借款余额 273,800,000.00 元，有 153,840,000.00 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（35,28.8 m²）、L37-1-2/06 地块（35,916 m²）作抵押。

（8）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洛悦房地产开发有限公司期末借款余额 294,500,000.00 元，有 62,000,000.00 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。

（9）湖北银行股份有限公司武汉硚口支行对子公司湖北南国创新置业有限公司借款 196,500,000.00 元，有 8,500,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债。担保人为武汉大本营商业管理有限公司，湖北南国创新置业有限公司；抵押品：名称：位于江汉区解放大道 1383 号、1385 号新建居住金融业项目南国中心二期的租户；鄂（2021）武汉市江汉不动产权第 0005669 号、0005670 号、0005671 号鄂（2024）武汉市市不动产证明第 0010871 号位置：江汉区解放大道 1383 号、1385 号新建居住、商业金融业项目（南国中心二期）。

（10）招商证券资产管理有限公司对子公司武汉南国洪广置业发展有限公司借款 176,260,000.00 元，有 740,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债。抵押物为武汉泛悦汇·KA 街自持的 41 个地下商铺以及非人防车位。

2、保证借款

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期末借款余额 596,952,500.00 元，有 40,104,500.00 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。

其他说明，包括利率区间：

30、租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	3,139,834,021.12	2,767,602,468.19
减：未确认融资费用	394,832,537.17	398,267,020.11
一年内到期的非流动负债	731,073,420.41	548,473,264.24
合计	2,013,928,063.54	1,820,862,183.84

其他说明：

于 2024 年 12 月 31 日，本公司将于一年内支付的租赁负债在一年内到期的非流动负债列示。

31、预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
未决诉讼		4,467,643.24		4,467,643.24
合计		4,467,643.24		4,467,643.24

32、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,734,215,770.00						1,734,215,770.00

其他说明：

无。

33、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（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	1,297,748,821.04			1,297,748,821.04

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

34、盈余公积

单位：元

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	265,131,520.32			265,131,520.32

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

35、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-2,812,159,764.18	-1,118,938,020.60
调整后期初未分配利润	-2,812,159,764.18	-1,118,938,020.60
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-2,238,085,227.54	-1,693,221,743.58
期末未分配利润	-5,050,244,991.72	-2,812,159,764.18

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

36、营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41
其他业务				
合计	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41

2、本期营业收入前五的房地产开发项目

项目	营业收入	占收入总额的比例(%)
高新珑悦长安	858,345,368.81	28.90
清韵阶庭	684,324,780.79	23.04
长沙珑悦长安	562,864,570.02	18.95
重庆洛悦府	183,377,859.54	6.18
武汉泛悦 MALL·南湖店	62,796,190.48	2.11
合计	2,351,708,769.64	79.18

3、营业收入、营业成本的分解信息

本期客户合同产生的收入情况如下:

类别	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型:				
物业销售	2,411,404,984.17	2,446,368,860.89	2,411,404,984.17	2,446,368,860.89
物业出租及物业管理	505,090,534.60	958,885,990.12	505,090,534.60	958,885,990.12
酒店运营及其他	53,134,236.13	59,425,657.25	53,134,236.13	59,425,657.25
合计	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26
按经营地区分类:				

湖北	585,573,653.89	1,025,744,634.85	585,573,653.89	1,025,744,634.85
重庆	1,737,053,473.68	1,719,328,908.77	1,737,053,473.68	1,719,328,908.77
四川	63,607,502.45	123,971,105.26	63,607,502.45	123,971,105.26
北京	1,004,468.19	4,214,725.22	1,004,468.19	4,214,725.22
河北	9,781,850.82	6,716,008.92	9,781,850.82	6,716,008.92
湖南	562,864,570.02	574,963,642.87	562,864,570.02	574,963,642.87
浙江	6,920,712.92	6,020,310.40	6,920,712.92	6,020,310.40
广东	2,823,522.93	3,721,171.97	2,823,522.93	3,721,171.97
合计	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26
按商品转让的时间分类:				
在某一时点确认收入	2,464,539,220.30	2,505,794,518.14	2,464,539,220.30	2,505,794,518.14
在某一时间段确认收入	505,090,534.60	958,885,990.12	505,090,534.60	958,885,990.12
合计	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26

37、税金及附加

项目	本期金额	上期金额
城市维护建设税	9,683,491.90	4,062,900.10
教育费附加及地方教育附加	6,127,491.46	2,899,265.14
房产税	13,911,320.61	17,432,694.90
土地使用税	5,532,451.02	6,488,100.26
土地增值税	-91,452,909.36	-58,471,558.20
车船使用税	510.00	660.00
印花税	2,603,820.97	3,025,930.16
其他	5,702,026.06	144,440.41
合计	-47,891,797.34	-24,417,567.23

38、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传及市场活动费	21,085,119.83	21,937,218.57
销售代理费	93,685,663.41	53,210,432.54

物业费	11,251,858.79	16,814,458.69
办公费	539,356.26	431,981.52
其他	1,350,225.17	1,520,860.52
合计	127,912,223.46	93,914,951.84

其他说明：

39、管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	71,632,487.47	77,155,466.78
专业服务费	16,207,083.27	11,407,330.31
差旅费	1,221,130.24	1,605,961.93
办公费	973,006.98	1,667,509.21
折旧费	523,790.77	585,529.53
会议费	9,905.66	1,485.15
软件使用费	2,860,809.37	3,230,136.21
业务招待费	165,899.30	222,721.30
无形资产摊销	58,313.16	189,338.27
品牌宣传费	17,440.38	307,053.32
保洁费	152,040.00	306,664.00
其他	8,070,468.38	14,842,332.85
合计	101,892,374.98	111,521,528.86

40、财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	586,200,771.21	496,276,558.77
未确认融资费用	111,375,886.61	132,770,958.36
减：利息收入	19,129,325.43	10,958,919.31
其他	5,784,267.59	5,804,822.57
合计	572,855,713.37	623,893,420.39

41、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额

稳岗补贴	401,608.00	55,710.42
进项税加计抵减	77,698.12	2,310,374.19
代扣个人所得税手续费	109,290.04	115,121.29
直接减免的增值税	8,328.14	1,055,658.02
南湖街道一刻钟便民奖励补贴	350,000.00	
债务重组收益		200,000.00
水电费补贴	7,458.60	104,908.64
合计	954,382.90	3,841,772.56

42、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-189,474,884.09	4,680,525.72
处置长期股权投资产生的投资收益	537,710,818.19	17,461,471.93
债务重组收益		-772,553.57
其他	-1,770,832.68	1,809,525.78
合计	346,465,101.42	23,178,969.86

其他说明：

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期金额	上期金额
交易性金融资产		-125,630,000.00
合计		-125,630,000.00

44、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		121,797.55
应收账款坏账损失	-22,564,333.11	-14,201,011.10
其他应收款坏账损失	-40,407,736.25	22,465,231.87
合计	-62,972,069.36	8,386,018.32

其他说明：

45、资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-310,783,410.36	-215,189,489.02
合同资产减值损失	-225,029.02	129,329.87
使用权资产减值损失	-709,423,987.29	-108,131,251.61
其他减值损失	-7,255,343.54	

长期股权投资减值损失	-320,785,600.05	
合计	-1,348,473,370.26	-323,191,410.76

46、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
使用权资产终止租赁		14,059,664.26
固定资产清理	-1,989.28	

47、营业外收入

单位：元

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
与企业日常活动无关的政府 补助	1,288,255.00		1,288,255.00
违约赔偿收入	3,792,000.36	8,918,955.09	3,792,000.36
无法支付的款项	8,850,860.25		8,850,860.25
其他	561,975.30	18,831.49	561,975.30
合计	14,493,090.91	8,937,786.58	14,493,090.91

其他说明：

48、营业外支出

单位：元

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
非流动资产毁损报废损失		79,045.02	
税收滞纳金、罚款支出	868,933.85	98,368.55	868,933.85
赔偿金、违约金及各种罚款 支出	17,580,068.93	374,630.88	17,580,068.93
其他	100,120.79	10,033.00	100,120.79
合计	18,549,123.57	562,077.45	18,549,123.57

其他说明：

49、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	41,106,539.12	9,523,060.39
递延所得税费用	-1,036,170.78	-30,767,328.52
合计	40,070,368.34	-21,244,268.13

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-2,317,903,245.07
按法定/适用税率计算的所得税费用	-579,475,811.27
子公司适用不同税率的影响	-48,917.33
调整以前期间所得税的影响	48,218,778.71
非应税收入的影响	22,106,463.13
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,175,511.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,507,747.00
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	551,434,111.81
其他	167,979.13
所得税费用	40,070,368.34

其他说明：

50、每股收益

1、基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以本公司发行在外普通股的加权平均数计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
本公司发行在外普通股的加权平均数	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
基本每股收益	-1.29	-0.98
其中：持续经营基本每股收益	-1.29	-0.98
终止经营基本每股收益		

2、稀释每股收益

稀释每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）除以本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）计算：

项目	本期金额	上期金额
归属于母公司普通股股东的合并净利润（稀释）	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
本公司发行在外普通股的加权平均数（稀释）	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
稀释每股收益	-1.29	-0.98
其中：持续经营稀释每股收益	-1.29	-0.98
终止经营稀释每股收益		

51、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	4,420,908.88	8,555,322.61
收到的保证金及押金	37,281,820.85	47,705,675.09
收到的往来款及其他	748,197,003.97	2,850,106,385.10
合计	789,899,733.70	2,906,367,382.80

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付的销售费用、管理费用	80,160,107.92	154,851,722.22
银行手续费	1,704,878.53	1,064,267.77
支付的往来款及其他	2,122,007,668.56	2,285,897,733.66
可变租赁付款额		22,336,359.02
合计	2,203,872,655.01	2,464,150,082.67

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回对参股公司的借款	213,684,646.20	78,300,050.00
收到对参股公司的借款利息	13,942,335.38	51,363,151.30
其他投资收益		12,250,112.17
其他	128,642.06	
合计	227,755,623.64	141,913,313.47

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

类 Reits 项目认缴款		266,000,000.00
处置子公司收到的现金净额负数重分类	287,213,980.33	
合计	287,213,980.33	266,000,000.00

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收股东借款	717,006,694.64	3,668,208,789.33
合计	717,006,694.64	3,668,208,789.33

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还股东借款	675,000,000.00	1,692,800,000.00
融资费用	5,883,235.12	7,286,976.59
租赁付款额	468,252,084.68	615,122,816.87
归还子公司小股东款项	450,310,000.00	
合计	1,599,445,319.80	2,315,209,793.46

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

52、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-2,357,973,613.41	-1,757,341,080.97
加：信用减值损失	62,972,069.36	-8,386,018.32

加：资产减值准备	1,348,473,370.26	323,191,410.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	123,967,942.51	118,382,568.17
使用权资产折旧	444,701,915.53	539,017,637.64
无形资产摊销	216,204.72	189,338.27
长期待摊费用摊销	42,619,976.19	35,640,350.33
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）	1,989.28	-14,059,664.26
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		79,045.02
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		125,630,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	697,576,657.82	631,379,404.41
投资损失（收益以“－”号填列）	-346,465,101.42	-23,619,556.25
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-1,021,805.43	-30,767,328.52
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）	3,189,947,388.65	-291,249,219.51
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	124,577,867.13	-656,748,106.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-4,300,384,863.65	2,586,924,412.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-970,790,002.46	1,578,263,193.40
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	537,129,076.96	2,351,086,845.90
减：现金的期初余额	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56
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	-1,813,957,768.94	-42,633,303.66

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	

减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	287,213,980.33
其中：	
武汉北都商业有限公司	2,964,343.11
西安泷悦泰恒置业有限公司	283,385,188.20
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	864,449.02
其中：	
处置子公司收到的现金净额	-287,213,980.33

其他说明：

本次处置子公司的价款 7.83 亿元冲抵公司及子公司应付公司母公司电建地产方的债务，故未实际产生收到的处置子公司的现金流，与收到的处置子公司的现金流净额为负值，已重分类至支付的其他与投资相关的支付的其他与投资活动有关的现金，详见本附注五“、（五十）现金流量表项目 2、与投资活动有关的现金”。

（3） 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	537,129,076.96	2,351,086,845.90
其中：库存现金	53,844.00	105,437.00
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	537,039,830.80	2,350,502,987.26
可随时用于支付的其他货币资金	35,402.16	478,421.64
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	537,129,076.96	2,351,086,845.90
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物	50,572,057.09	82,766,558.32

其他说明：

本公司下属部分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 167,126,748.34 元。

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	期末余额	属于现金及现金等价物的理由
预售监管账户资金	167,126,748.34	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	167,126,748.34	

53、外币货币性项目

无。

54、租赁

1、作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	111,375,886.61	132,770,958.36
与租赁相关的总现金流出	474,135,319.80	637,459,175.89

2、作为出租人

经营租赁

	本期金额	上期金额
经营租赁收入	505,090,534.60	494,189,779.61

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本公司本报告期未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本公司本报告期未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

本公司本报告期未发生反向购买情况。

4、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公	丧失	丧失	丧失	丧失	丧失	处置	丧失	丧失	丧失	按照	丧失	与原
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----

司名称	控制权时点的处置价款	控制权时点的处置比例	控制权时点的处置方式	控制权的时点	控制权时点的判断依据	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	控制权之日剩余股权的比例	控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	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	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
武汉北都商业有限公司	566,228,103.34	100.00%	出售股权	2024年03月31日	工商变更	286,804,633.57					依据评估报告作价	
西安泷悦泰恒置业有限公司	25,479,628.09	70.00%	出售股权	2024年03月31日	工商变更	6,829,463.92					依据评估报告作价	
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	191,185,212.90	100.00%	出售股权	2024年03月31日	工商变更	244,076,720.70					依据评估报告作价	

其他说明：

是否存在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

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

于2023年8月15日南京十心房地产有限公司召开股东会会议，通过决议南京十心房地产有限公司吸收合并南京求真装饰工程有限公司，吸收合并基准日为2023年07月31日。吸收合并完成后，南京十心房地产有限公司继续存在，南京求真装饰工程有限公司解散。于2024年4月7日，公司完成吸收合并登记。

于2024年6月12日，武汉泛悦企业管理咨询有限公司、武汉三型企业管理咨询有限公司股东会决议与武汉大本营商业管理有限公司合并；于2024年12月09日、2024年12月20日，武汉泛悦企业管理咨询有限公司、武汉三型企业管理咨询有限公司分别完成税务、工商注销登记。

于2024年9月1日，武汉明涛房地产有限公司股东会决议与武汉南国商业发展有限公司合并；于2024年12月12日，武汉明涛房地产有限公司完成税务、工商注销登记。

本年度将中文发集团文化有限公司纳入合并范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	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	5,000.00	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；物业管理	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉南国洪广置业发展有限公司	1,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉临江荣城房地产开发有限公司	46,084.18	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		80.00%	非同一控制下的企业合并
武汉临江悦城房地产开发有限公司	27,435.96	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		80.00%	非同一控制下的企业合并
长沙悦汉房地产有限公司	1,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		100.00%	投资设立
湖北南国创新置业有限公司	800.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	80.00%		投资设立
武汉南国融汇商业有限责任公司	20,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	51.00%		投资设立
成都泛悦北城房地产开发有限公司	10,000.00	四川成都	四川成都	房地产开发；商业经营管理	41.00%		投资设立
成都南国住房租赁有限公司	2,000.00	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理	100.00%		投资设立
成都中电建海赋房地产开发有限公司	12,500.00	四川成都	四川成都	房地产开发	51.02%		同一控制下的企业合并
重庆泛悦房地产开发有限公司	2,000.00	重庆	重庆	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉南国商业发展有限公司	64,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00%		同一控制下的企业合并
襄阳南国商业发展有限责任公司	10,000.00	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发		100.00%	投资设立
武汉南国洪创商业有限公司	10,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理		100.00%	投资设立

荆州南国商业发展有限公司	10,000.00	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发；商业经营管理		100.00%	投资设立
荆州南国酒店管理有限公司	5,000.00	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	投资设立
武汉熙悦房地产有限公司	10,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		51.00%	投资设立
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	1,500.00	湖北武汉	湖北武汉	园区运营管理；物业管理		75.00%	投资设立
重庆六真房地产开发有限公司	2,000.00	重庆	重庆	房地产开发		100.00%	投资设立
杭州投悦房地产开发有限公司	2,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	91,000.00	重庆	重庆	房地产开发		66.00%	投资设立
深圳洺悦房地产有限公司	51,000.00	深圳	深圳	房地产开发		51.00%	投资设立
南京十心房地产有限公司	5,100.00	江苏南京	江苏南京	房地产开发		51.00%	投资设立
武汉赋能企业管理咨询有限公司	1,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉泛悦城市运营管理有限公司	2,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
河北雄安洺韶商贸有限公司	8,000.00	河北雄安	河北雄安	建筑材料销售		100.00%	投资设立
中文发集团文化有限公司	6,000.00	北京	北京	批发和零售业		50.00%	其他

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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10.00%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。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	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%	-5,512,185.48		177,539,444.71
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	-29,051,130.21		187,056,063.41
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-13,225,118.33		25,788,576.15
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	979,992.50		-5,584,541.98
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	-10,614,784.53		109,259,953.38
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	669,716.88		-155,747.42
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-9,988,044.12		49,198,859.36
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-43,705,155.04		1,003,134.04
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	-470,947.51		54,110,316.75
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-11,071,035.25		158,355,875.11
南京十心房地产有限公司	49.00%	9,075,971.44		426,756,989.36
西安洺悦泰恒置业有限公司	30.00%	-522,559.41		
中文发集团文化有限公司	50.00%	-6,453,106.81		-6,488,507.12
合计		-119,888,385.87		1,176,840,415.75

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

其他说明：

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都中电建海赋房地产开发有限公司	261,193,522.74	113,720,596.72	374,914,119.46	12,440,773.76		12,440,773.76	267,856,894.13	121,432,258.99	389,289,153.12	15,561,855.84		15,561,855.84
武汉南国融汇商业	404,601,276.58	4,518,070.07	404,605,794.65	22,858,726.45		22,858,726.45	418,214,258.26	2,156,054.27	420,370,312.53	20,664,776.51		20,664,776.51

有限 责任 公司												
湖北 南国 创新 置业 有限 公司	2,459 ,765, 177.0 2	1,141 ,674. 26	2,460 ,906, 851.2 8	2,143 ,563, 970.4 9	188,4 00,00 0.00	2,331 ,963, 970.4 9	2,576 ,829, 183.2 4	108,2 16.87	2,576 ,937, 400.1 1	2,381 ,868, 927.6 9		2,381 ,868, 927.6 9
成都 泛悦 北城 房地 产开 发有 限公 司	1,455 ,575, 428.2 4	22,21 2.15	1,455 ,597, 640.3 9	1,524 ,891, 663.8 7		1,524 ,891, 663.8 7	1,503 ,231, 195.8 7	705,5 27.93	1,503 ,936, 723.8 0	1,515 ,063, 053.4 3		1,515 ,063, 053.4 3
武汉 熙悦 房地 产有 限公 司	60,63 9,514 .64	694,4 94,44 4.39	755,1 33,95 9.03	532,1 54,46 2.35		532,1 54,46 2.35	77,24 2,708 .74	716,6 47,37 3.49	793,8 90,08 2.23	86,74 7,759 .98	462,5 00,00 0.00	549,2 47,75 9.98
湖北 南国 宏泰 产业 园投 资发 展有 限公 司	10,59 6,163 .00	210,6 85,75 9.87	221,2 81,92 2.87	120,4 42,43 9.75	101,4 62,47 2.81	221,9 04,91 2.56	11,23 3,634 .42	232,5 63,68 0.53	243,7 97,31 4.95	136,9 76,72 4.11	110,1 22,44 8.05	247,0 99,17 2.16
武汉 临江 悦城 房地 产开 发有 限公 司	480,6 28,75 7.59	410.6 4	480,6 29,16 8.23	306,3 02,72 5.43		306,3 02,72 5.43	664,5 44,08 0.21	230,7 22.47	664,7 74,80 2.68	340,9 67,30 0.60		340,9 67,30 0.60
武汉 临江 荣城 房地 产开 发有 限公 司	647,0 34,83 8.27		647,0 34,83 8.27	640,8 98,28 9.46		640,8 98,28 9.46	870,0 72,31 1.93	71,50 4.28	870,1 43,81 6.21	245,4 81,49 2.21	400,0 00,00 0.00	645,4 81,49 2.21
深圳 洺悦 房地 产有 限公 司	218,0 05,20 5.12		218,0 05,20 5.12	73,19 4,489 .93		73,19 4,489 .93	1,276 ,033, 884.2 3	1,740 ,195. 22	1,277 ,774, 079.4 5	152,0 02,24 6.89		152,0 02,24 6.89
重庆 康田 洺悦	2,802 ,843, 760.1	30,62 2,916 .37	2,833 ,466, 676.5	1,847 ,254, 026.2	520,4 60,00 0.00	2,367 ,714, 026.2	3,745 ,277, 813.0	354,0 53.20	3,745 ,631, 866.2	2,813 ,437, 347.5	433,8 80,00 0.00	3,247 ,317, 347.5

房地产开发有限公司												
南京十心房地产有限公司	915,841,514.73	10,632,604.89	926,474,119.62	55,541,488.28		55,541,488.28	863,196,762.30	5,048,047.64	868,244,809.94	15,834,569.28		15,834,569.28

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中电建海赋房地产开发有限公司	4,301,567.65	-11,253,951.58	-11,253,951.58	2,236,557.41	660,546.77	-10,467,011.22	-10,467,011.22	1,080,763.81
武汉南国融汇商业有限责任公司	1,977,180.73	-59,288,020.84	-59,288,020.84	38,112,860.49	5,144,518.17	57,484.69	57,484.69	40,288,471.72
湖北南国创新置业有限公司	22,836,884.91	-66,125,591.63	-66,125,591.63	225,927,412.86	12,416,582.34	191,934.75	191,934.75	59,190,061.51
成都泛悦北城房地产开发有限公司	27,302,779.24	3,566,313.46	3,566,313.46	35,072,161.17	43,138,882.30	46,365,862.43	46,365,862.43	654,066,634.32
武汉熙悦房地产有限公司	25,696,686.12	21,662,825.57	21,662,825.57	11,626,940.87	175,835,283.36	38,723,181.39	38,723,181.39	56,806,582.51
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	33,747,834.66	2,678,867.52	2,678,867.52	18,347,322.82	34,585,188.14	2,845,059.13	2,845,059.13	16,449,839.78
武汉临江悦城房地产开发有限公司	57,021,965.09	80,636,900.41	80,636,900.41	1,736,890.48	18,715,328.44	53,139,491.86	53,139,491.86	25,794,236.87
武汉临江荣城房地产开发有限公司		218,525,775.19	218,525,775.19		863,851.38	130,882,343.48	130,882,343.48	76,864,550.14
深圳洺悦房地产有限公司	2,823,522.93	961,117.37	961,117.37	31,421,332.60	3,921,178.90	84,673,350.58	84,673,350.58	528,594,054.57
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	1,554,114,043.18	32,561,868.37	32,561,868.37	137,246,060.31	21,758,555.62	44,883,894.17	44,883,894.17	138,839,872.29
南京十心房地产有限公司		18,520,694.93	18,520,694.93	38,709,364.69	23,985,482.66	494,788.24	494,788.24	311,011,646.23

其他说明：

(4) 使用企业集团资产和清偿企业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

其他说明：

无

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

无

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		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						
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
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
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						
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
武汉洺悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	26.00%		权益法
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
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
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

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
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
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
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
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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

项目	武汉双联创和置业有限公司		重庆启润房地产开发有限公司		广州招赢房地产有限责任公司	
	期末余额/ 本期金额	上年年末余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末余额 /上期金额
流动资产	3,733,260.66	6,347,609.15	2,387,048,880.72	2,705,888,432.38	4,038,625,489.20	4,499,471,656.69
其中：现金 和现金等价 物	3,484,263.19	6,094,088.73	111,675,556.24	34,035,382.12	85,508,264.02	196,221,542.53
非流动资产	351,739.31	303,389.39	1,014,429.12	664,257.75	1,650,258.29	16,847,155.41
资产合计	4,084,999.97	6,650,998.54	2,388,063,309.84	2,706,552,690.13	4,040,275,747.49	4,516,318,812.10
流动负债	34,879,539.29	33,983,542.46	1,836,902,397.93	1,941,837,348.20	2,353,300,872.25	2,158,092,036.21
非流动负债			62,900,000.00	54,800,000.00		512,808,000.00
负债合计	34,879,539.29	33,983,542.46	1,899,802,397.93	1,996,637,348.20	2,353,300,872.25	2,670,900,036.21
少数股东权 益						
归属于母公	-30,794,539.32	-27,332,543.92	488,260,911.91	709,915,341.93	1,686,974,875.24	1,845,418,775.89

司股东权益						
按持股比例 计算的净资产 产份额	-15,397,269.66	-13,666,271.96	174,602,102.10	253,865,726.27	843,487,437.62	922,709,387.94
调整事项			-3,114,268.98	-5,361,237.80	-235,487,437.62	-6,216,430.13
—商誉						
—内部交易 未实现利润			-3,114,268.98	-5,361,237.80	16,906,574.56	-6,216,430.13
—长期股权 投资计提减 值					-252,394,012.18	
对合营企业 权益投资的 账面价值			171,487,833.12	248,504,488.47	608,000,000.00	916,492,957.81
营业收入	50,638,161.97	55,810,429.24	251,615,638.31	222,782,154.94	370,918,914.68	
财务费用	18,378.52	4,268.39	-79,561.00	-668,294.75	-10,385.47	-1,327,592.38
所得税费用			-409,486.92	-207,984.06		-4,169,738.06
净利润	-3,461,995.40	-16,420,210.80	-221,654,430.02	-60,218,312.91	-113,100,183.79	-12,509,214.17
其他综合收 益						
综合收益总 额	-3,461,995.40	-16,420,210.80	-221,654,430.02	-60,218,312.91	-113,100,183.79	-12,509,214.17
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	南京电建中储房地产有限公司		武汉洺悦房地产有限公司		重庆灏悦房地产开发有限公司		北京海赋私募基金管理有限公司		南京智盛房地产开发有限公司	
	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额
流动资产	1,700,166.1 62.57	1,756,122.5 72.80	2,098,948. 386.46	2,045,247.2 74.88	1,856,363.7 78.32	2,906,322. 218.23	16,851,352 .25	14,533,02 0.72	1,091,785. 319.73	1,131,213. 550.10
非流动资产	11,182.02	41,862.31	129,249,51 7.31	132,344,42 2.35	748,932.10	666,750.34			110,991.75	115,045.36
资产合计	1,700,177.3 44.59	1,756,164.4 35.11	2,228,197. 903.77	2,177,591.6 97.23	1,857,112.7 10.42	2,906,988. 968.57	16,851,352 .25	14,533,02 0.72	1,091,896. 311.48	1,131,328. 595.46
流动负债	1,412,866.3 57.02	1,364,199.4 71.76	1,208,211. 999.69	1,072,564.4 99.32	1,364,863.9 80.91	2,392,514. 114.01	2,621,162. 11	2,096,936. 99	85,533,530 .11	132,947,97 3.39
非流动负债				21,900,000. 00	258,400,00 0.00	167,500,00 0.00				
负债合计	1,412,866.3 57.02	1,364,199.4 71.76	1,208,211. 999.69	1,094,464.4 99.32	1,623,263.9 80.91	2,560,014. 114.01	2,621,162. 11	2,096,936. 99	85,533,530 .11	132,947,97 3.39
少数股东权益										
归属于母公司 股东权益	287,310,987 .57	391,964,96 3.35	1,019,985, 904.08	1,083,127.1 97.91	233,848,72 9.51	346,974,85 4.56	14,230,190 .14	12,436,08 3.73	1,006,362, 781.37	998,380,62 2.07
按持股比例计 算的净资产份 额	74,729,587. 87	101,950,08 6.97	265,196,33 5.06	281,613,07 1.46	116,924,36 4.76	173,487,42 7.28	3,415,245. 64	2,984,660. 10	493,117,76 2.88	489,206,50 4.81
调整事项	- 68,391,587. 87					-11,440.74				
—商誉										
—内部交易未 实现利润						-11,440.74				

—长期股权投资 计提减值	- 68,391,587. 87										
对联营企业权 益投资的账面 价值	6,338,000.0 0	101,950,08 6.97	265,196.33 5.06	281,613,07 1.46	116,912,92 4.02	173,487,42 7.28	3,415,245. 64	2,984,660. 10	493,117,76 2.88	489,206,50 4.81	
营业收入	73,122,975. 07	87,569,880. 25	12,717,341 .50	44,289,473. 87	951,208,93 4.80	1,195,060, 151.37	6,041,450. 48	5,000,000. 00	4,493,280. 74	23,778,571 .01	
净利润	- 104,653,975 .78	- 28,769,744. 18	- 63,141,293 .83	- 444,766.83	- 113,126,12 5.05	- 450,559.28	2,694,106. 41	2,360,606. 30	7,982,159. 30	4,491,439. 48	
终止经营的净 利润											
其他综合收益											
综合收益总额	- 104,653,975 .78	- 28,769,744. 18	- 63,141,293 .83	- 444,766.83	- 113,126,12 5.05	- 450,559.28	2,694,106. 41	2,360,606. 30	7,982,159. 30	4,491,439. 48	
本期收到的来 自联营企业的 股利							216,000.00				
续上 表： 项 目	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		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		
	期末余额/ 本期金额	上年年末余 额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末余 额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末 余额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末余 额 /上期金额	期末余额/ 本期金额	上年年末余 额 /上期金额	
流动资产	171,826,359. 02	530,748,026.3 3	1,114,345,695 .49	3,302,666,21 2.14	233,099,45 5.65	265,230,05 5.50	552,052,785. 68	615,219,469. 59	3,256,679,7 77.28	12,925,019,1 49.81	
非流动资产	1,403.35	10,040.37	11,986.42	10,392,470.2 0	17,368,308 .47	70,832,672. 44	258,452.15	258,452.15	598.68	19,214,142.3 5	
资产合计	171,827,762. 37	530,758,066.7 0	1,114,357,681 .91	3,313,058,68 2.34	250,467,76 4.12	336,062,72 7.94	552,311,237. 83	615,477,921. 74	3,256,680,3 75.96	12,944,233,2 92.16	

流动负债	105,492,982.00	368,005,791.33	1,184,811,910.18	3,244,600,141.75	34,671,212.36	138,090,215.70	158,327,615.80	181,472,088.86	342,089,875.18	10,202,111,419.73
非流动负债		94,117,647.06			14,371,084.99	14,371,084.99				
负债合计	105,492,982.00	462,123,438.39	1,184,811,910.18	3,244,600,141.75	49,042,297.35	152,461,300.69	158,327,615.80	181,472,088.86	342,089,875.18	10,202,111,419.73
少数股东权益										
归属于母公司 股东权益	66,334,780.37	68,634,628.31	-70,454,228.27	68,458,540.59	201,425,466.77	183,601,427.25	393,983,622.03	434,005,832.88	2,914,590,500.78	2,742,121,872.43
按持股比例计 算的净资产份 额	19,900,434.11	20,590,388.49	-14,090,845.65	13,691,708.12	40,285,093.36	36,720,285.45	98,495,905.51	108,501,458.22	582,918,100.16	548,424,374.49
调整事项		61,161.92	6,476.12	6,476.12					1,602,008.36	
—商誉		147,750.00	6,476.12	6,476.12						
—内部交易未 实现利润		-86,588.08								
—其他									1,602,008.36	
对联营企业权 益投资的账面 价值	19,900,434.11	20,651,550.41		13,698,184.24	40,285,093.36	36,720,285.45	98,495,905.51	108,501,458.22	584,520,108.52	548,424,374.49
营业收入	157,172,893.93	719,901,602.75	2,052,253,456.08		1,970,986.24	1,890,054,050.46	4,958,532.11	1,478,554,157.55	9,223,252,766.55	4,190,828.99
净利润	-2,299,847.94	26,355,054.29	138,912,768.86	-3,030,962.23	17,391,807.60	142,308,341.53	-22,210.85	126,552,198.53	180,478,670.14	96,910.47
终止经营的净										

利润										
其他综合收益										
综合收益总额	-2,299,847.94	26,355,054.29	138,912,768.86	-3,030,962.23	17,391,807.60	142,308,341.53	-22,210.85	126,552,198.53	180,478.67	96,910.47
本期收到的来自联营企业的股利							10,000,000.00			

(4) 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

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积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）	本期末累积未确认的损失
武汉双联创和置业有限公司	-13,666,271.96	-1,730,997.70	-15,397,269.66
南京聚盛房地产开发有限公司		-14,090,845.65	-14,090,845.65

其他说明：

无

(6) 与合营企业投资相关的未确认承诺

无

(7) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

无

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

无

十、政府补助

1、计入当期损益的政府补助

与收益相关的政府补助

计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报 项目	政府补助金额	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额	
		本期金额	上期金额
服务业小进规一次性入库奖励	100,000.00	100,000.00	
湖北省第五批现代服务业集聚区奖励	1,000,000.00	1,000,000.00	
武汉市硚口区人民政府宗关街道办事处拨付 2023 年度“四上”企业培育扶持奖励	50,000.00	50,000.00	
武汉市失业保险管理办公室失业保险基金社保 返还补贴	138,255.00	138,255.00	
南湖街道一刻钟便民奖励补贴	350,000.00	350,000.00	
水电费补贴	112,367.24	7,458.60	104,908.64
金融品牌活动补贴	200,000.00		200,000.00
稳岗补贴	457,318.42	401,608.00	55,710.42
合计	2,407,940.66	2,047,321.60	360,619.06

十二、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次输入值是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。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(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			
	第一层次公允价值 计量	第二层次公允价值 计量	第三层次公允价 值计量	合计

一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			531,364.15	531,364.15
◆应收款项融资		10,627,288.57		10,627,288.57
持续以公允价值计量的资产总额		10,627,288.57	531,364.15	11,158,652.72
二、非持续的公允价值计量				

(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

不适用。

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

不适用。

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

其他权益工具投资系本公司持有的非上市公司股权，被投资企业经营环境和经营情况、财务状况未发生重大变化，所以公司按投资成本作为公允价值的合理估计进行计量。

(五) 持续的第三层次公允价值计量项目，上年年末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

不适用。

(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

本公司以导致各层次之间转换的事项发生日为确认各层次之间转换的时点。本公司本报告期的金融资产及金融负债的公允价值计量未发生各层次之间的转换。

(七) 本期内发生的估值技术变更及变更原因

本公司本报告期内未发生的估值技术变更。

(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

不适用。

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) 金额工具产生的各类风险

1、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，参见附注五、（二）、应收账款；附注五、（五）、其他应收款中。

2、流动性风险

流动性风险是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

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 2024 年 12 月 31 日[47.57]%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。

项目	期末余额				未折现合同金额合计	账面价值
	1 年以内	1-5 年	5 年以上			
短期借款						

应付票据	91,837,870.36			91,837,870.36	91,837,870.36
应付账款	1,130,233,523.40			1,130,233,523.40	1,130,233,523.40
其他应付款	12,015,234,729.61	1,239,855,997.09		13,255,090,726.70	13,255,090,726.70
一年内到期的非流动负债	1,877,725,804.55			1,877,725,804.55	1,877,725,804.55
长期借款		1,984,421,000.00	193,167,000.00	2,177,588,000.00	2,177,588,000.00
租赁负债		1,594,216,525.60	419,711,537.94	2,013,928,063.54	2,013,928,063.54
合计	15,115,031,927.92	4,818,493,522.69	612,878,537.94	20,546,403,988.55	20,546,403,988.55

项目	上年年末余额				
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
短期借款	184,453,742.44			184,453,742.44	184,453,742.44
应付票据	46,766,806.99			46,766,806.99	46,766,806.99
应付账款	1,362,470,154.13			1,362,470,154.13	1,362,470,154.13
其他应付款	7,948,336,565.44	7,461,700,000.00		15,410,036,565.44	15,410,036,565.44
一年内到期的非流动负债	1,140,225,769.43			1,140,225,769.43	1,140,225,769.43
长期借款		1,872,367,817.00	619,688,000.00	2,492,055,817.00	2,492,055,817.00
租赁负债		1,223,192,859.92	597,669,323.92	1,820,862,183.84	1,820,862,183.84
合计	10,682,253,038.43	10,557,260,676.92	1,217,357,323.92	22,456,871,039.27	22,456,871,039.27

3、市场风险

金融工具的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，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

利率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

截至 2024 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

汇率风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

截至 2024 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) 其他价格风险

其他价格风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

(二) 金融资产转移

1、金融资产转移情况

金融资产转移方式	已转移金融资产		终止确认情况	终止确认情况的判断依据
	性质	金额		
融信	应收款项融资	3,150,000.00	已终止确认	
合计		3,150,000.00		

2、因转移而终止确认的金融资产

项目	金融资产转移的方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
融信	背书或贴现	3,150,000.00	-209,753.01
合计		3,150,000.00	-209,753.01

其他说明：

于 2024 年度，本公司通过背书转让方式将金额为人民币 3,150,000.00 元的应收款项融资转让给本公司的供应商。本公司认为，本公司将应收款项融资收取合同现金流量的权利转让给供应商，已经转移了应收款项融资所有权上几乎所有的风险和报酬，因此，终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
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	900,000 万元	40.49%	40.49%

		业管理			
--	--	-----	--	--	--

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注“八、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注“八、在其他主体中的权益”。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安康中电建置业有限公司	受同一母公司控制
北京海赋丰业房地产开发有限公司	受同一母公司控制
北京领筑供应链管理有限公司	受同一母公司控制
成都岷江海赋投资有限责任公司	受同一母公司控制
成都洛悦房地产开发有限公司	受同一母公司控制
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	受同一母公司控制
佛山泛悦置业有限公司	受同一母公司控制
河南泛悦置业有限公司	受同一母公司控制
湖北鼎汉投资有限公司	受同一母公司控制
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	受同一母公司控制
山东洛悦置业有限公司	受同一母公司控制
上海泷临置业有限公司	受同一母公司控制
苏州瀑洛置业有限公司	受同一母公司控制
武汉瀑悦房地产有限公司	受同一母公司控制
中电建产业投资有限公司	受同一母公司控制
中电建启元（北京）不动产管理有限公司	受同一母公司控制
中电建市政园林工程有限公司	受同一母公司控制
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司	受同一母公司控制
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	受同一母公司控制
中国电建地产长沙有限公司	受同一母公司控制
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	受同一母公司控制
成都德川成悦置业有限公司	受同一母公司控制
成都德川嘉悦置业有限公司	受同一母公司控制
成都东华房地产开发有限公司	受同一母公司控制
成都金洛华府房地产开发有限公司	受同一母公司控制
成都中电建交投善成物业管理有限公司	受同一母公司控制
佛山泛瀑置业有限公司	受同一母公司控制
佛山瀑晟房地产开发有限公司	受同一母公司控制
贵阳和悦置业有限公司	受同一母公司控制
杭州泛悦置业有限公司	受同一母公司控制
杭州泷悦置业有限公司	受同一母公司控制
河南泷通置业有限责任公司	受同一母公司控制

山东津岳房地产开发有限公司	受同一母公司控制
山西中电建置业有限公司	受同一母公司控制
深圳市福粤置业有限公司	受同一母公司控制
武汉北都商业有限公司	受同一母公司控制
武汉洛悦领江房地产有限公司	受同一母公司控制
西安泛悦置业有限公司	受同一母公司控制
长沙中电建江河物业管理有限公司	受同一母公司控制
郑州悦宸置业有限公司	受同一母公司控制
郑州悦恒置业有限公司	受同一母公司控制
中电建五兴物业管理有限公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司成都分公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司荆州分公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司武汉分公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司重庆分公司	受同一母公司控制
中国电建地产集团抚顺有限公司	受同一母公司控制
南京泓通置业有限公司	受同一母公司控制
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
北京华科软科技有限公司	受同一最终控股公司控制
福建闽能咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
贵州天韵石尚有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北省电力建设第一工程有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北省电力装备有限公司	受同一最终控股公司控制
江西省电力装璜有限责任公司	受同一最终控股公司控制
江西中电建工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
南京泛悦建设管理有限公司	受同一最终控股公司控制
南京金潭建设管理有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉汉源既济电力有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉汉镇既济电力设备有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉既济电力商城有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江华东工程咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（广州）城市投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建建筑集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建建筑装饰工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建路桥集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建宁夏工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建生态环境集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团财务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团港航建设有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团河北工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团河南工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团华中投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团昆明勘测设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团四川工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团武汉重工装备有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建市政建设集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第八工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第九工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	受同一最终控股公司控制

中国水利水电第六工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第七工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第三工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十二工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十四工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第四工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第五工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	受同一最终控股公司控制
北京京能海赋置业有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
北京西元祥泰房地产开发有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
成都交投悦悦悦善成实业有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
重庆武地悦悦悦房地产开发有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位

其他说明：

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	118,280,520.00	118,280,520.00	否	180,812,711.31
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	47,592,868.52	47,592,868.52	否	66,963,801.13
湖北省电力建设第一工程有限公司	采购商品	10,788,143.40	10,788,143.40	否	
中电建建筑装饰工程有限公司	采购商品	5,685,963.87	5,685,963.87	否	4,348,660.59
中国水利水电第五工程局有限公司	接受劳务	5,478,289.50	5,478,289.50	否	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	9,657,198.28	9,657,198.28	否	4,786,227.85
长沙中电建江河物业管理有限公司	接受劳务	3,617,072.24	3,617,072.24	否	1,703,193.45
中电建物业管理有限公司	接受劳务	75,113,123.86	75,113,123.86	否	79,688,292.42
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务	14,472,106.68	14,472,106.68	否	56,287,141.63
福建闽能咨询有限公司	接受劳务	1,131,240.72	1,131,240.72	否	
成都中电建投善成物业管理有限公司	接受劳务	525,134.35	525,134.35	否	

中国电力建设集团有限公司	接受劳务	291,719.57	291,719.57	否	
江西中电建工程造价咨询有限公司	接受劳务	246,575.83	246,575.83	否	289,505.12
北京海赋丰业房地产开发有限公司	接受劳务	94,339.62	94,339.62	否	
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	接受劳务			否	252,481.02
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务			否	284,348.55
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务			否	1,525,525.54
中国水利水电第三工程局有限公司	接受劳务			否	139,165,008.67
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	接受劳务			否	4,080,947.21
中电建商业保理有限公司	保理利息			否	4,285,151.56
武汉既济电力商城有限公司	采购商品			否	602,964.60
北京领筑供应链管理集团有限公司	接受劳务			否	15,972,579.03
湖北省电力装备有限公司	接受劳务			否	1,246,094.12
中电建市政园林工程有限公司	接受劳务			否	4,906,616.12
合计		292,974,296.44	292,974,296.44		567,201,249.92

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国水利水电第五工程局有限公司	出售商品	1,722,436.65	702,416.09
中国水利水电第八工程局有限公司	出售商品	2,774,842.11	3,847,191.03
中电建生态环境集团有限公司	出售商品	761,100.39	778,096.61
中国水利水电第七工程局有限公司	出售商品	457,588.33	270,928.24
中国水利水电第四工程局有限公司	出售商品	269,392.26	31,726.91
中国水利水电第六工程局有限公司	出售商品	150,800.86	100,913.03
中国水利水电第九工程局有限公司	出售商品	355,771.56	69,343.24
中国水利水电第十二工程局有限公司	出售商品	271,942.59	155,065.89
武汉洛悦房地产有限公司	提供劳务	2,948,000.04	2,948,000.03
中国水利水电第三工程局有限公司	出售商品	447,713.58	1,445,430.88

重庆启润房地产开发有限公司	出售商品	226,688.00	1,376,792.72
重庆瀑悦房地产开发有限公司	运营管理	713,923.49	41,819.44
河南泛悦置业有限公司	出售商品	244,563.52	
河南泷通置业有限责任公司	出售商品	13,627.34	
成都东华房地产开发有限公司	提供劳务	647,847.69	715,532.69
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	提供劳务	515,386.18	544,356.55
中电建路桥集团有限公司	出售商品	14,357.15	818,629.01
郑州悦宸置业有限公司	出售商品	461,220.34	
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	出售商品	134,621.92	
上海泷港置业有限公司	出售商品	16,963.10	
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	出售商品	992,657.95	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	出售商品		79,283.13
中电建(广州)城市投资发展有限公司	提供劳务	676,981.13	283,018.87
西安泛悦置业有限公司	出售商品	218,680.86	112,122.54
湖南金光海海赋房地产开发有限公司	出售商品	199,774.01	
中电建产业投资有限公司	出售商品	150,000.00	
中电建三局(陕西)市政工程有限公司	出售商品	35,212.29	101,053.57
中电建物业管理有限公司	出售商品	766.50	1,164,322.56
安康中电建置业有限公司	出售商品	16,074.28	
杭州泛悦置业有限公司	出售商品	107,500.47	
中国电建集团华中投资有限公司	场地租赁	3,669.72	
贵阳和悦置业有限公司	出售商品	336,424.79	
中国电建集团昆明勘测设计院有限公司	出售商品	261,380.21	
佛山瀑晟房地产开发有限公司	出售商品	114,870.19	
成都德川嘉悦置业有限公司	出售商品	40,615.93	
中国电建集团港航建设有限公司	出售商品	33,820.38	
中国水利水电第十四工程局有限公司	出售商品	7,477.56	
武汉市泷悦房地产有限公司	出售商品	16,552.65	
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	出售商品		550,348.92
中国电建集团河北工程有限公司	出售商品		203,664.49
长沙京蓉房地产开发有限公司	提供劳务	814,748.20	2,018,867.88
中国电建集团四川工程有限公司	出售商品		5,885.89
中电建宁夏工程有限公司	出售商品		197,576.06
受母公司同一控制的其他公司	出售商品		217,232.62
合计		17,175,994.22	18,779,618.89

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方：

单位：元

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）		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	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		1,889,684.31		
湖北省电力建设第一工程有限公司	房屋及建筑物					7,656,644.00	11,867,270.00	5,911,000.71	6,279,902.01		
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	房屋及建筑物					3,337,900.00		586,648.10	358,614.73		15,168,853.85
合计						10,994,544.00	37,082,504.40	6,497,648.81	8,528,201.05		15,168,853.85

关联租赁情况说明

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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年11月11日	2026年12月07日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	124,700,000.00	2021年09月01日	2024年08月31日	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	136,000,000.00	2024年08月29日	2029年08月27日	否
长沙京蓉房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022年01月14日	2025年01月14日	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020年04月30日	2025年04月29日	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020年09月02日	2025年04月29日	否
武汉临江荣城房地产	160,000,000.00	2020年09月27日	2025年04月29日	否

开发有限公司				
武汉熙悦房地产有限公司	235,875,000.00	2021年10月29日	2025年10月28日	否
长沙悦汉房地产有限公司	501,981,000.00	2024年08月30日	2027年03月24日	否
长沙悦汉房地产有限公司	94,971,500.00	2023年08月25日	2048年06月18日	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	194,370,000.00	2024年01月29日	2027年10月16日	否
合计	1,815,497,500.00			

本公司作为被担保方

单位：元

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	569,800,000.00	2023年04月26日	2035年04月25日	否
中国电建地产集团有限公司	226,625,000.00	2021年10月29日	2025年10月28日	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2023年08月21日	2024年08月20日	是
中国电建地产集团有限公司	143,200,000.00	2024年03月26日	2036年03月25日	否
中国电建地产集团有限公司	176,260,000.00	2024年03月26日	2036年03月25日	否
合计	1,265,885,000.00			

关联担保情况说明

(4) 关联方资金拆借

单位：元

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年12月30日		已归还 83,716.66 元
中国电建地产集团有限公司	780,000,000.00	2021年12月22日	2024年12月21日	已归还
中国电建地产集团有限公司	1,050,000,000.00	2021年12月31日	2024年12月30日	已归还
中国电建地产集团有限公司	490,000,000.00	2022年01月17日	2025年01月16日	已归还
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年01月27日	2025年12月31日	已归还 61,692,944.33 元
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年01月29日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2022年03月31日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	50,000,000.00	2022年05月18日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	35,000,000.00	2022年06月06日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	225,400,000.00	2022年06月17日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有	125,000,000.00	2022年06月30日	2025年12月31日	

限公司				
中国电建地产集团有限公司	17,300,000.00	2022年07月14日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2022年07月20日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	120,000,000.00	2022年07月27日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年08月11日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2022年09月14日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	130,000,000.00	2022年09月27日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2022年11月10日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年12月30日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	280,000,000.00	2022年12月31日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	624,600,000.00	2022年06月17日	2025年06月16日	
中国电建地产集团有限公司	930,400,000.00	2022年07月14日	2025年07月13日	
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2023年01月13日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2023年01月16日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	210,000,000.00	2023年01月17日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	170,000,000.00	2023年04月03日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	320,000,000.00	2023年04月26日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	850,000,000.00	2023年06月08日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	244,000,000.00	2023年06月28日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	450,000,000.00	2023年08月23日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	250,000,000.00	2023年11月24日	2025年12月31日	
中国电建地产集团有限公司	325,000,000.00	2024年03月22日	2025年03月21日	
中国电建地产集团有限公司	292,000,000.00	2024年03月25日	2025年03月20日	
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2024年04月07日	2025年04月06日	
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	83,885,494.45	2022年12月29日		未约定到期日
中国电建地产集团有限公司	27,690,000.00	2023年06月14日		未约定到期日
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	14,200,000.00	2023年06月14日		未约定到期日
中国电建地产集团有限公司	431,654,260.94	2023年12月29日		未约定到期日
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	197,432,733.39	2023年12月29日		未约定到期日

中国电建地产集团有限公司	14,991,795.00	2023年08月17日		未约定到期日
拆出				
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2022年12月17日		期满自动续期，每次续期期限1年
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2022年10月16日	2025年10月16日	
南京电建中储房地产有限公司	257,499,000.00	2022年08月20日	2025年08月20日	
长沙京蓉房地产开发有限公司	32,516,550.00	2022年01月17日		已归还
广州招赢房地产有限责任公司	488,121,128.55	2021年06月15日	2026年6月14日	已归还 155,000,000.00元
广州招赢房地产有限责任公司	8,250,000.00	2021年09月10日	2026年6月14日	
广州招赢房地产有限责任公司	3,300,000.00	2021年10月26日	2026年6月14日	
广州招赢房地产有限责任公司	257,406,338.95	2022年08月31日	2026年6月14日	
南京聚盛房地产开发有限公司	198,638,128.60	2021年10月25日	2026年10月24日	

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉瀑悦房地产有限公司	武汉北都商业有限公司100%股权	566,228,103.34	
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安沱悦泰恒置业有限公司70%股权	25,479,628.09	
北京海赋丰业房地产开发有限公司	武汉悦鹤企业管理咨询有限公司100%股权	191,185,212.90	
合计		782,892,944.33	

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	5,743,959.48	7,466,552.37

(7) 其他关联交易

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金					

	中国电建集团财务有限责任公司	20,529,903.44		143,512,509.41	
合计		20,529,903.44		143,512,509.41	
应收账款					
	中国水利水电第八工程局有限公司	24,671,536.05	1,612,524.70	60,187,734.19	3,362,793.65
	中国水利水电第三工程局有限公司	43,076,415.35	2,318,148.83	53,147,620.17	2,831,828.59
	中国水利水电第五工程局有限公司	43,007,396.49	3,702,606.99	26,996,573.75	1,857,567.00
	中电建路桥集团有限公司	10,109,735.02	505,486.75	12,842,306.77	642,115.34
	中国水利水电第七工程局有限公司	9,634,534.87	492,222.03	8,898,007.03	462,723.82
	中国水利水电第九工程局有限公司	6,938,226.90	620,588.18	8,560,383.17	657,754.52
	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	1,246,243.54	113,941.50	7,742,169.10	735,548.75
	中电建建筑集团有限公司	10,375,752.34	1,306,598.20	5,673,703.42	563,794.41
	成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	3,881,019.60	949,994.53	5,173,974.14	1,025,870.00
	河南泛悦置业有限公司	760,950.18	38,047.51	2,999,329.52	299,932.95
	中国水利水电第十二工程局有限公司	3,165,448.58	158,272.43	2,840,141.63	142,007.08
	成都东华房地产开发有限公司	2,198,047.82	295,981.30	2,785,351.48	235,970.40
	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	2,798,626.05	139,931.30	2,654,275.07	132,713.75
	成都金洛华府房地产开发有限公司	1,919,584.53	188,610.38	2,536,146.40	137,027.16
	中国电建集团河南工程有限公司	622,350.37	74,735.04	2,051,957.60	141,300.46
	中国水利水电第六工程局有限公司	1,634,976.27	81,748.81	1,974,762.43	98,738.12
	中电建物业管理有限公司	1,584,602.20	106,770.11	2,001,748.09	112,177.80
	成都岷江海赋投资有限责任公司	2,257,460.63	465,769.74	1,669,637.17	279,718.44
	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
	深圳市福粤置业有限公司	6,177,511.55	308,875.58	1,382,299.28	69,114.96
	中国水利水电第十工程局有限公司	2,858,311.59	459,700.60	1,143,637.41	193,204.43
	南京泓通置业有限公司	1,108,894.16	436,809.19	1,108,894.16	319,171.31
	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	1,443,731.20	150,903.38	776,481.64	48,797.27
	上海泷临置业有限公司	729,433.13	218,829.94	729,433.13	72,943.31
	武汉洛悦领江房地产有限公司	662,271.35	65,425.44	662,271.35	33,113.57
	河南泷通置业有限责任公司	693,876.86	34,693.84	658,343.49	32,917.17
	中电建生态环境集团有限公司	6,972,627.50	348,631.38	3,997,939.71	199,896.99
	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	243,013.21	62,276.66	438,474.95	31,948.95

	中国水利水电第四工程局有限公司	7,432,783.04	371,639.15	247,946.30	12,397.32
	中国电建集团四川工程有限公司			242,221.87	12,111.09
	湖北鼎汉投资有限公司	169,945.06	50,983.52	169,945.06	16,994.51
	成都德川成悦置业有限公司	79,478.00	23,843.40	79,478.00	7,947.80
	佛山泛瀑置业有限公司	19,333.60	5,800.08	75,894.88	7,589.49
	杭州泷悦置业有限公司	57,087.67	17,415.58	58,995.99	6,859.82
	湖南金光海华赋房地产开发有限公司	48,555.00	14,566.50	48,555.00	4,855.50
	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	45,919.24	15,087.70	45,619.26	7,335.75
	杭州泛悦置业有限公司	35,299.49	1,764.97	35,299.49	8,808.24
	中国电建地产集团抚顺有限公司	34,941.59	2,774.93	30,146.75	1,507.34
	中国电建地产集团有限公司	10,237.48	3,071.24	10,237.48	1,023.75
	郑州悦恒置业有限公司	9,976.43	3,990.57	9,976.43	2,992.93
	南京泛悦建设管理有限公司	8,447.00	2,534.10	8,447.00	844.70
	湖北省电力装备有限公司	6,240.00	2,496.00	6,240.00	1,872.00
	西安泛悦置业有限公司	5,650.48	282.52	5,650.48	565.05
	中电建市政园林工程有限公司	1,446.33	433.90	3,846.33	864.63
	郑州悦宸置业有限公司	491,706.93	25,288.69	2,813.37	281.34
	苏州瀑洛置业有限公司	1,812.03	543.61	1,812.03	181.20
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,624.26	487.28	1,624.26	162.43
	北京京能海赋置业有限公司			1,151.91	345.57
	成都洛悦房地产开发有限公司	967.14	290.14	967.14	96.71
	山西中电建置业有限公司	16,468.58	1,058.72	941.18	94.12
	山东洛悦置业有限公司	281.19	84.36	281.19	28.12
	山东津岳房地产开发有限公司	93.50	28.05	93.50	9.35
	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	2,447,263.97	122,363.20		
	成都德川嘉悦置业有限公司	45,896.00	2,294.80		
	中国电建集团港航建设有限公司	230,563.29	11,528.16		
	佛山泛悦置业有限公司	1,212.07	60.60		
	贵阳和悦置业有限公司	4,519,680.00	225,984.00		
	佛山瀑晟房地产开发有限公司	99,924.02	4,996.20		
	武汉洛悦房地产有限公司	12,794,748.87	1,310,723.68	9,669,868.83	530,366.64
	重庆瀑悦房地产开发有限公司	2,380,449.41	458,429.03	7,617,113.89	796,621.46
	重庆启润房地产开发有限公司	4,855,123.32	359,094.42	7,521,867.22	525,264.08
	南京电建中储房地产有限公司	106,532.67	32,899.78	137,468.40	21,813.94

	武汉双联创和置业有限公司	16,800.00	6,720.00	16,800.00	5,040.00
合计		226,749,065.00	18,337,683.22	249,115,238.50	16,838,598.98
预付款项					
	北京领筑供应链管理有 限公司	1,463,279.96		2,624,838.70	
	焦作市宏亮电力技术咨 询有限公司	1,206,261.24		1,390,516.31	
	长沙中电建江河物业管 理有限公司	423,371.87			
合计		3,092,913.07		4,015,355.01	
其他应收款					
	北京华科软科技有限公 司			100,000.00	30,000.00
	成都交投洺悦兴善成实 业有限公司	100,000.00	10,000.00	100,000.00	5,000.00
	广州招赢房地产有限责 任公司	669,945,658.66		810,263,139.03	
	南京电建中储房地产有 限公司	283,509,000.00		283,509,000.00	
	南京聚盛房地产开发有 限公司	207,036,710.36		237,885,044.28	
	武汉洺悦房地产有限公 司	829,023.00	414,511.50	829,023.00	331,609.20
	长沙京蓉房地产开发有 限公司	14,751,025.65		46,403,942.55	
	中电建建筑集团有限公 司	10,000.00	4,000.00	10,000.00	3,000.00
	中电建建筑装饰工程有 限公司	17,846,204.76	892,310.24		
	中电建物业管理有限公司	1,721,394.20	182,557.05	1,134,351.69	105,108.26
	中国水利水电第十二工 程局有限公司			200,000.00	10,000.00
	中国水利水电第十工程 局有限公司	54,700,000.00	2,735,000.00		
	中文发集团文化有限公 司			4,000,000.00	4,000,000.00
	重庆启润房地产开发有 限公司	302,036,096.13		282,274,706.93	
合计		1,552,485,112.7 6	4,238,378.79	1,666,709,207.4 8	4,484,717.46
	中文发集团文化有限公 司			4,000,000.00	4,000,000.00
	重庆启润房地产开发有 限公司	302,036,096.13		282,274,706.93	
合计		1,552,485,112.7 6	4,238,378.79	1,666,709,207.4 8	4,484,717.46
合同资产					
	北京海赋丰业房地产开 发有限公司			5,639.42	563.94
	中国水利水电第十工程 局有限公司	1,015,013.95	196,467.13	582,865.74	58,286.57
	重庆瀑悦房地产开发有 限公司			122,748.05	12,274.81
	重庆启润房地产开发有 限公司	40,083.60	12,025.08	49,120.70	4,912.07

合计		1,055,097.55	208,492.21	760,373.91	76,037.39
----	--	--------------	------------	------------	-----------

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	北京海赋丰业房地产开发有限公司	40,000.00	
	北京领筑供应链管理有限公司	5,035,358.62	11,506,709.75
	成都交投洺悦兴善成实业有限公司		880,275.23
	成都中电建投善成物业管理有限公司	270,444.19	252,481.02
	贵州天韵石尚有限公司	1,768,755.46	2,089,346.63
	湖北省电力建设第一工程有限公司		9,016,809.19
	湖北省电力装备有限公司	10,266,850.42	12,546,555.37
	江西省电力装璜有限责任公司	1,917,966.60	1,917,966.60
	江西中电建工程造价咨询有限公司	209,549.77	304,256.39
	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	442,521.36	1,400,516.97
	武汉汉源既济电力有限公司	4,006,458.91	4,172,744.43
	武汉汉镇既济电力设备有限公司	25,888.93	28,167.88
	武汉洺悦房地产有限公司	227,275.55	227,275.55
	浙江华东工程咨询有限公司		53,100.00
	中电建建筑集团有限公司	118,525,140.03	119,813,690.33
	中电建建筑装饰工程有限公司	18,436,982.22	142,907.69
	中电建市政园林工程有限公司	158,227.91	418,277.85
	中电建五兴物业管理有限公司		335,460.63
	中电建物业管理有限公司	41,212,932.82	29,493,635.07
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	3,724,866.91	3,724,866.91
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	163,029.35
	中国电建市政建设集团有限公司	1,401,699.00	5,645,800.76
	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
	中国水利水电第九工程局有限公司	33,302,365.01	59,623,861.58
	中国水利水电第三工程局有限公司		27,476.01
	中国水利水电第十工程局有限公司	82,999,619.08	96,940,245.33
	中国水利水电第五工程局有限公司	33,997,142.87	38,072,871.53
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	142,507.37	301,409.46
	中文发集团文化有限公司		749,619.09
	福建闽能咨询有限公司	202,927.18	
合计		358,613,162.63	399,984,009.67
应付票据			
	中电建建筑集团有限公司	25,889,933.60	10,329,393.68
	中电建建筑装饰工程有限公司	354,308.28	
	中国水利水电第十工程局有限公司	14,982,794.38	36,437,413.31
	福建闽能咨询有限公司	664,125.32	
合计		41,891,161.58	46,766,806.99
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	295,518,227.84
	北京海赋丰业房地产开发有限公司	700,000.00	1,000,000.00
	北京金水慧业房地产开发有限公司		626,250,000.00
	北京领筑供应链管理有限公司	6,616,221.13	
	河南泛悦置业有限公司		622,567.27
	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	3,714,250.74	
	南京金潭建设管理有限公司		12,213.34
	南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	87,000,000.00
	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
	南京智盛房地产开发有限公司	437,521,439.13	437,521,439.13

	深圳市国润金海房地产有限公司	397,212,050.93	424,450,000.00
	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	700.00
	郑州悦宸置业有限公司		6,627.00
	中电建商业保理有限公司	108,121,584.81	388,181,772.36
	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司		65,369,001.39
	中电建物业管理有限公司	3,338.01	
	中国电建地产集团有限公司	11,332,085,399.32	12,225,107,934.16
	中国电建地产长沙有限公司		6,353.21
	中国水利水电第七工程局有限公司	52,394.67	52,394.67
合计		12,686,045,606.58	14,576,099,230.37
预收款项			
	北京海赋私募基金管理有限公司	86.40	
	北京领筑供应链管理有限公司	4,730.40	
	中电建启元（北京）不动产管理有限公司	4,810.90	
	中国水利水电第十二工程局有限公司	45,655.28	
合计		55,282.98	
租赁负债			
	湖北省电力建设第一工程有限公司	101,462,472.81	110,122,448.05
	成都交投洛悦兴善成实业有限公司	9,031,842.59	11,657,075.92
合计		110,494,315.40	121,779,523.97
合同负债			
	江西省电力装璜有限责任公司	240,363.95	240,363.95
	中国水利水电第十工程局有限公司	19,403.67	
	重庆漂悦房地产开发有限公司	25,905.45	
合计		285,673.07	240,363.95
	成都交投洛悦兴善成实业有限公司	9,031,842.59	11,657,075.92
合计		110,494,315.40	121,779,523.97
合同负债			
	江西省电力装璜有限责任公司	240,363.95	240,363.95
	中国水利水电第十工程局有限公司	19,403.67	
	重庆漂悦房地产开发有限公司	25,905.45	
合计		285,673.07	240,363.95

7、资金集中管理

1、本公司参与和实行的资金集中管理安排的主要内容如下：

本公司无通过内部结算中心、财务公司等对母公司及成员单位资金实行集中统一管理货币资金。

2、本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金				
中国电建集团财务有限责任公司	20,529,903.44		143,512,509.41	
合计	20,529,903.44		143,512,509.41	
其中：因资金集中管理支取受限的资金				

3、本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

项目名称	关联方	期末余额	上年年末余额
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	295,518,227.84
	中国电建地产集团有限公司	11,332,085,399.32	12,225,107,934.16
合计		11,627,603,627.16	12,520,626,162.00

4、集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

项目名称	关联方	期末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	成都泛悦北城房地产开发有限公司	605,812,367.07		605,812,367.07	
	成都南国住房租赁有限公司	9,450,347.91		11,946,214.91	
	河北雄安洺韶商贸有限公司	18,612,567.16		17,904,887.88	
	湖北南国创新置业有限公司	1,996,682,840.55		2,165,114,521.23	
	湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	67,057,716.52		74,454,665.67	
	荆州南国商业发展有限公司	579,885,928.30		582,585,928.30	
	武汉北都商业有限公司			111,303,196.02	
	武汉大本营商业管理有限公司	4,685,256,199.30		4,589,122,838.69	
	武汉赋能企业管理咨询有限公司	153,817,066.84		154,582,290.84	
	武汉临江悦城房地产开发有限公司	150,607,462.19		188,344,778.34	
	武汉明涛房地产有限公司			822,588,733.61	
	武汉南国洪创商业有限公司	27,651,512.07		30,812,264.22	
	武汉南国洪广置业发展有限公司	86,424,381.34		259,973,968.40	
	武汉南国商业发展有限公司	1,266,558,399.92		575,152,683.93	
	杭州投悦房地产开发有限公司	178,000,689.04		183,700,641.04	
	襄阳南国商业发展有限责任公司	80,787,662.68		84,900,041.60	
	长沙悦汉房地产有限公司	171,692,599.33		41,926,673.89	
	重庆泛悦房地产开发有限公司	153,512,460.59		430,512,460.59	
	重庆康田洺悦房地产开发有限公司	228,198,400.46		216,422,350.46	
	重庆六真房地产开发有限公司	141,529,183.82		72,529,183.82	

	武汉临江荣城房地产开发有限公司	66,312,689.03			
合计		10,667,850,474.12		11,219,690,690.51	

十四、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

十五、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

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	26,894,726.15	无	购买商品房业主的按揭贷款担保

其他说明：

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 26,894,726.15 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、未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

公司作为被告：

公司子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司于 2023 年 11 月 20 日因建设工程施工合同纠纷与中建三局第一建设工程有限责任公司产生诉讼，涉诉标的为 2.21 亿元；2024 年 11 月 7 日，一审判决：武汉市新洲区人民法院判决被告武汉临江荣城房地产开发有限公司向原告中建三局第一建设工程有限责任公司支付工程款 1.45 亿元及迟延履行利息等。

2020 年 12 月 22 日，武汉联合发展停车场投资建设管理有限公司（本案原告）与武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营公司”）签订《商业运营项目停车场运营服务整体外包合同》，约定由武汉联合发展公司负责大本营公司管理的泛悦汇-县华林项目、泛悦 Mall-长虹店等在内的七个商业体配套停车场的整体运营服务；联合发展公司于 2020 年 12 月 30 日和 2020 年 12 月 31 日分别向大本营公司支付 11,017,432.31 元和 1,900,000 元，两笔共计 12,917,432.31 元作为 2020 年度停车场收入的目标差额。原告向法院诉请：“判令两被告连带向两原告返还 2020 年度停车收入差额 12,917,432.31 元，并支付资金占用损失（以 12,917,432.31 元为基数，从 2021 年 1 月 31 日起按照全国银行间同业拆借

中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至实际付清之日)；判令两被告连带向两原告支付运营成本及服务费 292 万元及逾期利息(逾期利息应按合同约定计算至实际付清之日止，暂计至 2024 年 12 月 6 日为 666,622,29 元)；判令两被告连带向两原告支付违约金 5,000,000 元；判令两被告连带向两原告支付襄阳停车场项目损失 757,873.17 元”。该案于 2025 年 3 月 17 日开庭，尚在进一步审理中。

本公司于日常业务过程中会涉及一些与客户、分包商、供应商等之间的纠纷、诉讼或索偿，经咨询相关法律顾问及经本公司管理层合理估计该等未决纠纷、诉讼或索偿的结果后，对于很有可能给本公司造成损失的纠纷、诉讼或索偿等，本公司已计提了相应的准备金。

对于该等目前无法合理估计最终结果的未决纠纷、诉讼或索偿或本公司管理层认为该等纠纷、诉讼或索偿很可能不会导致相关经济利益流出本公司的，本公司管理层未就此计提准备金。

十六、资产负债表日后事项

(一) 重要的非调整事项

公司于 2025 年 4 月 24 日收到控股股东中国电建地产集团有限公司发来的通知，电建地产拟受让公司持有的房地产开发业务等相关资产和负债。

公司并分别于 2025 年 4 月 25 日披露了《关于筹划重大资产出售暨关联交易的提示性公告》。截至报告日，本次交易尚处于筹划阶段，交易方案仍需进一步论证和沟通协商，尚需履行必要的内外部相关决策、审批程序。公司尚未与交易对方就本次交易签署意向协议。

子公司中文发集团文化有限公司破产申请法院已于 2025 年 1 月 10 日受理。

(二) 利润分配情况

无。

十七、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，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。

本公司于资产负债表日的杠杆比率如下：

项目	期末余额	上年年末余额
短期借款		184,453,742.44
长期借款	2,177,588,000.00	2,492,055,817.00
应付票据	91,837,870.36	46,766,806.99
应付账款	1,130,233,523.40	1,362,470,154.13
其他应付款	13,255,090,726.70	15,410,036,565.44
一年内到期的非流动负债 (不含一年内到期的非金融负债)	1,146,652,384.14	591,752,505.19
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	2,745,001,483.95	2,369,335,448.08
减：货币资金	587,594,612.39	2,433,853,404.22

净负债	19,958,809,376.16	20,023,017,635.05
归属于母公司股东权益	-1,753,148,880.36	484,936,347.18
少数股东权益	1,176,840,415.75	1,784,957,129.43
资本	-576,308,464.61	2,269,893,476.61
资本和净负债	19,382,500,911.55	22,292,911,111.66
杠杆比率 (%)	102.97	89.82

十八、其他重要事项

1、其他

公司子公司武汉大本营商业管理有限公司于 2024 年 10 月 16 日因地块收储款事项向武汉市硚口区住房和城乡建设局提起行政诉讼，涉诉标的为 2.02 亿元。截至资产负债表日，已开庭审理，未形成判决。2025 年 4 月 14 日，法院作出判决，驳回原告武汉大本营商业管理有限公司的全部诉讼请求。

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	7,233,092.36	3,090,742.11
1 至 2 年	906,134.33	14,051.46
2 至 3 年	14,051.46	78,131.40
3 年以上	78,131.40	
3 至 4 年	78,131.40	
合计	8,231,409.55	3,182,924.97

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	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
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收	78,131.40	0.95%	78,131.40	100.00%						

账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	8,153,278.15	99.05%	456,483.49	5.60%	7,696,794.66	3,182,924.97	100.00%	179,381.67	5.64%	3,003,543.30
其中：										
合计	8,231,409.55	100.00%	534,614.89		7,696,794.66	3,182,924.97	100.00%	179,381.67		3,003,543.30

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉安杰宇体育文化发展有限公司	78,131.40	78,131.40				
合计	78,131.40	78,131.40				

按组合计提坏账准备：1

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	7,233,092.36	361,654.62	5.00%
1 至 2 年	906,134.33	90,613.43	10.00%
2 至 3 年	14,051.46	4,215.44	30.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	8,153,278.15	456,483.49	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备		78,131.40				78,131.40
按信用风险特征组合计提坏账准备	179,381.67	277,101.82				456,483.49
合计	179,381.67	355,233.22				534,614.89

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提比例的依据及其合理性
------	---------	------	------	---------------------

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
实际核销的应收账款	0.00

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

于 2024 年度，本公司无应收账款核销。

(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：元

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	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
武汉大洋晶典商业发展有限责任公司	5,956,748.41		5,956,748.41	72.37%	297,837.42
湖北九五耀卓酒店管理有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	14.58%	60,000.00
武汉赫之拉管理有限公司	513,833.03		513,833.03	6.24%	51,383.30
武汉乐创宝地教育科技有限公司	133,211.08		133,211.08	1.62%	13,321.11
武汉艺才光线文化传播有限公司	85,215.33		85,215.33	1.04%	11,331.83
合计	7,889,007.85		7,889,007.85	95.85%	433,873.66

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	11,402,787,566.51	11,936,660,959.31
合计	11,402,787,566.51	11,936,660,959.31

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合作开发款	726,175,351.59	706,413,962.39
保证金	7,500,000.00	7,500,000.00
往来款	10,672,978,162.78	11,225,724,142.70
合计	11,406,653,514.37	11,939,638,105.09

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,091,216,544.96	2,467,680,777.16
1 至 2 年	1,902,424,747.26	3,741,121,712.33
2 至 3 年	3,705,829,309.45	4,361,178,598.93
3 年以上	3,707,182,912.70	1,369,657,016.67
3 至 4 年	2,734,319,607.72	989,884,558.21
4 至 5 年	631,028,076.52	220,871,972.15
5 年以上	341,835,228.46	158,900,486.31
合计	11,406,653,514.37	11,939,638,105.09

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	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
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	11,393,530,040.04	99.88%			11,393,530,040.04	11,926,104,652.90	99.89%			11,926,104,652.90
其中：										
按组合计提坏账准备	13,123,474.33	0.12%	4,361,733.53	33.24%	8,761,740.80	13,533,452.19	0.11%	2,977,145.78	22.00%	10,556,306.41
其中：										
组合 1：账龄组合	13,123,474.33	0.12%	4,361,733.53	33.24%	8,761,740.80	13,533,452.19	0.11%	2,977,145.78	22.00%	10,556,306.41
合计	11,406,653,514.37	100.00%	4,361,733.53		11,402,291,780.84	11,939,638,105.09	100.00%	2,977,145.78		11,936,660,959.31

按单项计提坏账准备：1

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
南京电建中储房地产有限公	283,509,000.00		283,509,000.00			合作开发款

司						
重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93		302,036,096.13			合作开发款
武汉地产开发集团有限公司	140,630,255.46		140,630,255.46			合作开发款
成都泛悦北城房地产开发有限公司	605,812,367.07		605,812,367.07			合并范围内子公司
成都南国住房租赁有限公司	11,946,214.91		9,450,347.91			合并范围内子公司
河北雄安洺韶商贸有限公司	17,904,887.88		18,612,567.16			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		1,996,682,840.55			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		67,057,716.52			合并范围内子公司
荆州南国商业发展有限公司	582,585,928.30		579,885,928.30			合并范围内子公司
武汉北都商业有限公司	111,303,196.02					合并范围内子公司
武汉大本营商业管理有限公司	4,589,122,838.69		4,685,256,199.30			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		153,817,066.84			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		150,111,676.52			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
武汉南国洪创商业有限公司	30,812,264.22		27,651,512.07			合并范围内子公司
武汉南国洪广置业发展有限公司	259,973,968.40		86,424,381.34			合并范围内子公司
武汉南国商业发展有限公司	575,152,683.93		1,266,558,399.92			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		178,000,689.04			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		80,787,662.68			合并范围内子公司
长沙悦汉房地产有限公司	41,926,673.89		171,692,599.33			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		153,512,460.59			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		228,198,400.46			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		141,529,183.82			合并范围内子公司

武汉临江荣城 房地产开发有 限公司			66,312,689.0 3			合并范围内子 公司
合计	11,926,104,6 52.90		11,393,530,0 40.04			

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内 (含 1 年)	1,461,671.14	73,083.56	5.00%
1 至 2 年	628,477.96	62,847.80	10.00%
2 至 3 年	2,704,302.23	811,290.67	30.00%
3 至 4 年	7,500,000.00	3,000,000.00	40.00%
4 至 5 年	829,023.00	414,511.50	50.00%
5 年以上			
合计	13,123,474.33	4,361,733.53	

确定该组合依据的说明:

按预期信用损失一般模型计提坏账准备:

单位: 元

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)	
2024 年 1 月 1 日余额	2,977,145.78			2,977,145.78
2024 年 1 月 1 日余额 在本期				
本期计提	1,384,587.75			1,384,587.75
2024 年 12 月 31 日余 额	4,361,733.53			4,361,733.53

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

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	
按信用风险特 征组合计提坏 账准备	2,977,145.78	1,384,587.75				4,361,733.53
合计	2,977,145.78	1,384,587.75				4,361,733.53

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	转回原因	收回方式	确定原坏账准备计提

				比例的依据及其合理性
--	--	--	--	------------

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	4,685,256,199.30	1 年以内金额 639,592,534.56 元；1-2 年金额 718,238,386.78 元；2-3 年金额 1,760,011,544.35 元；3-4 年金额 1,567,413,733.61 元。	41.07%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	1,996,682,840.55	1 年以内金额 164,591,371.32 元；1-2 年金额 323,457,875.22 元；2-3 年金额 663,394,537.06 元；3-4 年金额 545,811,338.39 元。	17.50%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	1,266,558,399.92	1 年以内金额 908,004,012.99 元；1-2 年金额 358,554,386.93 元。	11.10%	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	往来款	605,812,367.07	1-2 年金额 126,327,736.64 元；2-3 年金额 329,700,000.00 元；3-4 年金额 149,784,630.43 元。	5.31%	
荆州南国商业发展有限公司	往来款	579,885,928.30	1-2 年金额 13,000,000.00 元；2-3 年金额 3,200,000.00 元；3-4 年金额 300,600,000.00 元；4-5 年金额 263,085,928.30 元。	5.08%	
合计		9,134,195,735.14		80.06%	

3、长期股权投资

单位：元

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
对子公司投资	2,057,216,496.41	248,856,655.22	1,808,359,841.19	2,850,667,336.70	241,636,711.99	2,609,030,624.71
对联营、合营企业投资	628,326,680.07	68,391,587.87	559,935,092.20	812,775,017.41		812,775,017.41
合计	2,685,543,176.48	317,248,243.09	2,368,294,933.39	3,663,442,354.11	241,636,711.99	3,421,805,642.12

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
中文发集团文化有限公司					7,219,943.23	7,219,943.23		7,219,943.23
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
成都南国住房租赁有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
武汉大本营商业管理有限公司		241,636,711.99						241,636,711.99
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39						652,413,394.39	
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
武汉泛悦城市运营管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
武汉赋能企业管理咨询有限公司			10,000,000.00				10,000,000.00	
杭州投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	

司									
武汉明涛 房地产有 限公司	19,453,40 0.00							19,453,40 0.00	
湖北南国 创新置业 有限公司	8,000,000 .00							8,000,000 .00	
湖北南国 宏泰产业 园投资发 展有限公 司	15,000,00 0.00							15,000,00 0.00	
重庆康田 洺悦房地 产开发有 限公司	215,858,9 00.00							215,858,9 00.00	
成都中电 建海赋房 地产开发 有限公司	128,434,1 46.80							128,434,1 46.80	
武汉南国 融汇商业 有限责任 公司	200,000,0 00.00							200,000,0 00.00	
南京十心 房地产有 限公司	408,000,0 00.00							408,000,0 00.00	
深圳洺悦 房地产有 限公司	510,000,0 00.00			499,800,0 00.00				10,200,00 0.00	
成都泛悦 北城房地 产开发有 限公司	41,000,00 0.00							41,000,00 0.00	
武汉北都 商业有限 公司	310,870,7 83.52			310,870,7 83.52					
合计	2,609,030 ,624.71	241,636,7 11.99	10,000,00 0.00	810,670,7 83.52	7,219,943 .23	7,219,943 .23	1,808,359 ,841.19	248,856,6 55.22	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投 资单 位	期初 余额 (账 面价 值)	减值 准备 期初 余额	本期增减变动							期末 余额 (账 面价 值)	减值 准备 期末 余额	
			追加 投资	减少 投资	权益 法下 确认 的投资 损益	其他 综合 收益 调整	其他 权益 变动	宣告 发放 现金 股利 或利 润	计提 减值 准备			其他
一、合营企业												
中文 发集 团文 化有	7,219 ,943. 23						- 7,219 ,943. 23					

限公司												
武汉双联创和置业有限公司												
重庆启润房地产开发有限公司	248,504,488.47				-77,016,655.35						171,487,833.12	
小计	255,724,431.70				-77,016,655.35		7,219,943.23				171,487,833.12	
二、联营企业												
武汉洛悦房地产有限公司	281,613,071.46				-16,416,736.40						265,196,335.06	
南京电建中储房地产有限公司	101,950,086.97				-27,220,499.10				68,391,587.87		6,338,000.00	68,391,587.87
重庆瀑悦房地产开发有限公司	173,487,427.28				-56,574,503.26						116,912,924.02	
小计	557,050,585.71				-100,211,738.76				68,391,587.87		388,447,259.08	68,391,587.87
合计	812,775,017.41				-177,228,394.11		7,219,943.23		68,391,587.87		559,935,092.20	68,391,587.87

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

(1) 本公司对武汉双联创和、重庆启润按合营企业核算；武汉洛悦、南京电建中储、重庆瀑悦按联营企业核算，详见本附注五、（九）长期股权投资。

(2) 本公司本报告期应享有重庆启润的净利润为人民币-73,815,925.80 元，与重庆启润的顺流交易未实现对外销售减少权益法下确认的投资收益人民币 3,200,729.55 元，故权益法下确认的投资收益为人民币-77,016,655.35 元。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	79,138,513.61	80,881,000.38	21,314,585.26	33,018,467.13
合计	79,138,513.61	80,881,000.38	21,314,585.26	33,018,467.13

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	79,138,513.61	80,881,000.38					79,138,513.61	80,881,000.38
其中：								
物业销售	62,939,047.62	50,720,837.30					62,939,047.62	50,720,837.30
物业出租及物业管理	15,067,390.52	29,161,560.89					15,067,390.52	29,161,560.89
其他	1,132,075.47	998,602.19					1,132,075.47	998,602.19
按经营地区分类	79,138,513.61	80,881,000.38					79,138,513.61	80,881,000.38
其中：								
湖北	79,138,513.61	80,881,000.38					79,138,513.61	80,881,000.38
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类	79,138,513.61	80,881,000.38					79,138,513.61	80,881,000.38
其中：								
在某一时点确认收入	64,071,123.09	51,719,439.49					64,071,123.09	51,719,439.49
在某一时	15,067,390.52	29,161,560.89					15,067,390.52	29,161,560.89

间段确认收入	0.52	0.89					0.52	0.89
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
合计	79,138,513.61	80,881,000.38					79,138,513.61	80,881,000.38

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	255,357,319.82	
权益法核算的长期股权投资收益	-177,228,394.11	-43,055,768.01
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	78,128,925.71	158,025,651.34

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	537,708,828.91	出售子公司股权产生的投资收益
计入当期损益的政府补助（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）	2,047,321.60	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-5,213,328.37	
减：所得税影响额	-791,999.01	
少数股东权益影响额（税后）	-1,316,454.84	
合计	536,651,275.99	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
财务资助资金占用费	47,815,287.73	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。

2、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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	352.95%	-1.2905	-1.2905
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	437.58%	-1.60	-1.60

3、其他说明

由于净利润和净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

4、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

适用 不适用