

南国置业股份有限公司

2022 年年度报告

Langold

---

南国置业  
LANGOLD REAL ESTATE

2023 年 4 月

# 2022 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)唐珂声明：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。

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

公司在经营中主要存在宏观经济风险、政策风险、市场风险、经营风险、融资利率风险等风险，敬请广大投资者注意投资风险。详细内容见本报告“第三节 管理层讨论与分析，十一、公司未来发展的展望”。

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 .....	28
第五节 环境和社会责任 .....	42
第六节 重要事项 .....	44
第七节 股份变动及股东情况 .....	64
第八节 优先股相关情况 .....	70
第九节 债券相关情况 .....	71
第十节 财务报告 .....	77

## 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	2022 年 1 月 1 日至 2022 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	<a href="http://www.langold.com.cn">http://www.langold.com.cn</a>		
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	
联系地址	武汉市江汉区江汉北路 3 号	
电话	027-83988055	
传真	027-83988055	
电子信箱	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	《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司上市法规中心

### 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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市海淀区车公庄西路 19 号 68 号楼 A-1 和 A-5 区域
签字会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊

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

	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入（元）	9,819,013,472.25	3,273,257,725.87	199.98%	4,024,939,608.21
归属于上市公司股东的净利润（元）	-866,902,225.46	-1,115,262,909.81	22.27%	20,405,593.51
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-995,005,882.73	-1,126,276,897.85	11.66%	-324,447,380.39
经营活动产生的现金流量净额（元）	-2,337,039,343.36	2,197,315,403.19	-206.36%	3,696,918,441.12
基本每股收益（元/股）	-0.4999	-0.6431	22.27%	0.0118
稀释每股收益（元/股）	-0.4999	-0.6431	22.27%	0.0118
加权平均净资产收益率	-34.41%	-32.01%	-2.40%	0.50%
	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产（元）	29,113,845,703.73	35,616,078,686.54	-18.26%	29,976,442,157.28
归属于上市公司股东的净资产（元）	2,097,740,898.10	2,946,597,748.17	-28.81%	4,022,255,557.98

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

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2022 年	2021 年	备注
营业收入（元）	9,819,013,472.25	3,273,257,725.87	无
营业收入扣除金额（元）	0.00	0.00	无
营业收入扣除后金额（元）	9,819,013,472.25	3,273,257,725.87	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	469,816,253.66	1,126,514,659.69	1,058,106,975.02	7,164,575,583.88
归属于上市公司股东的净利润	-58,557,898.78	-313,377,973.22	-158,668,188.84	-336,298,164.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-58,897,675.42	-319,466,096.95	-306,679,212.34	-309,962,898.02
经营活动产生的现金流量净额	-1,768,406,868.41	180,305,620.61	-1,287,762,675.04	538,824,579.48

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	2022 年金额	2021 年金额	2020 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	70,208.72	-8,176.00	334,114,201.32	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	20,000.00	26,244.70	2,677,963.58	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	146,188,516.00			公司的子公司武汉大本营商业管理有限公司收购广州招赢房地产有限公司部分股权，收购成本小于按新增持股比例计算的



				被投资单位可辨认净资产于新增投资日的公允价值份额，依据企业会计准则有关规定，按该差额，调整长期股权投资成本和营业外收入
债务重组损益	-2,812,717.11			
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,370,602.66	5,031,073.53	10,502,027.07	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,287,239.50	9,756,875.05		
减：所得税影响额	42,780,962.46	3,701,464.89	389,225.80	
少数股东权益影响额（税后）	239,230.04	90,564.35	2,051,992.27	
合计	128,103,657.27	11,013,988.04	344,852,973.90	--

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

其他符合非经常性损益定义的损益项目包括交易性金融资产公允价值变动-1,020,000.00 元、稳岗补贴 332,938.81 元、个税手续返还 167,916.68 元、增值税加计递减 5,614,559.84 元、增值税减免 191,824.17 元，上述非经常性损益项目导致公司利润总额增加 5,287,239.50 元。

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

公司不存在将《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的项目的情形。

## 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

2022 年，在国际政治博弈持续、欧美高通胀与加息周期交织、主要经济体增速放缓、全球供应链产业链深度调整等复杂严峻的外部环境下，叠加需求收缩、供给冲击及预期转弱三重压力，中国经济社会发展大局保持稳定，实现 GDP3.0% 的增长，在世界主要经济体中增速领先。中国经济总量持续扩大，发展基础更加坚实，综合国力进一步增强。总的来看，中国经济发展韧性强、超大规模市场优势突出、供应链产业链体系完整齐全、市场主体活力强信心足、宏观经济调控政策空间大，长期经济发展向好的基本面没有改变。

在房地产开发方面，2022 年，中国房地产市场呈现积极的政策态势，市场端也逐步回暖。从 2022 年 1 季度起，各地陆续因城施策支持刚性和改善性住房需求。11 月 28 日，房地产融资“第三支箭”落地，政策允许房企上市公司开展并购重组、非公开发行股票融资，政策利好持续释放。同时，金融政策接连出台，逐步改善企业端预期，缓解资金压力，推动房地产向新发展模式过渡。今年 2 月，证监会正式宣布启动不动产私募投资基金试点，促进房地产企业盘活存量不动产并探索新的发展模式。

在商业地产方面，根据仲量联行数据：2022 全年优质零售新增供应面积同比下降 32.5%，全国主要城市购物中心首层平均租金同比下跌 2.9%。2023 年初，消费客流出现恢复迹象，商业地产呈现回暖趋势。3 月 24 日，发改委下发《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》；证监会也同日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》，进一步推进 REITs 常态化发行工作，为商业地产的发展引入了源头活水。

在城市运营方面，运营服务行业加速融入社会基层治理，国家不断出台政策，鼓励开展社区生活服务，行业空间持续释放。二十大报告对民生服务领域做出重要指导，其中公共服务、社会治理、社区养老等均与运营服务相关，作为重要的民生行业，运营服务行业得到中央政策大力支持。此外，在商住开发及销售步伐放缓的背景下，运营服务类企业的规模保持增长，公建、产业园及城市服务等非住宅领域成为运营服务企业拓展的重点。

### 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

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性开发、运营企业，具有房地产开发壹级资质。公司作为中央企业控股的上市商业地产公司，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、深圳、广州、武汉、重庆、成都、南京、长沙等全国多个重点核心城市。

在商业开发及运营板块，公司打造了泛悦 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；

在住宅开发板块，公司根据行业发展趋势，主动优化业务模式，加强与标杆企业合作力度，形成了“联合投资+联合操盘”资源共享、优势互补的发展路径，与华润、招商、金地、保利等公司建立了良好的战略伙伴关系；

在产业地产板块，对小龟山模式进行优化升级，探索打造以获取资产升值为核心的 2.0 模式；充分发挥中文文化公司产业平台优势，促进产业资源拓展及产业 IP 转化落地，产业协同效应初步显现。

2022 年，公司品牌影响力不断提升，先后荣获第 17 届中国商业地产“金坐标”奖、“2022 年度引光者·数智化运营潜力企业奖”、湖北（地产）年度价值榜暨钟鼎奖“年度杰出品牌营销奖”、2022 第三届国际品质节暨全球消费领导力峰会“2022 杰出质造企业奖”；旗下商业项目泛悦汇·昙华林获评“年度商业活力地标项目”、“2021 年度武汉公益企业奖”；荣登《极目 3·15 诚信企业榜单》，荣获第十二届中国公益节“2022 上市公司社会责任奖”。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
西安泷悦长安	西安市国际港务区	住宅	45941	95943	股权合作	70.00%	85,200	59,640
北京峯范	北京市门头沟区	住宅	25036	67598	股权合作	50.00%	162,000	81,000

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
广州雍云邸项目	8.89	20.17	4.39
重庆泷悦长安项目	7.46	15.55	0
西安泷悦长安项目	4.59	14.14	0
北京峯范项目	2.5	10.73	0
总计	23.44	60.59	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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳	深圳玺云著	新湖街道楼村社区硕泰路西侧(6号线科学公园站)	住宅	51.00%	2020年04月21日	竣工	100.00%	23666.26	10941.6	13456.0	13456.0	359,632.95	350,478
重庆	重庆洺悦芳华	重庆沙坪坝西永大学城U城天街树人小学旁	洋房	66.00%	2020年06月30日	竣工	100.00%	87970	13195.13	17579.8.22	17579.8.22	162,208	119,393
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	40.00%	73137	14161.5.76	0	0	167,046	103,891
重庆	重庆泷悦长安	重庆沙坪坝区书香溪墅	住宅	66.00%	2022年01月06日	在建	30.00%	74595	11189.2	0	0	198,335.33	111,643.22

		南											
武汉	洛悦华府二期	武汉市新区五一南路以南,淘金山路以北	住宅、街临商业、幼儿园	80.00%	2019年07月23日	在建	75.00%	82480.97	173199.5	85623.45	85623.45	136,990.39	93,927.88
重庆	洛悦城龙洲湾	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	85.00%	151229	547756.81	105325.52	443713.36	552,253.87	497,547.73
南京	雍澜悦府	南京市浦口区江北核心区兴隆路与新浦路交汇处	住宅/商业/车位	49.00%	2021年01月08日	竣工	100.00%	34544.01	77516.76	105618.41	105618.41	248,372	245,000
重庆	洛悦城公园里	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	85.00%	171831	525017.71	146934.51	402267.39	506,909	458,100
南京	雍澜和府	南京市浦口区江北核心区兴隆路与新浦路交汇处	住宅/商业/车位	51.00%	2021年01月08日	竣工	100.00%	30986.34	69533.35	95940.49	95940.49	223,338	208,400
重庆	重庆珑悦华府	重庆市沙坪坝区陈家桥	洋房/别墅	100.00%	2018年11月25日	竣工	100.00%	68125	102172.9	2324.38	149484.83	132,941.31	127,527.92
重庆	重庆洛悦府	江北区西临北滨一路,	住宅、商业	100.00%	2018年01月31日	竣工	100.00%	23976	131868	0	175778.85	256,717.6	229,297.12

		南临东风港湾											
武汉	洛悦华府一期	新洲区五一路与京东大道交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2018年05月26日	竣工	100.00%	103738.66	188552	98357.48	239797.27	147,777.52	137,118.08
北京	峯范	北京市门头沟区长安街首钢园地铁S1号线四道桥站东南260米	住宅	50.00%	2022年03月15日	在建	60.00%	25036	67598	0	0	265,452	166,469.05
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	50.00%	55528.57	98840.85	0	0	146,718	83,500
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	60.00%	55502	134734	0	0	536,389.66	409,422
深圳	前海润峯府	深圳市南山区前海合作区前湾片区听	住宅/商业/车位	20.00%	2021年06月30日	在建	85.00%	26851.97	130000	0	0	1,043,697.06	952,402

		海大道与前湾四路交汇处											
西安	西安泷悦长安	西安市灞桥区欧亚大道西安华南城	住宅	70.00%	2022年05月11日	在建	70.00%	45941	101070	0	0	185,000	105,093
南京	云萃府	南京市秦淮区南部新城嘉园路以南、承天大道以西	住宅/商业/车位	20.00%	2021年07月30日	在建	90.00%	20428	57198	0	0	255,120.94	240,200
长沙	湘语洺悦	长沙市芙蓉区	住宅	30.00%	2021年06月30日	在建	70.00%	32335.31	91539.82	0	0	90,631.92	71,600

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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积(m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算面积(m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
深圳	深圳玺云著	光明区	住宅	51.00%	109,416	89,875	89,703	0	0	89,703	89,703	448,339
重庆	重庆洺悦芳华	高新区	住宅/车位	66.00%	131,955	128,164	125,565	345	529	125,565	125,565	184,350
重庆	重庆清韵阶庭	高新区	住宅/车位	66.00%	141,616	95,954	19,782	18,084	25,362	0	0	0
重庆	重庆泷悦长安	高新区	住宅/车位	66.00%	111,892	111,155	17,636	17,636	29,788	0	0	0
武汉	洺悦华府二期	新洲区	住宅	80.00%	173,199	169,240	49,083	6,478	3,409	42,751	42,751	28,664
重庆	洺悦城龙洲湾	巴南区	住宅/商业/车位	35.76%	547,757	538,829	368,132	39,242	30,683	346,617	165,901	160,796
重庆	洺悦	巴南	住宅/	50.00%	525,0	520,7	364,1	58,42	54,82	259,1	93,02	95,52

	城公园里	区	商业/车位	%	18	77	68	0	1	57	3	6
重庆	重庆洺悦府	大石坝区	住宅/商业	100.00%	133,380	129,955	90,903	12,539	20,815	87,425	28,434	48,272
武汉	洺悦华府一期	新洲区	住宅	80.00%	188,552	168,740	118,439	14,318	6,986	107,121	69,503	46,311
北京	峯范	门头沟区	住宅/车位	50.00%	67,598	67,598	33,330	33,330	159,639	0	0	0
长沙	长沙洺悦长安	岳麓区	住宅/商业/车位	100.00%	98,841	98,082	7,591	7,591	10,137	0	0	0
广州	雍云邸	白云区	住宅/商业/车位	50.00%	134,734	134,687	4,561	4,245	16,791	0	0	0
西安	西安洺悦长安	国际港务区	住宅/商业/车位	70.00%	101,070	95,943	27,956	27,956	49,022	0	0	0
南京	云萃府	秦淮区	住宅/商业/车位	20.00%	57,198	57,662	35,444	22,541	180,205	0	0	0
长沙	湘语洺悦	芙蓉区	住宅/商业/车位	30.00%	91,540	72,102	36,803	28,053	52,811	0	0	0
南京	雍澜悦府	江北新区	住宅/商业/车位	49.00%	77,517	76,418	75,849	856	18,674	74,869	74,869	257,541
南京	雍澜和府	江北新区	住宅/商业/车位	51.00%	69,533	68,486	68,486	0	14,793	66,678	66,678	228,231
深圳	前海润峯府	前海合作区	住宅	20.00%	130,000	95,365	94,009	1,857	42,134	0	0	0

注：南京雍澜和府项目本期预售（销售）金额为车位的预售（销售）金额。

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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
泛悦汇·KA街	武汉	生活卖场	100.00%	33,651.61	32,025.6	95.17%
泛悦汇-昙华林	武汉	生活卖场	0.00%	44,617.96	40,754.14	91.34%
泛悦·南国广场A馆	武汉	生活卖场	100.00%	39,631.81	37,646.84	94.99%
泛悦·南国广场B馆	武汉	生活卖场	100.00%	105,438.55	72,716.82	68.97%
泛悦·南国中心(一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,761.73	28,348.22	71.30%
武汉·泛悦城	武汉	生活卖场	26.00%	24,262.11	23,864.08	98.36%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	109,719.09	92,285.76	84.11%
泛悦Mall·南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,220.25	30,781.15	87.40%
泛悦Mall·雄楚广场	武汉	生活卖场	100.00%	108,081.43	49,326.72	45.64%
泛悦Mall·北都店	武汉	生活卖场	100.00%	60,979.55	48,451.79	79.46%
泛悦坊·都会	武汉	生活卖场	100.00%	36,830.15	30,071.76	81.65%

店						
南国大家装·汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	190,015.64	98,373.04	51.71%
华中小龟山金融文化公园	武汉	产业园	75.00%	30,022.83	27,386.75	91.22%
南国悦公馆	武汉	写字楼	100.00%	2,753.5	2,753.5	100.00%
万安国际	武汉	写字楼	100.00%	7,567.85	7,567.85	100.00%
泛悦中心·昙华林	武汉	写字楼	0.00%	45,443.03	35,336.15	77.76%
泛悦坊·西城店	北京	生活卖场	0.00%	17,138.69	12,523.34	73.07%
泛悦 Mall·城市广场	成都	生活卖场	41.00%	76,113.52	52,015.08	68.31%
成都-泛悦坊	成都	生活卖场	0.00%	11543.75	7365.84	63.80%
泛悦汇·科华店	成都	生活卖场	51.02%	52,507.66	45,678.71	86.99%
泛悦中心·襄阳	襄阳	写字楼	100.00%	17,547.45	16,284.13	92.80%
泛悦 Mall·长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	61,247.11	54,823.34	89.51%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	40,282.48	38,239.53	94.93%
南国大家装荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	52,191.37	51,588.88	98.85%
荆州南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43,615.61	-	44.27%

对于出租项目权益比例为 0.00% 的说明:

#### 1、泛悦汇-昙华林及泛悦中心·昙华林

2020 年 10 月 20 日, 公司召开第五届董事会第九次临时会议审议通过了《关于设立申万宏源-电建南国疫后重振资产支持专项计划的议案》, 为继续盘活存量资产和加快资金回笼、促进疫后重振, 公司以全资子公司湖北森南房地产有限公司(以下简称“湖北森南”)持有的泛悦汇昙华林项目进行资产证券化运作, 将湖北森南 100% 股权转让给申万宏源创新(北京)私募基金管理有限公司, 并约定在专项计划存续期间, 由公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司(以下简称“武汉大本营”)作为资产服务机构负责泛悦汇昙华林的日常运营, 为泛悦汇昙华林物业项目的经营、管理提供服务。因此, 在权益比例一栏填写权益比例为 0%。

#### 2、成都-泛悦坊

成都-泛悦坊项目前身为成都·云立方及成都·美立方。

2019 年 8 月 26 日, 公司召开第五届董事会第二次会议和第五届监事会第二次会议审议通过了《关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》和《关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》。

公司全资子公司武汉大本营与中国水电建设集团房地产(成都)有限公司(以下简称“电建地产成都公司”)签订《委托经营管理协议》。电建地产成都公司将其自有的中国水电·云立方项目的商业物业(以下简称“云立方项目”)全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作, 由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理, 委托经营管理的期限为五年。

武汉大本营与成都东华房地产开发有限公司(以下简称“东华公司”)签订《委托经营管理协议》。东华公司将其自有的中国水电·美立方项目的商业物业(以下简称“美立方项目”)全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作, 由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理, 委托经营管理的期限为五年。

根据上述合同, 武汉大本营接受云立方和美立方项目的委托, 对其进行经营及管理, 但公司及武汉大本营并不持有云立方和美立方项目公司股权, 故在权益比例一栏填写权益比例为 0%。

#### 3、泛悦坊·西城店

泛悦坊西城项目的产权方为天佑京铁房地产开发有限公司(以下简称“产权方”)。2016 年 3 月 1 日产权方将项目租赁给中文发集团文化有限公司; 2017 年 9 月, 中文发集团文化有限公司总经理将项目转租给武汉大本营北京分公司, 并签订综合楼商业用房租赁合同, 主要用于商务活动及配套商业经营活动, 租赁期限为 8 年 6 个月。商业楼项目名称为: 泛悦坊·西城店。



根据上述合同武汉大本营北京分公司租赁泛悦坊·西城店项目后，对其进行经营及管理，但并不持有项目所属公司股权，故在权益比例一栏填写权益比例为 0%。

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	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	3,342,280,000.00	3.95%- 5.25%/4.58%	1,160,090,000.00	512,125,000.00	1,280,065,000.00	390,000,000.00
票据	392,495,104.54		392,495,104.54			
债券	592,707,288.53	5.18%/5.18%		592,707,288.53		
非银行类贷款	1,648,000,000.00	5.58%- 7.4%/6.57%	912,000,000.00	25,000,000.00	40,000,000.00	671,000,000.00
合计	5,975,482,393.07		2,464,585,104.54	1,129,832,288.53	1,320,065,000.00	1,061,000,000.00

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

截止 2022 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 439,487,935.05 元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。没有发生由于担保而发生损失的情形，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，泛悦 mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条主要产品线的开发运营能力及品牌影响力不断提升，并具备快速复制的能力及条件。

#### 优质股东背景及强有力的支持

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。

#### 持续打造城市更新运营能力

中国电建·华中小龟山金融文化公园是南国置业在片区开发、城市更新的一个样板，是对电建系内部存量工业遗址改造的精品工程，并得到了多项专业奖项的肯定（“最佳城市更新奖”）。而在未来相当长的一段时间中，大量产业类存量资产盘活、城市更新的需求将不断涌现，产业地产生态链重构，南国置业的品牌运营能力和经验将日渐明显。

#### 商业运营能力和优质商户资源

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商业运营能力的输出奠定了基础。

## 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

	2022 年		2021 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	9,819,013,472.25	100%	3,273,257,725.87	100%	199.98%
分行业					
房地产业	9,819,013,472.25	100.00%	3,273,257,725.87	100.00%	199.98%
分产品					
物业销售	9,290,823,161.73	94.62%	2,663,653,596.55	81.38%	248.80%
物业出租及物业管理	451,127,061.05	4.59%	509,616,960.32	15.57%	-11.48%
酒店运营及其他	77,063,249.47	0.78%	99,987,169.00	3.05%	-22.93%
分地区					
湖北	1,226,112,379.08	12.49%	969,342,512.87	29.61%	26.49%
四川	161,938,313.04	1.65%	534,234,931.62	16.32%	-69.69%
重庆	2,210,057,848.30	22.51%	1,751,244,308.24	53.50%	26.20%
北京	10,781,860.94	0.11%	18,435,973.14	0.56%	-41.52%
广东	4,113,199,794.50	41.89%			
江苏	2,094,855,807.97	21.33%			
河北	553,317.52	0.01%			
湖南	1,514,150.90	0.02%			
分销售模式					
直销	9,819,013,472.25	100.00%	3,273,257,725.87	100.00%	199.98%

#### (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	9,819,013,472.25	9,142,984,843.60	6.88%	199.98%	141.89%	22.36%
分产品						
物业销售	9,290,823,161.73	8,074,150,959.80	13.10%	248.80%	200.93%	13.83%
物业出租及物业管理	451,127,061.05	995,129,681.41	-120.59%	-11.48%	-0.09%	-25.15%
酒店运营及其他	77,063,249.47	73,704,202.39	4.36%	-22.93%	-26.86%	5.14%
分地区						
湖北	1,226,112,379.08	1,818,379,330.27	-48.30%	26.49%	26.87%	-0.44%
四川	161,938,313.04	190,933,461.64	-17.91%	-69.69%	-66.33%	-11.78%
重庆	2,210,057,848.30	1,809,871,908.49	18.11%	26.20%	3.67%	17.80%
北京	10,781,860.94	27,111,404.78	-151.45%	-41.52%	-19.43%	-68.93%
广东	4,113,199,794.50	3,364,389,672.29	18.21%			
江苏	2,094,855,807.97	1,930,624,317.35	7.84%			
河北	553,317.52	72,290.00	86.94%			
湖南	1,514,150.90	1,602,458.78	-5.83%			
分销售模式						
直销	9,819,013,472.25	9,142,984,843.60	6.88%	199.98%	141.89%	22.36%

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) 公司分行业、分产品、分地区毛利率及与行业对比情况的说明

公司 2022 年度综合毛利率为 6.88%，其中：物业销售板块毛利率为 13.10%、物业出租及物业管理板块毛利率为-120.59%、酒店运营及其他板块毛利率为 4.36%。公司 2022 年度综合毛利率较低，主要是物业出租及物业管理板块商业运营收入未能覆盖商业运营成本，其中，商业运营项目物业租赁成本较高，占商业运营成本比重大，导致“物业出租及物业管理”毛利率为负。

在“物业销售”板块，公司物业销售业务的毛利率 13.10%，与上年同期相比增长 13.83%，增长的主要原因是本期结利的广东地区深圳玺云著花园、重庆地区重庆洺悦芳华项目毛利率较高，且占营业收入的比重较大，提高了“物业销售”板块整体毛利率水平。

在“物业出租及物业管理”板块，公司物业出租及物业管理板块毛利率为-120.59%，主要原因为物业租赁成本高。南国置业除自持物业外，存在部分转租物业的情况，对上述转租物业，公司需要支付相关物业租赁成本。南国置业在委托租赁管理合同约定的经营期内，需支付较高的租赁成本。

### (4) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

### (5) 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

### (6) 营业成本构成

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2022 年	2021 年	同比增减
------	----	--------	--------	------

		金额	占营业成本 比重	金额	占营业成本 比重	
房地产销售	销售成本	8,074,150,959.80	88.31%	2,683,055,472.71	70.98%	200.93%
物业出租及物 业管理	运营成本	995,129,681.41	10.88%	996,019,863.28	26.35%	-0.09%
酒店运营及其 其他	运营成本	73,704,202.39	0.81%	100,765,104.59	2.67%	-26.86%

说明

无

**(7) 报告期内合并范围是否发生变动**

是 否

报告期新增西安沱悦泰恒置业有限公司、河北雄安沱韶商贸有限公司，注销湖北兴弘房地产有限公司。

**(8) 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

**(9) 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）	63,598,359.08
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	0.61%
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	沃尔玛（湖北）商业零售有限公司	25,779,443.28	0.25%
2	郑红霞	14,236,391.00	0.14%
3	湖北省融资担保集团有限责任公司	9,444,619.80	0.09%
4	四川家乐福商业有限公司成都科华路店	8,125,000.00	0.08%
5	高良彬	6,012,905.00	0.06%
合计	--	63,598,359.08	0.61%

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）	787,854,044.07
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	27.48%
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	21.24%

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	中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	197,448,485.71	6.89%

2	中建三局第一建设工程有限责任公司	178,682,500.43	6.23%
3	中电建建筑集团有限公司	150,471,378.88	5.25%
4	中国水利水电第五工程局有限公司	133,800,697.27	4.67%
5	中国水利水电第十工程局有限公司	127,450,981.78	4.44%
合计	--	787,854,044.07	27.48%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

### 3、费用

单位：元

	2022 年	2021 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	187,068,379.07	143,827,333.20	30.06%	主要是销售代理费增长所致
管理费用	90,858,475.00	96,478,830.93	-5.83%	
财务费用	556,303,030.18	393,290,131.46	41.45%	主要是项目竣工影响费用化利息增加所致

### 4、研发投入

适用 不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2022 年	2021 年	同比增减
经营活动现金流入小计	5,339,488,561.88	7,989,661,131.75	-33.17%
经营活动现金流出小计	7,676,527,905.24	5,792,345,728.56	32.53%
经营活动产生的现金流量净额	-2,337,039,343.36	2,197,315,403.19	-206.36%
投资活动现金流入小计	1,965,572,769.02	3,839,642,740.09	-48.81%
投资活动现金流出小计	2,574,559,418.52	3,057,365,261.71	-15.79%
投资活动产生的现金流量净额	-608,986,649.50	782,277,478.38	-177.85%
筹资活动现金流入小计	7,746,485,494.45	21,857,850,000.00	-64.56%
筹资活动现金流出小计	6,962,727,438.61	23,302,477,332.27	-70.12%
筹资活动产生的现金流量净额	783,758,055.84	-1,444,627,332.27	154.25%
现金及现金等价物净增加额	-2,162,267,937.02	1,534,965,549.30	-240.87%

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较上年减少 206.36%，主要为在售项目比上年同期减少，且项目开发工程款支出增加所致；

投资活动产生的现金流量净额较上年减少 177.85%，主要为收回对参股项目公司的股东借款较上年同期有所减少；

筹资活动现金流量净额较上年增加 154.25%，主要为归还及收到的关联企业融资款项均减少所致。

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

	2022 年末		2022 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	2,454,491,357.80	8.43%	4,894,872,213.84	13.74%	-5.31%	项目预售资金减少,且项目开发工程款支出增加
应收账款	229,032,956.71	0.79%	159,116,508.43	0.45%	0.34%	
合同资产	4,093,123.54	0.01%	5,610,142.37	0.02%	-0.01%	
存货	13,677,282,225.10	46.98%	18,466,691,195.32	51.85%	-4.87%	深圳玺云著花园、南京雍澜和府、重庆洺悦芳华等项目结利,影响存货减少
投资性房地产	2,466,183,406.87	8.47%	2,556,863,886.36	7.18%	1.29%	
长期股权投资	3,583,415,167.23	12.31%	2,147,184,164.67	6.03%	6.28%	本期新增对合营联营企业投资
固定资产	484,595,647.08	1.66%	500,763,210.03	1.41%	0.25%	
在建工程					0.00%	
使用权资产	2,728,327,654.20	9.37%	3,279,172,840.06	9.21%	0.16%	使用权资产计提折旧
短期借款			15,000,000.00	0.04%	-0.04%	本年度偿还银行借款
合同负债	1,007,625,809.83	3.46%	8,780,098,630.79	24.65%	-21.19%	深圳玺云著花园、南京雍澜和府、重庆洺悦芳华等项目结利
长期借款	2,908,190,000.00	9.99%	3,765,133,846.15	10.57%	-0.58%	
租赁负债	2,372,197,057.12	8.15%	2,730,326,134.90	7.67%	0.48%	

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								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	126,650,000.00	-1,020,000.00						125,630,000.00
2. 其他权益工具投资	318,818.49				212,545.66			531,364.15
应收款项融资	49,247,295.28					45,340,151.28		3,907,144.00
上述合计	176,216,113.77	-1,020,000.00			212,545.66	45,340,151.28		130,068,508.15
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	期末账面价值	受限原因
货币资金	60,771,208.24	因保证金受限 25,328,006.68 元；因按揭担保受限 30,819,871.97 元；因其他原因受限 4,623,329.59 元。
存货	3,380,484,076.97	抵押
投资性房地产	645,178,597.22	抵押
合计	4,086,433,882.43	——

## 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
1,167,200,000.00	602,170,372.27	93.83%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
北京金水慧业房地产开发有限公司	房地产开发	新设	400,000,000.00	50.00%	自有资金	北京金地兴业房地产有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	117,250,000.00	-23,594,449.60	否	2022年07月06日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
广州招赢房地产有限责任公司	房地产开发	收购	765,000,000.00	50.00%	自有资金	广州招商房地产有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	256,511,850.00	-6,806,567.19	否	2022年08月16日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
北京海赋私募基金管理有限公司	投资管理、资产管理、股权投资	增资	1,800,000.00	24.00%	自有资金	青岛鑫诚蔚蓝企业管理有限公司；中电建(北京)基金管理有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册		14,401.93	否		
南京聚盛房地产开发有限公司	房地产开发	增资	400,000.00	20.00%	自有资金	广州招商房地产有限公司；上海城牧置业有限公司；南京颐居建设有限公司；金茂苏皖企业管理(天津)有限公司	长期	股权投资	股权已登记注册	26,510,660.00	-2,692,356.92	否		
合计	--	--	1,167,200,000.00	--	--	--	--	--	--	400,272,510.00	-33,078,971.78	--	--	--



### 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

## 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：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；	50,000,000.00	6,088,109,996.34	- 1,978,745,335.78	399,449,665.95	- 678,686,696.84	- 512,117,919.60
武汉临江荣城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	460,841,800.00	1,257,480,989.23	355,544,667.48	262,975,189.91	- 101,892,416.08	- 101,855,977.67
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	180,000,000.00	2,783,602,558.82	396,139,512.87	1,691,283,177.98	311,685,247.20	237,559,633.08

限公司								
深圳泓悦 房地产有 限公司	子公司	房地产开 发	1,000,000 ,000.00	1,715,439 ,144.88	1,410,462 ,537.37	4,113,199 ,794.50	568,122,9 26.32	417,917,4 31.54
重庆启润 房地产开 发有限公 司	参股公司	房地产开 发	316,000,0 00.00	2,945,541 ,539.23	770,133,6 54.84	1,475,196 ,710.81	183,463,7 28.06	214,153,4 49.31

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
西安泷悦泰恒置业有限公司	非同一控制下企业合并	无
河北雄安泷韶商贸有限公司	新设成立	无
湖北兴弘房地产有限公司	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“水、能、砂、城、数”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、地产公司城市运营业务的主要承载平台”为定位，打造大运营平台，成为电建集团“投、建、营”战略中“营”的环节的重要载体；“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，多元化投资适度补充”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，公司将进一步聚焦商业能力建设，打造差异化竞争能力。紧盯商业业绩，聚焦 EBITDA 指标，做好商业提质增效工作；进一步加大数字化转型力度，着力提升运营管理能力，打造以“智慧商业”为核心的企业竞争力；积极拓展商业运营实施平台，提升整合资源能力，通过特色商业 IP 的打造，提升整体品牌影响力。

“大运营”平台打造方面，公司将积极参与运营类服务公司投资，着力构建公司以城市运营、商业、物业、产业为核心的“大运营”服务体系，打造综合性专业运营公司。

在资本运作方面，公司将以泛悦汇·县华林类 Reits 项目为案例，进一步研究持有型运营项目的资产证券化退出路径，积极盘活存量资产，形成“投融资管退”业务闭环。

在提高上市公司发展质量方面，将继续以《提高央企控股上市公司质量工作方案》为指导，积极落实国资委各项发展要求，进一步优化上市公司法人治理，提高上市公司发展质量，注重资本市场沟通与市值管理工作，实现上市公司价值实现与价值创造的匹配，国有资产的不断保值增值。

### （三）可能面临的风险

#### 1、宏观经济风险

房地产行业受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。现阶段国内经济增长持续放缓，国际经济形势面临较多不确定因素，宏观经济形势将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。

## 2、政策风险

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。目前，国家对房地产行业的调控趋向将更加注重长效机制的建设和调控的常态化、精细化，同时，地方政府在房地产调控上将具有更多自主权，区域调控政策差异化。这对于房地产企业在风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平上提出了更高要求，公司将加强政策研究，适应宏观调控政策的变化，在市场判断、战略制定、项目销售、资金回笼等各环节做好充分的准备工作。

## 3、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。现阶段，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，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。

## 4、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。

## 5、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。

## 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，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，公司董事会目前由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，认真审议各项议案，对有关的事项发表了独立意见，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，并发表独立意见。

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《信息披露事务管理制度》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，在指定媒体和网络真实、准确、完整、及时地披露有关信息，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（<http://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，设置内部审计部门，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，内部审计部门对公司及子公司的关联交易、对外担保、内控制度和执行、重大费用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
2022 年第一次临时股东大会	临时股东大会	40.69%	2022 年 01 月 13 日	2022 年 01 月 14 日	审议通过《关于选举公司第五届董事会非独立董事的议案》及《关于增加经营范围暨同时修订〈公司章程〉的议案》2 项议案。
2021 年度股东大会	年度股东大会	42.36%	2022 年 05 月 17 日	2022 年 05 月 18 日	审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》《公司 2021 年度监事会工作报告》《公司 2021 年年度报告及摘要》《公司 2021 年度财务报告》《关于公司 2021 年度利润分配方案的议案》《关于选举公司第六届董事会非独立董事的议案》《关于选举公司第六届董事会独立董事的议案》《关于选举公司第六届监事会非职工监事的议案》等 24 项议案。

2022 年第二次临时股东大会	临时股东大会	40.66%	2022 年 05 月 27 日	2022 年 05 月 28 日	审议通过《关于为泷悦泰恒提供财务资助的议案》。
2022 年第三次临时股东大会	临时股东大会	43.95%	2022 年 08 月 31 日	2022 年 09 月 01 日	审议通过《关于修改〈公司章程〉的议案》及《关于选举李明轩先生为公司第六届董事会非独立董事的议案》2 项议案。
2022 年第四次临时股东大会	临时股东大会	46.03%	2022 年 10 月 10 日	2022 年 10 月 11 日	审议通过《关于选举余振先生为公司第六届董事会独立董事的议案》。
2022 年第五次临时股东大会	临时股东大会	45.57%	2022 年 11 月 11 日	2022 年 11 月 12 日	审议通过《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》。
2022 年第六次临时股东大会	临时股东大会	42.00%	2022 年 12 月 26 日	2022 年 12 月 27 日	审议通过《关于续聘会计师事务所的议案》及《关于提请股东大会审批增加获取股东借款额度的议案》2 项议案。

## 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	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
武琳	董事长	现任	女	42	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
龚学武	董事	现任	男	57	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
谈晓君	董事	现任	男	48	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
李明轩	董事	现任	男	39	2022 年 08 月 31 日	2025 年 05 月 16 日						
	总经理				2022 年 08 月 15 日	2025 年 05 月 16 日						
俞波	独立董事	现任	男	50	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
蒋大兴	独立董事	现任	男	51	2022 年 05 月	2025 年 05 月						

					月 17 日	月 16 日						
余振	独立董事	现任	男	42	2022 年 10 月 10 日	2025 年 05 月 16 日						
姚桂 玲	监事会主 席	现任	女	59	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
宁晁	监事	现任	男	43	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日	149,9 92				149,9 92	
刘颖 茜	职工监 事	现任	女	33	2022 年 04 月 21 日	2025 年 05 月 16 日						
昌海 军	副总经 理	现任	男	43	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
畅文 智	副总 经理、 董事 会秘 书	现任	男	43	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
鄢浩 文	副总 经理、 财务 总监	现任	男	39	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
刘波 峰	副总 经理	现任	男	42	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						
谭永 忠	董事	离任	男	54	2019 年 05 月 23 日	2022 年 05 月 17 日	411,3 50		411,3 50		0	个人 原因
刘异 伟	董事	离任	男	50	2019 年 05 月 23 日	2022 年 05 月 17 日						
梁伟	独立 董事	离任	男	52	2022 年 05 月 17 日	2022 年 10 月 10 日						
杨杨	职工监 事	离任	女	30	2021 年 04 月 14 日	2022 年 04 月 21 日						
王昉	副总 经理	离任	男	47	2019 年 05 月 23 日	2022 年 07 月 25 日	15,90 0				15,90 0	

李强	副总经理	离任	男	48	2022年08月15日	2023年04月03日						
胡泊	董事、总经理、联席总经理	离任	男	52	2022年05月17日	2023年04月03日						
合计	--	--	--	--	--	--	577,242	0	411,350	0	165,892	--

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

公司原董事、总经理胡泊先生因工作调动原因，辞去公司董事、总经理职务，辞职后继续在公司任职，并担任公司联席总经理。具体内容详见公司 2022 年 8 月 16 日披露的《关于公司董事、总经理职务调整的公告》。

公司原独立董事梁伟先生因连续担任公司独立董事已届满六年，辞去公司独立董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 5 月 27 日披露的《关于公司独立董事任期满六年辞职的公告》。

公司原副总经理王昉因工作调动原因，辞去公司副总经理职务，辞职后不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2022 年 7 月 26 日披露的《关于公司副总经理辞职的公告》。

公司原副总经理李强、原联席总经理胡泊因个人原因，分别辞去公司副总经理职务、联席总经理职务，辞职后均不再担任公司任何职务。具体内容详见公司于 2023 年 4 月 6 日披露的《关于公司高级管理人员变动的公告》。

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
杨杨	职工代表监事	任期满离任	2022年04月21日	任期届满
刘颖茜	职工代表监事	被选举	2022年04月21日	职工代表大会选举产生
谭永忠	董事	任期满离任	2022年05月17日	任期届满
刘异伟	董事	任期满离任	2022年05月17日	任期届满
王昉	副总经理	离任	2022年07月25日	工作调动
胡泊	联席总经理	任免	2022年08月15日	不再担任董事、总经理，改任联席总经理
李明轩	董事、总经理	任免	2022年08月15日	被选举为董事、被聘任为总经理
李强	副总经理	聘任	2022年08月15日	董事会聘任
梁伟	独立董事	离任	2022年10月10日	连续任职满六年
余振	独立董事	被选举	2022年10月10日	股东大会选举产生
李强	副总经理	解聘	2023年04月03日	个人原因
胡泊	联席总经理	解聘	2023年04月03日	个人原因

## 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



武琳，女，1980 年出生，对外经济贸易大学企业管理硕士。历任中国水电建设集团房地产有限公司人力资源部总经理、中国电建地产集团有限公司董事会办公室主任、人力资源部/企业领导人员管理部总经理，海赋资本私募基金管理有限公司董事长。现任中国电建地产集团有限公司党委委员、副总经理、董事会秘书，南国置业董事长。

龚学武，男，1965 年出生，华北电力大学管理工程专业学士。历任中国电建地产集团有限公司总经理助理、湖南区域总部总经理，中国水电建设集团房地产（长沙）有限公司及湖南金光华海赋房地产开发有限公司董事长，湖南京宁置业有限公司董事长，电建泰恒置业（深圳）有限公司董事长，中国电建地产集团有限公司工程技术部总经理，中国电建地产集团有限公司战略与运营管理部总经理，中国电建地产集团有限公司运营管理部总经理，中国电建地产集团有限公司运营总监、运营管理部总经理。现任中国电建地产集团有限公司总经理助理，南国置业董事。

谈晓君，男，1974 年出生，清华大学工商管理硕士，高级经济师、工程师。曾任北京正东电子动力集团（团委书记）、综合企业管理处副处长；中国唱片总公司总经理助理、广州亿达房地产公司董事长、总经理；中唱实业投资公司董事长；上海揽海房地产公司董事总经理；中国电建地产集团有限公司总经理助理、投资拓展部总经理，产业事业部总经理，华东区域总部总经理，上海海赋置业有限公司执行董事、法定代表人，南京中水电星湖湾房地产有限公司董事长，北京泛悦产业投资有限公司执行董事、总经理等职务。现任中国电建地产集团有限公司总经济师、投资总监、投资评审委员会常务副主任，南国置业董事。

李明轩，男，1983 年出生。北方工业大学学士，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，南国置业党委副书记、纪委书记、工会主席，南国置业党委书记、纪委书记，现任南国置业董事、总经理、党委副书记。

俞波，男，1972 年 2 月出生，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。现任新供给经济学理事会理事、清华大学会计顾问委员会委员、常州一十食品有限公司监事、北京仁凡科技有限公司执行董事、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。

蒋大兴，男，1971 年出生，南京大学经济法学专业博士。1999 年 7 月至 2008 年 1 月，在南京大学法学院工作，历任助教、讲师、副教授、教授、副院长；2008 年 2 月至 2014 年 1 月，任北京大学法学院研究员、博士生导师；2014 年 2 月起，任北京大学法学院教授。现任北京大学法学院教授、博士生导师，申万宏源证券有限公司独立董事，南国置业独立董事。

余振，男，1980 年出生，中共党员，经济学博士，南开大学理论经济学博士后。曾任武汉大学经济与管理学院讲师、副教授、世界经济系党支部书记、副主任。现任武汉大学经济与管理学院教授、博士生导师、副院长，长江证券股份有限公司独立董事，南国置业独立董事。

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、南国置业监事会主席。

宁晔，男，1979 年出生，中央财经大学会计学专业学士。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总会计师，南国置业监事。

刘颖茜，女，1989 年出生，本科学历，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管理有限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主管。

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。现任南国置业党委书记、纪委书记、副总经理。

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。曾任中国电建地产集团有限公司中南区域总部总会计师，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，武汉洛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，电建地产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。

刘波峰，男，1980 年出生，大学本科，武汉理工大学工商企业管理专业。曾任大连万达集团南昌万达百货总经理、大连万达集团万达百货厦门区域总经理、成都锦华万达广场总经理、成都武侯万达广场总经理、合信置业集团商业公司总经理、西藏优胜美地实业有限公司副总裁、南国置业股份有限公司总经理助理。现任南国置业副总经理。

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
武琳	中国电建地产集团有限公司	党委委员、副总经理、董事会秘书			是
龚学武	中国电建地产集团有限公司	总经理助理			是
谈晓君	中国电建地产集团有限公司	总经济师、投资总监、投资评审委员会常务副主任			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	新供给经济学理事会	理事			否
俞波	清华大学会计顾问委员会	委员			否
俞波	常州一十食品有限公司	监事			否
俞波	北京仁凡科技有限公司	执行董事			否
俞波	浙江康盛股份有限公司、保定市东利机械制造有限公司	独立董事			是
蒋大兴	北京大学法学院	教授、博士生导师			是
蒋大兴	申万宏源证券有限公司	独立董事			是
余振	武汉大学经济与管理学院	教授、博士生导师、副院长			是
余振	长江证券股份有限公司	独立董事			是
姚桂玲	湖北第二师范学院物理与机电工程学院	教授			是

宁晁	中电建河北雄安建设发展有限公司	总会计师			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以及建议，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、高级管理人员薪酬的确定依据为《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薪酬已按月支付。

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	职务	性别	年龄	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
武琳	董事长	女	42	现任	0	是
龚学武	董事	男	57	现任	0	是
谈晓君	董事	男	48	现任	0	是
李明轩	董事、总经理	男	39	现任	24.68	否
俞波	独立董事	男	50	现任	10	否
蒋大兴	独立董事	男	51	现任	10	否
余振	独立董事	男	42	现任	2.36	否
姚桂玲	监事会主席	女	59	现任	15	否
宁晁	监事	男	43	现任	0	是
刘颖茜	职工监事	女	33	现任	13.72	否
昌海军	副总经理	男	43	现任	65.63	否
畅文智	副总经理、董事会秘书	男	43	现任	71.8	否
鄢浩文	副总经理、财务总监	男	39	现任	64.57	否
刘波峰	副总经理	男	42	现任	102.63	否
胡泊	董事、总经理、联席总经理	男	52	离任	100.42	
李强	副总经理	男	48	离任	42.27	否
谭永忠	董事	男	54	离任	0	否
刘异伟	董事	男	50	离任	0	否
梁伟	独立董事	男	52	离任	7.64	否
杨杨	职工监事	女	30	离任	2.62	否
王昉	副总经理	男	47	离任	42.78	否
合计	--	--	--	--	576.12	--

注：以上薪酬均为担任公司董事、监事或高管职务期间对应的薪酬。

## 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
第五届董事会第二十一次临时会议	2022年03月01日	2022年03月02日	审议通过了《职业经理人契约化考核管理办

时会议			法》及《2022 年度职业经理人契约化方案》2 项议案。
第五届董事会第十次会议	2022 年 04 月 21 日	2022 年 04 月 23 日	审议通过了《公司 2021 年度总经理工作报告》《公司 2021 年度董事会工作报告》《公司 2021 年年度报告及摘要》《关于公司 2021 年度利润分配方案的议案》《关于提名公司第六届董事会董事候选人的议案》《公司 2022 年第一季度报告》等 31 项议案。
第五届董事会第二十二次临时会议	2022 年 05 月 09 日	2022 年 05 月 11 日	审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》《关于为沅悦泰恒提供财务资助的议案》《关于召开公司 2022 年第二次临时股东大会的议案》3 项议案。
第六届董事会第一次临时会议	2022 年 05 月 17 日	2022 年 05 月 18 日	审议通过了《关于选举公司第六届董事会董事长的议案》《关于选举公司第六届董事会专门委员会委员的议案》2 项议案。
第六届董事会第二次临时会议	2022 年 05 月 30 日	2022 年 05 月 31 日	审议通过了《关于放弃优先购买权暨关联交易的议案》。
第六届董事会第三次临时会议	2022 年 07 月 05 日	2022 年 07 月 06 日	审议通过了《关于对外投资的议案》。
第六届董事会第四次临时会议	2022 年 08 月 15 日	2022 年 08 月 16 日	审议通过了《关于全资子公司受让广州招赢房地产有限责任公司部分股权及债权的议案》《关于修改〈公司章程〉的议案》《关于提名公司第六届董事会非独立董事的议案》《关于聘任公司高级管理人员的议案》《关于拟变更公司法定代表人的议案》《关于召开 2022 年第三次临时股东大会的议案》6 项议案。
第六届董事会第一次会议	2022 年 08 月 24 日	2022 年 08 月 25 日	审议通过了《2022 年半年度报告及摘要》及《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》2 项议案。
第六届董事会第五次临时会议	2022 年 09 月 16 日	2022 年 09 月 17 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》及《关于召开公司 2022 年第四次临时股东大会的议案》2 项议案。
第六届董事会第六次临时会议	2022 年 10 月 10 日		审议通过了《关于制定〈南国置业股份有限公司董事会向董事长、总经理授权管理办法〉的议案》《关于制定〈南国置业股份有限公司外部董事履职保障管理办法〉的议案》2 项议案。
第六届董事会第二次会议	2022 年 10 月 26 日	2022 年 10 月 27 日	审议通过了《公司 2022 年第三季度报告》《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》《关于召开 2022 年第五次临时股东大会的议案》3 项议案。
第六届董事会第七次临时会议	2022 年 12 月 09 日	2022 年 12 月 10 日	审议通过了《关于续聘会计师事务所的议案》《关于提请股东大会审批增加获取股东借款额度的议案》《关于公司经营层任期制及契约化方案的议案》《关于召开 2022 年第六次临时股东大会的议案》4 项议案。

## 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

武琳	12	1	11	0	0	否	7
龚学武	12	1	11	0	0	否	7
谈晓君	12	1	11	0	0	否	7
李明轩	4	2	2	0	0	否	3
俞波	12	0	12	0	0	否	7
蒋大兴	12	0	12	0	0	否	7
余振	2	0	2	0	0	否	2
胡泊	3	1	2	0	0	否	3
谭永忠	3	0	3	0	0	否	2
刘异伟	3	0	3	0	0	否	2
梁伟	10	0	10	0	0	否	5

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

### 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都能够认真行使职权，利用充足的时间及精力保证有效地履行独立董事的职责，都能坚持亲自参加董事会会议，对会议的各项议题进行了认真审议，并积极发表意见和看法，为董事会的规范运作和科学决策起到促进作用。公司独立董事还以其丰富的专业经验，对公司的发展战略及规范运作等方面提出了许多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、客观的独立意见。

## 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	梁伟、蒋大兴、龚学武	4	2022年01月20日	1、《职业经理人契约化考核管理办法》； 2、《2022年度职业经理人契约化方案》。	同意	无	无
			2022年04月21日	1、《关于提名董事候选人的议案》； 2、《关于2021年度公司经营班子薪酬的议案》。	同意	无	无
			2022年08月15日	1、《关于对公司第六届董事会拟聘任高级管理人员进行资格审核的议案》； 2、《关于对公司第六届董事会非独立董事进行资格审核的议案》	同意	无	无
			2022年09	1、《关于对公司第六届董事会	同意	无	无

			月 13 日	独立董事进行资格审核的议案》			
提名与薪酬考核委员会	余振、龚学武、蒋大兴	1	2022 年 12 月 06 日	1、《关于公司经营层任期制及契约化方案的议案》	同意	无	无
审计委员会	俞波、谈晓君、蒋大兴	4	2022 年 03 月 18 日	1、《关于公司 2021 年度审计计划》； 2、《公司 2021 年度审计工作进度情况》； 3、《关于公司重大事项的议案》。	同意	无	无
			2022 年 04 月 23 日	1、《2021 年度报告及摘要》； 2、《2022 年第一季度报告》。	同意	无	无
			2022 年 10 月 21 日	1、《关于公司 2022 年第三季度报告的议案》	同意	无	无
			2022 年 12 月 06 日	1、《关于续聘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）	145
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	435
报告期末在职员工的数量合计（人）	581
当期领取薪酬员工总人数（人）	581
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	0
销售人员	19
技术人员	38
财务人员	52
行政人员	49
投资拓展人员	27
中层及以上管理人员	82
商业管理人员	314
合计	581
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	108
本科	354
专科	80

专科以下	39
合计	581

## 2、薪酬政策

2022 年公司持续优化薪酬绩效考核体系，简化指标，强化业绩权重，给予各中心及各项目负责人薪酬及奖金调整授权；调整公司经营班子及中层人员年度绩效占年度工资比例，并构建“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

聚焦公司战略目标，深入研判业务发展对人才能力建设的具体要求，推动能力培养向组织赋能的正向输出，严格落实人才培养工作上的“降成本、增效果”，以“联系实际、统一思想、解决问题”为导向，通过线上平台学习、内部集中培训和行业资源外请三大方式系统性开展人才培养工作，核心业务部门多次邀请行业专家免费授课。全年共开展公司级培训 9 场，专业线培训 12 场，通用类培训 5 场，各单位内训 428 余场，充分使用线上学习平台课程任务及考试，以考促学，全年线上学习 53993.04 学时，人均 134.82 学时。

## 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，修定了《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《信息披露管理制度》《独立董事工作制度》《对外担保管理办法》《内幕信息知情人登记制度》和《董事、监事、高管人员所持公司股份及其变动管理制度》八项制度，新增制定了《董事会向董事长、总经理授权管理办法》《外部董事履职保障管理办法》。

(4) 信息与沟通。公司积极推进信息化全覆盖，上市法规中心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和独立评价和建议。在董事会审计委员会领导下设置有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、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2023 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 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">www.cninfo.com.cn</a> ) 上的《南国置业股份有限公司 2022 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	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	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。



	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。	
定量标准	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。	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。
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 2022 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	2023 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 2022 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。2022 年，公司股东大会的召集、提案与通知、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和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、全面、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，及时向债权人回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，按时向商业银行等支付利息，充分保护债权人利益。

#### （4）职工权益保护方面

职工是企业的资本和财富，在整个员工权益管理过程中，公司除了 100%签订劳动合同外，按时发放工资，同时为员工缴纳五险一金和个人商业保险，提供年终奖励基金，另一方面，日益丰富员工节假日福利，给员工举办三八妇女节活动、六一活动、生日会、体育比赛等各项活动，安排员工体检、知识讲座、户外拓展等健康活动。在经济效益增长的同时，努力提高员工的收入和福利待遇，积极解决员工工作和生活中的实际问题和困难，走访慰问困难员工，捐款捐物等，维护员工的合法权益。

(5) 社会公益事业方面

南国置业荣获第十二届中国公益节“2022 上市公司社会责任奖”。作为城市美好生活建设者，南国置业一直重视并热衷于公益事业的发展与践行，坚持“党建+公益”，组织开展众多爱心公益活动，用责任与担当为社会架起爱的桥梁。2 月，举办 5 场武汉市“春风行动”系列招聘会；3 月，开展“第二届公益健康跑”活动，促进客流环比提升 25%；4 月，与武汉市供销合作总社联合举办的助农行动——“不将就菜式场”。在举行公益活动中，彰显央企责任担当，树立公司品牌形象。

### 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	2012年12月20日	9999-12-31	均严格履行承诺。

			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

**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

**（一）会计政策的变更**

1、本公司自 2022 年 1 月 1 日采用《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）相关规定，根据累积影响数，调整财务报表相关项目金额。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2021 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”），“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。	对本期财务报表无影响。

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算”。本公司自规定之日起开始执行。	对本期财务报表无影响。

## （二）会计估计的变更

本公司本期无需披露的会计估计变更事项。

## （三）前期会计差错更正

本公司本期无需披露的前期重大会计差错更正事项。

## 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

报告期内，合并报表范围变更详见“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	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	180
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	2

当期是否改聘会计师事务所

是 否

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，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度内部控制审计机构，支付年度内控审计费用 30 万元。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期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
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院提起了诉讼,请求法院判令增加股权转让价款5700万元。2023年2月25日湖北省高级人民法院驳回美圣公司再审申请。	一审判决武汉南国商业发展有限公司向湖北美圣商贸有限公司支付股权转让款3960.51万元。二审判决撤销一审判决,驳回美圣公司全部诉讼请求。2022年8月收到湖北省高级人民法院关于“湖北省高级人民法院2021年6月22日作出的(2022)鄂民终779号二审判决书提出的再审申请”。2023年2月25日湖北省高级人民法院驳回美圣公司再审申请。	不适用	2019年04月24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	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
中国	同一	购买	工程	市场	市场	13,38	4.67%	13,38	否	按合	不适	2022	http:

水利水电第五工程局有限公司	实际控制人	商品、接受劳务	款	价	价	0.07		0.07		合同约定付款	用	年04月23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	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	12,745.1	4.44%	12,745.1	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	4,281.98	1.49%	4,281.98	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中电建市政园林工程有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	3,737.65	1.30%	3,737.65	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
武汉源既济电力有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	354.82	0.12%	354.82	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
湖北省电力装备有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	采购款	市场价	市场价	50.16	0.02%	50.16	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中电建五兴物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	933.55	0.33%	933.55	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中国电建地产集团有限公司	母公司	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	299.06	0.10%	299.06	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	http://www.cninfo.com.cn
中电	同一	购买	保理	市场	市场	246.0	0.09%	246.0	否	按合	不适	2022	http:



建商业保理有限公司	实际控制人	商品、接受劳务	利息	价	价	3		3		合同约定付款	用	年 04 月 23 日	//www.cninfo.com.cn
武汉瀑悦房地产有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	119.53	0.04%	119.53	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
长沙中电建江河物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	98.01	0.03%	98.01	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://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	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	50	0.02%	50	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	29.62	0.01%	29.62	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	采购商品	市场价	市场价	11.19	0.00%	11.19	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	796.92	0.28%	796.92	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn
中电建物业管理有限公司武汉分	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	5,013.21	1.75%	5,013.21	否	按合同约定付款	不适用	2022 年 04 月 23 日	http://www.cninfo.com.cn

中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	871.55	0.30%	871.55	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	763.33	0.27%	763.33	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建物业管理有限公司西安分公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	22.86	0.01%	22.86	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	19,744.85	6.89%	19,744.85	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建建筑集团有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	15,047.14	5.25%	15,047.14	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第三工程局有限公司国际港区建设公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	8,231.79	2.87%	8,231.79	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建建筑装饰工	同一实际控制人	购买商品、接受	工程款	市场价	市场价	86.05	0.03%	86.05	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

程有限公司		劳务											m. cn
江西省电力装璜有限责任公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	70.18	0.02%	70.18	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第九工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	68.18	0.02%	68.18	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
江西中电建设工程造价咨询有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	36.24	0.01%	36.24	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一实际控制人	销售商品、提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	9.24	0.00%	9.24	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
湖北鼎汉投资有限公司	同一实际控制人	销售商品、提供劳务	销售商品	市场价	市场价	13.49	0.00%	13.49	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品、提供劳务	销售商品	市场价	市场价	4.33	0.00%	4.33	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
武汉市泷悦房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品、提供劳务	销售商品	市场价	市场价	11.31	0.00%	11.31	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	销售商品、提供劳务	提供劳务	市场价	市场价	145.54	0.01%	145.54	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

都分公司													
重庆悦悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	工程款	市场价	市场价	58.59	0.01%	58.59	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	110.09	0.01%	110.09	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
湖南金光海海赋房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	提劳务	市场价	市场价	9.02	0.00%	9.02	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	提劳务	市场价	市场价	820.98	0.08%	820.98	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建宁夏工程有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	1.6	0.00%	1.6	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建三局(陕西)市政工程有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	19.62	0.00%	19.62	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第三工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	27.96	0.00%	27.96	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

中国水利水电第十二工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	销售商品	市场价	市场价	4.77	0.00%	4.77	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国电建集团四川工程有限公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	销售商品	市场价	市场价	1.38	0.00%	1.38	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
南京盛房地产开发有限公司	联营企业	销售商品、供劳务	提供劳务	市场价	市场价	47.17	0.00%	47.17	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	提供劳务	市场价	市场价	52.32	0.01%	52.32	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
成都东华房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	提供劳务	市场价	市场价	241.93	0.02%	241.93	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
北京海赋丰业房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	工程款	市场价	市场价	49.56	0.01%	49.56	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
河南泷通置业有限责任公司	同一实际控制人	销售商品、供劳务	提供劳务	市场价	市场价	9.32	0.00%	9.32	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第九	同一实际控制人	销售商品、提供	销售商品	市场价	市场价	91.73	0.01%	91.73	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

工程局有限公司		劳务											m. cn
中电建筑集团有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	16.01	0.00%	16.01	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
贵阳悦置业有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	3.51	0.00%	3.51	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国电力建设集团有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	1.17	0.00%	1.17	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	工程款	市场价	市场价	44.33	0.00%	44.33	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
重庆启润房地产开发有限公司	合营企业	销售商品、提劳务	工程款	市场价	市场价	78.93	0.01%	78.93	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一实际控制人	销售商品、提劳务	工程款	市场价	市场价	434.78	0.04%	434.78	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
重庆启润房地产开发有限公司	联营企业	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	17.65	0.00%	17.65	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
重庆武地洺悦房地产开	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	4.47	0.00%	4.47	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>

发有限公司													
重庆灏悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	6.37	0.00%	6.37	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
武汉洺悦房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	提供劳务	市场价	市场价	92.52	0.01%	92.52	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
重庆灏悦房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	提供劳务	市场价	市场价	50.71	0.01%	50.71	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
武汉洺悦领江房地产有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	提供劳务	市场价	市场价	47.29	0.00%	47.29	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中国水利水电第七工程局有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	33.44	0.00%	33.44	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
成都金洺华府房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	1.98	0.00%	1.98	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	同一实际控制人	销售商品、提劳务	销售商品	市场价	市场价	6.57	0.00%	6.57	否	按合同约定付款	不适用	2022年04月23日	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
中电建市政园	同一实际控制	销售商品、	销售商品	市场价	市场价	15.65	0.00%	15.65	否	按合同约定付	不适用	2022年04月23	<a href="http://www.cnin">http://www.cnin</a>

林工程 有限公司	人	提供 劳务								款		日	fo.co m.cn
受母 公司 同一 控制 的其 他公 司	同一 实际 控制 人	销售 商 品、 提 供 劳 务	销售 商 品	市 场 价	市 场 价	2.4	0.00%	2.4	否	按 合 同 约 定 付 款	不 适 用	2022 年 04 月 23 日	http: //www .cnin fo.co m.cn
合计				--	--	89,67 6.80	--	89,67 6.80	--	--	--	--	--
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 2021 年度股东大会审议通过了《关于 2022 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2022 年与公司关联方中文发集团文化有限公司、实际控制人中国电力建设集团文化有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 221,999.03 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 2022 年 4 月 23 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2022 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、中文发集团文化有限公司实际发生的日常关联交易总额 89,676.80 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

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

## 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	同一控制人下	300,000	0.55%—1.9%	118.68	122,547.07	119,997.06	2,668.69



责任公司							
------	--	--	--	--	--	--	--

## 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

公司于 2022 年 4 月 21 日召开第五届董事会第十次会议、第五届监事会第十次会议，于 2022 年 5 月 17 日召开 2021 年度股东大会审议通过了《关于为中文文化提供财务资助暨关联交易的议案》，同意公司在股东大会审议通过之日起两年内按股权比例向中文发集团文化有限公司提供财务资助 1,000 万元，以支持中文发集团文化有限公司业务的发展，进一步提升公司综合开发及产业运营能力和公司竞争力。

公司于 2022 年 4 月 21 日召开第五届董事会第十次会议、第五届监事会第十次会议，于 2022 年 5 月 17 日召开 2021 年度股东大会审议通过了《关于与电建保理公司开展商业保理融资业务暨关联交易的议案》，同意公司及下属子公司向中电建商业保理有限公司申请商业保理融资余额不超过 30 亿元人民币，以补充公司及下属子公司流动资金，提升公司整体运营质量。

2022 年 5 月 9 日，公司召开第五届董事会第二十二次临时会议审议通过了《关于对外投资暨关联交易的议案》，同意公司全资子公司武汉大本营商业管理有限公司向西安沱悦泰恒置业有限公司增资 3,500 万元。

2022 年 5 月 30 日，公司召开第六届董事会第二次临时会议、第六届监事会第二次临时会议审议通过了《关于放弃优先购买权暨关联交易的议案》。公司控股子公司成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“泛悦北城”）少数股东中国水利水电第五工程局有限公司、中电建建筑集团有限公司分别以 1144.53 万元的价格向北京飞悦临空科技产业发展有限公司转让其各自持有的泛悦北城 10% 的股权。根据公司实际经营和整体发展规划，公司放弃上述股权的优先购买权。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于为中文文化提供财务资助暨关联交易的公告	2022 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
关于与电建保理公司开展商业保理融资业务暨关联交易的公告	2022 年 04 月 23 日	巨潮资讯网
关于对外投资暨关联交易的公告	2022 年 05 月 11 日	巨潮资讯网
关于放弃优先购买权暨关联交易的公告	2022 年 05 月 31 日	巨潮资讯网

## 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

详见“第十节 财务报告 十六、其他重要事项 2、租赁”。

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
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2020 年 07 月 15 日	30,000	2020 年 11 月 30 日	18,000	连带责任保证			2020.11.30-2023.11.29	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021 年 04 月 15 日	15,000	2021 年 09 月 01 日	15,000	连带责任保证			2021.9.1-2024.8.31	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021 年 04 月 15 日	5,000	2021 年 10 月 08 日	5,000	连带责任保证			2021.10.8-2024.8.31	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021 年 04 月 15 日	5,000	2022 年 02 月 21 日	5,000	连带责任保证			2022.2.21-2024.8.31	否	是
南京智盛房地产开发有限公司	2021 年 10 月 11 日	17,200	2021 年 12 月 10 日	5,549	一般保证			2021.12.10-2022.12.09	是	否
广州招赢房地产有限责任公司	2021 年 10 月 11 日	49,500	2022 年 01 月 14 日	16,500	连带责任保证			2022.1.14-2022.11.10	是	否
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	75,000	连带责任保证			2022.11.11-2026.12.17	否	否

司										
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	10,200	连带责任保证			2022.1.14-2025.1.14	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			98,000	报告期内对外担保实际发生额合计(A2)						106,700
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			540,013	报告期末实际对外担保余额合计(A4)						55,222.65
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
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月01日	11,002	连带责任保证			2017.10.01-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月19日	8,505	连带责任保证			2017.10.19-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	10,000	2017年10月21日	8,498	连带责任保证			2017.10.21-2027.09.24	否	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	20,000	2017年10月23日	16,995	连带责任保证			2017.10.23-2027.09.24	否	否
武汉大本营商业管理有限公司	2020年04月23日	7,700	2020年09月28日	7,450	连带责任保证			2020.09.28-2023.09.28	是	否
武汉大本营商业管理有限公司	2020年04月23日	1,500	2021年10月29日	1,500	连带责任保证			2021.10.29-2022.10.28	是	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2019年04月25日	40,000	2020年04月30日	39,900	连带责任保证			2020.04.30-2023.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	10,000	2020年09月02日	10,000	连带责任保证			2020.09.02-2023.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	20,000	2020年09月27日	20,000	连带责任保证			2020.09.27-2023.04.29	否	否

开发有限公司									.29		
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	19,800	2020年10月09日	19,800	连带责任保证				2020.10.09-2023.10.08	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	5,346	2021年03月23日	5,346	连带责任保证				2021.3.23-2023.10.8	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	19,800	2021年03月26日	14,454	连带责任保证				2021.3.26-2024.3.26	否	否
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2022年04月23日	5,280	2022年07月14日	5,280	连带责任保证				2022.07.14-2022.10.14	是	否
武汉熙悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	25,500	2021年10月29日	25,500	连带责任保证				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	60,000	连带责任保证				2022.03.23-2025.03.23	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			690,250		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)						65,280
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			1,053,196		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)						186,311.18
子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	
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			160,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)						
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			160,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)						
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)			948,250		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)						171,980
报告期末已审批的担保额度合计			1,753,209		报告期末实际担保余额合计						241,533.83

(A3+B3+C3)	(A4+B4+C4)
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	115.14%
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	23,465
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）	214,893.83
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	136,646.79
上述三项担保金额合计（D+E+F）	214,893.83

采用复合方式担保的具体情况说明

无

关于担保的情况说明：

#### 一、公司为参股公司担保情况

公司对参股公司担保一般采用一事一议方式提交公司董事会和股东大会审议，具体情况如下：

1、2020 年 7 月-8 月，公司召开第五届董事会第四次临时会议、2020 年第二次临时股东大会审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案》，同意公司为重庆瀑悦房地产开发有限公司（以下简称“重庆瀑悦”）提供不超过 3 亿元人民币的融资担保，其他股东按照股权比例提供担保，重庆瀑悦为公司不超过 3 亿元人民币的担保提供反担保。

报告期内，重庆瀑悦使用该担保额度（担保发生额）0 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 980 万元。

2、2021 年 4 月-5 月，公司召开第五届董事会第六次会议、2020 年度股东大会审议通过了《关于对外担保暨关联交易的议案（一）》，同意公司按出资比例为重庆瀑悦提供最高不超过 93,500 万元的融资担保，其他股东按出资比例提供同等条件担保。

报告期内，重庆瀑悦使用该担保额度（担保发生额）5,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 22,485 万元。

3、2021 年 10 月，公司召开第五届董事会第十七次临时会议、2021 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》，同意公司为南京智盛房地产开发有限公司（以下简称“南京智盛”）按持股比例提供反担保，反担保金额不超过 1.72 亿元人民币。

报告期内，南京智盛使用该担保额度（担保发生额）0 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元。

4、2021 年 10 月，公司召开第五届董事会第十七次临时会议、2021 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》，同意公司为广州招赢房地产有限责任公司（以下简称“广州招赢”）按持股比例提供担保及反担保，担保金额不超过 4.95 亿元人民币，反担保金额不超过 3.30 亿元人民币。

报告期内，广州招赢使用该担保额度（担保发生额）16,500 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元。

5、2021 年 10 月，公司召开第五届董事会第十七次临时会议、2021 年第六次临时股东大会，审议通过了《关于为参股公司提供担保的议案》，同意公司为长沙京蓉房地产开发有限公司（以下简称“长沙京蓉”）按拟持股比例提供担保，担保金额不超过 1.20 亿元人民币。

报告期内，长沙京蓉使用该担保额度（担保发生额）10,200 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 5,117.65 万元。

6、2022 年 10 月，公司召开第六届董事会第二次会议，审议通过了《关于为参股公司提供担保暨关联交易的议案》，同意公司按照间接持股比例 50%为广州招赢提供担保，担保金额不超过 7.5 亿元人民币，同时解除原担保金额 4.95 亿元。广州招赢其他股东拟按照出资比例提供同比例担保。

报告期内，广州招赢使用该担保额度（担保发生额）75,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 26,640 万元。

#### 二、公司对子公司（合并报表范围内）的担保情况

参照深交所规则，公司对合并报表范围内的子公司一般采用额度管理方式，在召开年度股东大会时，对本次年度股东大会至下次年度股东大会期间，公司对子公司的担保总额度进行额度预计，在不超过该额度范围内，可相互调剂使用，不需要另行召开股东大会和董事会进行审议。

1、2017 年 4-5 月，公司召开第四届董事会第六次会议和 2016 年年度股东大会，审议通过了《关于提请股东大会审批 2017 年度对外担保的预案》，自 2017 年召开 2016 年度股东大会起至 2018 年召开 2017 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 626,500 万元人民币。报告期内，公司子公司发生在上述期间内且存续至报告期内担保金额为 45,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 39,000 万元，未超过股东大会授权额度。

2、2019 年 4-5 月，公司第四届董事会第十二次会议和 2018 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2019 年度对外担保的议案》，自 2019 年召开 2018 年度股东大会起至 2020 年召开 2019 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 548,000 万元人民币。报告期内，公司子公司发生在上述期间内且存续至报告期内担保金额为 39,900 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 23,120 万元，未超过股东大会授权额度。

3、2020 年 4-5 月，公司第五届董事会第四次会议和 2019 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2020 年度对外担保的议案》，自 2020 年召开 2019 年度股东大会起至 2021 年召开 2020 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 697,650 万元。报告期内，公司子公司发生在上述期间内且存续至报告期内担保金额为 104,050 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 67,191.18 万元，未超过股东大会授权额度。

4、2021 年 4-5 月，公司第五届董事会第六次会议和 2020 年年度股东大会审议通过了《关于提请股东大会审批 2021 年度对外担保的议案》，自 2021 年召开 2020 年度股东大会起至 2022 年召开 2021 年度股东大会止，对下属公司提供担保额度不超过 826,180 万元。报告期内，公司子公司发生在上述期间内且存续至报告期内担保金额为 60,000 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 57,000 万元，未超过股东大会授权额度。

5、2022 年 4-5 月，公司第五届董事会第十次会议和 2021 年年度股东大会审议通过了《关于为控股子公司提供担保的议案》，自 2022 年召开 2021 年度股东大会起至 2023 年召开 2022 年度股东大会止，对下属子公司提供担保额度不超过 690,250 万元。报告期内，公司子公司发生在上述期间内且存续至报告期内担保金额为 5,280 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，担保余额 0 万元，未超过股东大会授权额度。

公司对参股公司和子公司（合并报表范围内）的担保金额在担保程序上符合证监会、深交所以及有关法律的规定。公司对外担保的对象经营及资产状况良好，担保风险可控。

### 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

## 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	1,765,760	0.10%				- 1,637,366	- 1,637,366	128,394	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,765,760	0.10%				- 1,637,366	- 1,637,366	128,394	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	1,765,760	0.10%				- 1,637,366	- 1,637,366	128,394	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	1,732,450,010	99.90%				1,637,366	1,637,366	1,734,087,376	99.99%
1、人民币普通股	1,732,450,010	99.90%				1,637,366	1,637,366	1,734,087,376	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%				0	0	1,734,215,770	100.00%

股份变动的原因

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
熊宇静	93,394		93,394	0	高级管理人员离职	--
谭永忠	308,512		308,512	0	董事离职	--
李军	1,239,435		1,239,435	0	高级管理人员离职	--
王昉	11,925	3,975		15,900	离任高管锁定股	按离任高管锁定股条件解锁
宁晁	112,494			112,494	董监高锁定股	按照董监高法定锁定比例持续锁定
合计	1,765,760	3,975	1,641,341	128,394	--	--

## 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	79,730	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	71,004	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								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	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		
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		
李俊	境内自然人	0.96%	16,600,000	未知	0	16,600,000		
曾林森	境内自然人	0.70%	12,186,500	-1,462,300	0	12,186,500		
中国建设银行股份有限公司-安信策略精选灵活配置混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.67%	11,606,900	未知	0	11,606,900		
陈凯	境内自然人	0.46%	7,970,000	-780,000	0	7,970,000		
招商银行股份有限公司-安信远见成长混合型证券投资基金	境内非国有法人	0.45%	7,773,900	未知	0	7,773,900		
刘人萱	境内自然人	0.41%	7,172,000	4,714,500	0	7,172,000		
姚新华	境内自然人	0.39%	6,800,000	未知	0	6,800,000		
陆利国	境内自然人	0.33%	5,674,300	未知	0	5,674,300		
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； 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。							

致行动的说明			
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			
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	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
李俊	16,600,000	人民币普通股	16,600,000
曾林森	12,186,500	人民币普通股	12,186,500
中国建设银行股份有限公司—安信策略精选灵活配置混合型证券投资基金	11,606,900	人民币普通股	11,606,900
陈凯	7,970,000	人民币普通股	7,970,000
招商银行股份有限公司—安信远见成长混合型证券投资基金	7,773,900	人民币普通股	7,773,900
刘人萱	7,172,000	人民币普通股	7,172,000
姚新华	6,800,000	人民币普通股	6,800,000
陆利国	5,674,300	人民币普通股	5,674,300
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，李俊通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 16,600,000 股； 曾林森通过普通证券账户持有 704,400 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 11,482,100 股，合计持有 12,186,500 股； 姚新华通过东方证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 6,800,000 股。		

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	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
--------	------------	------	--------	--------

	人			
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

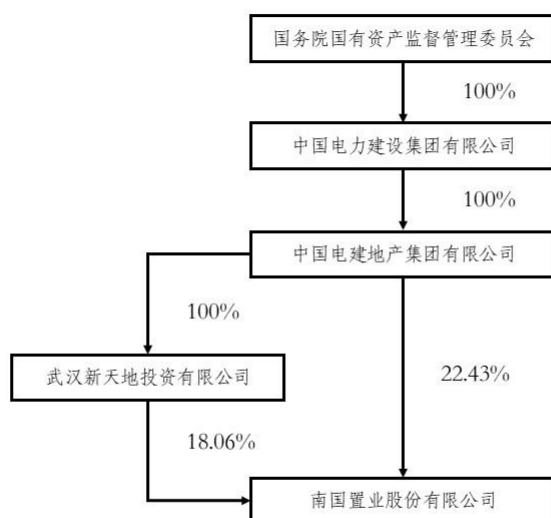
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	丁焰章	2011年09月28日	911100007178306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、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 58.93%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

### 一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

### 二、公司债券

适用 不适用

#### 1、公司债券基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	21 南国债	114910.SZ	2021 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 26 日	2024 年 01 月 26 日	595,000,000.00	5.18%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）			面向符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定且拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）非公开发行，且获配投资者总数不超过 200 人。						
适用的交易机制			点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“21 南国债”债券期限为 3 年，附债券发行后第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，同时，“21 南国债”附有投资者保护条款，报告期内上述条款无执行情况发生。

### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	西部证券股份有限公司（主承销商、债券受托管理人）	陕西省西安市新城区东大街 319 号 8 幢 10000 室	——	徐磊、吕玥	010-68086722
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 11 层 1101	吕志、陈永毡	吕志、陈永毡	010-58350011
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	湖北楚尚律师事务所	武汉市武昌区岳家嘴中冶南方大厦 A 座 13 楼	——	张靓、郑玥	027-88100508

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

### 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	595,000,000.00	595,000,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

### 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

### 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

- 1、担保情况 “21 南国债” 由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
- 2、“21 南国债” 已于 2023 年 1 月 26 日到期兑付本息。



### 三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### 1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	19 南国置业 MTN001	101900830	2019 年 06 月 19 日	2019 年 06 月 21 日	2022 年 06 月 21 日	600,000,000.00	5.50%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场清算所
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	19 南国置业 MTN002	101900933	2019 年 07 月 15 日	2019 年 07 月 17 日	2022 年 07 月 17 日	900,000,000.00	5.30%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	银行间市场清算所
投资者适当性安排（如有）			无						
适用的交易机制			按照全国银行间同业拆借中心颁布的相关规定进行						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			无						

逾期未偿还债券

适用 不适用

#### 2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

#### 3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	——	公超然	010-88004002
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层	——	胡聪	010-66428877

南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	湖北得伟君尚律师事务所	武汉市江汉区唐家墩路 32 号国资大厦 20 楼	---	李兵	027-85620999
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	中国建设银行股份有限公司	北京市西城区金融大街 25 号	---	公超然	010-88004002
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	中诚信国际信用评级有限责任公司	北京市复兴门内大街 156 号北京招商国际金融中心 D 座 7 层	---	胡聪	010-66428877
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	湖北得伟君尚律师事务所	武汉市江汉区唐家墩路 32 号国资大厦 20 楼	---	李兵	027-85620999
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	中天运会计师事务所（特殊普通合伙）	北京市西城区车公庄大街 9 号院 1 号楼 1 门 701-704	王传平、孙火焰	王传平、孙火焰	027-59882558

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

#### 4、募集资金使用情况

单位：元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
南国置业股份有限公司 2019 年度第一期中期票据	600,000,000.00	600,000,000.00	0.00	正常	无	是
南国置业股份有限公司 2019 年度第二期中期票据	900,000,000.00	900,000,000.00	0.00	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

募集资金中 6 亿元用于成都泛悦城市广场四期项目建设，9 亿元用于偿还发行人即将到期债券“18 南国置业 SCP001”本息。与承诺用途一致，成都泛悦城市广场四期项目为商业地产项目，4 期包括 2 栋 22 层写字楼（不含屋顶机房层），目前已全部封顶。

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

## 5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

## 6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

1、“19 南国置业 MTN001”以及“19 南国置业 MTN002”由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2、“19 南国置业 MTN001”、“19 南国置业 MTN002”在存续期间每年付息一次，到期一次还本付息，其中“19 南国置业 MTN001”付息日为 2020 年至 2022 年每年 6 月 21 日、债券兑付日为 2022 年 6 月 21 日，已到期兑付。“19 南国置业 MTN002”付息日为 2020 年至 2022 年每年 7 月 17 日、债券兑付日为 2022 年 7 月 17 日，已到期兑付。报告期内“19 南国 MTN001 和 19 南国 MTN002”的担保情况、偿债计划其他偿债保障措施未发生变更，与募集说明书的相关承诺一致。

## 四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
武汉大本营商业管理有限公司	亏损 5.12 亿元，占上年末归母净资产 17.38%	受电商冲击、供给增加、城市外溢等因素影响，商业市场面临着较严峻的行业形势。	亏损不影响公司正常经营和偿债能力

## 六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

## 七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

## 八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.02	1.12	-8.93%
资产负债率	85.91%	86.87%	-0.96%
速动比率	0.29	0.32	-9.38%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-99,500.59	-112,627.69	11.66%

EBITDA 全部债务比	14.35%	-1.36%	15.71%
利息保障倍数	0.14	-0.98	114.02%
现金利息保障倍数	-3.15	2.83	-211.31%
EBITDA 利息保障倍数	1.16	-0.11	1,155.82%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2023 年 04 月 27 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	天职业字[2023]13426 号
注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊

审计报告正文

南国置业股份有限公司：

#### 一、审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

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

#### 三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>事项一：房产销售收入确认</b>	
<p>南国置业 2022 年度确认房产销售收入 92.91 亿元，占全部营业收入的 94.62%，是南国置业营业收入及利润的主要来源。</p> <p>南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后预收销售款，在办理完成实物移交手续时确认房产销售收</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>入，相关的确认与计量对南国置业经营成果有重大影响，可能计量不准确或者在不恰当的会计期间；因此，我们将南国置业房产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于收入确认的会计政策见附注“三、（二十六）收入”；关于营业收入分类及本期发生额的披露见附注“六、（三十七）”。</p>	<p>（2）了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，是否一贯运行。</p> <p>（3）对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性，是否存在异常波动。</p> <p>（4）我们抽样检查了买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认。</p> <p>（5）我们检查了资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间。</p>
---	--

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<b>事项二：存货的可变现净值</b>	
<p>南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本的账面价值合计金额重大，截至 2022 年 12 月 31 日房地产项目存货账面价值总额 136.77 亿元，占期末资产总额的 46.98%。</p> <p>由于存货对南国置业资产的重要性，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，且期末存货是否存在减值依赖于管理层的判断和估计。因此，我们将存货的可变现净值确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货确认的会计政策见附注“三、（十三）存货”；关于存货的计量与价值的披露见附注“六、（八）”。</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、现场盘点存货，核实期末存货是否真实存在，项目施工情况是否与账面记载相符。</p> <p>（3）我们获取项目开发成本预算，检查合同、付款、发票、工程进度，核实开发成本发生的真实性。</p> <p>（4）获取成本归集分摊计算表，检查各业态间成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则要求，复核存货计价与成本分摊的准确性。</p> <p>（5）了解评估师的工作范围，评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力。</p> <p>（6）获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货减值工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性。</p>

#### 四、其他信息

南国置业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估南国置业的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算南国置业、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南国置业的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

中国·北京 二〇二三年四月二十七日	中国注册会计师 （项目合伙人）：	张嘉
	中国注册会计师：	李威
	中国注册会计师：	李珊珊



## 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

2022 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2022 年 1 月 1 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	2,454,491,357.80	4,894,872,213.84
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	125,630,000.00	126,650,000.00
衍生金融资产		
应收票据	2,314,153.40	
应收账款	229,032,956.71	159,116,508.43
应收款项融资	3,907,144.00	49,247,295.28
预付款项	34,901,773.95	7,889,728.81
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,810,438,314.74	2,444,231,897.11
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,677,282,225.10	18,466,691,195.32
合同资产	4,093,123.54	5,610,142.37
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	185,430,590.04	501,963,733.98
流动资产合计	19,527,521,639.28	26,656,272,715.14
<b>非流动资产：</b>		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,583,415,167.23	2,147,184,164.67
其他权益工具投资	531,364.15	318,818.49
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,466,183,406.87	2,556,863,886.36
固定资产	484,595,647.08	500,763,210.03
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,728,327,654.20	3,279,172,840.06
无形资产	1,391,298.43	994,197.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	292,985,848.86	255,920,867.13
递延所得税资产	28,893,677.63	21,732,151.29
其他非流动资产		196,855,835.60
非流动资产合计	9,586,324,064.45	8,959,805,971.40
资产总计	29,113,845,703.73	35,616,078,686.54
流动负债：		
短期借款		15,000,000.00
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	392,495,104.54	24,566,818.72
应付账款	1,754,586,559.05	1,735,930,034.91
预收款项	48,956,873.43	66,470,813.05
合同负债	1,007,625,809.83	8,780,098,630.79
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	12,499,291.29	9,441,732.36
应交税费	-59,925,340.71	-430,414,233.71
其他应付款	13,117,652,798.52	10,250,714,772.51
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	2,773,942,585.89	2,620,692,706.26
其他流动负债	90,244,143.66	782,266,005.55
流动负债合计	19,138,077,825.50	23,854,767,280.44
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,908,190,000.00	3,765,133,846.15
应付债券	592,707,288.53	590,765,335.38
其中：优先股		
永续债		

租赁负债	2,372,197,057.12	2,730,326,134.90
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	5,873,094,345.65	7,086,225,316.43
负债合计	25,011,172,171.15	30,940,992,596.87
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	1,279,703,445.65
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	-1,199,355,213.26	-332,452,987.80
归属于母公司所有者权益合计	2,097,740,898.10	2,946,597,748.17
少数股东权益	2,004,932,634.48	1,728,488,341.50
所有者权益合计	4,102,673,532.58	4,675,086,089.67
负债和所有者权益总计	29,113,845,703.73	35,616,078,686.54

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：唐珂

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2022年1月1日
流动资产：		
货币资金	314,738,135.41	306,034,206.11
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,107,742.89	460,596.00
应收款项融资		
预付款项	864,786.92	
其他应收款	12,966,406,864.08	11,956,345,483.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	30,029,572.25	30,029,572.25
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		

流动资产合计	13,314,147,101.55	12,292,869,857.44
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	3,639,872,812.72	3,481,128,541.01
其他权益工具投资	531,364.15	318,818.49
其他非流动金融资产		
投资性房地产	621,056,905.34	643,128,121.19
固定资产	923,096.00	1,064,931.86
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	115,552,461.70	124,218,896.38
无形资产	1,359,851.72	742,625.36
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,117,427.95	134,905.66
递延所得税资产	2,570,018.30	1,383,036.05
其他非流动资产	10,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	4,392,983,937.88	4,262,119,876.00
资产总计	17,707,131,039.43	16,554,989,733.44
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	15,714,471.99	29,803,216.95
预收款项	9,491,932.61	9,145,195.22
合同负债		
应付职工薪酬	4,206,129.77	2,025,289.28
应交税费	4,154,254.16	7,222,884.74
其他应付款	12,102,016,035.30	9,001,395,840.49
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	954,138,805.87	1,588,456,161.77
其他流动负债		
流动负债合计	13,089,721,629.70	10,638,048,588.45
非流动负债：		
长期借款		900,000,000.00
应付债券	592,707,288.53	590,765,335.38

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	113,449,480.78	118,801,667.23
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	706,156,769.31	1,609,567,002.61
负债合计	13,795,878,399.01	12,247,615,591.06
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	642,950,270.35	1,039,071,772.31
所有者权益合计	3,911,252,640.42	4,307,374,142.38
负债和所有者权益总计	17,707,131,039.43	16,554,989,733.44

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	9,819,013,472.25	3,273,257,725.87
其中：营业收入	9,819,013,472.25	3,273,257,725.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	10,212,937,039.61	4,476,378,731.01
其中：营业成本	9,142,984,843.60	3,779,840,440.58
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	235,722,311.76	62,941,994.84
销售费用	187,068,379.07	143,827,333.20

管理费用	90,858,475.00	96,478,830.93
研发费用		
财务费用	556,303,030.18	393,290,131.46
其中：利息费用	525,323,069.57	429,892,703.53
利息收入	129,724,892.47	209,606,032.91
加：其他收益	3,494,522.39	9,758,645.71
投资收益（损失以“-”号填列）	104,797,111.17	158,859,391.44
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	104,797,111.17	158,859,391.44
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）	-1,020,000.00	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-54,092,893.71	-44,402,136.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-251,154,334.67	-113,749,631.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-591,899,162.18	-1,192,654,735.93
加：营业外收入	168,699,327.38	5,636,855.74
减：营业外支出	50,000.00	589,484.17
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-423,249,834.80	-1,187,607,364.36
减：所得税费用	209,317,234.92	5,984,143.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-632,567,069.72	-1,193,591,507.99
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-632,567,069.72	-1,193,591,507.99
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	-866,902,225.46	-1,115,262,909.81
2. 少数股东损益	234,335,155.74	-78,328,598.18
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	-632,567,069.72	-1,193,591,507.99
归属于母公司所有者的综合收益总额	-866,902,225.46	-1,115,262,909.81
归属于少数股东的综合收益总额	234,335,155.74	-78,328,598.18
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.4999	-0.6431
(二) 稀释每股收益	-0.4999	-0.6431

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：唐珂

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	24,414,280.85	22,468,824.20
减：营业成本	30,163,674.04	27,772,888.28
税金及附加	2,943,275.93	-18,322,621.09
销售费用	1,500,000.00	
管理费用	68,802,269.53	78,884,575.89
研发费用		
财务费用	400,839,465.97	169,680,499.10
其中：利息费用	501,835,592.14	488,501,614.22
利息收入	107,333,171.35	331,044,927.29
加：其他收益	47,769.89	43,386.91
投资收益（损失以“-”号填列）	87,094,584.37	186,902,891.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	87,094,584.37	186,902,891.31
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）	-4,747,928.98	2,915,154.31
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	-397,439,979.34	-45,685,085.45
加：营业外收入	131,495.13	
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-397,308,484.21	-45,685,085.45
减：所得税费用	-1,186,982.25	728,788.58
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	-396,121,501.96	-46,413,874.03
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-396,121,501.96	-46,413,874.03
（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	-396,121,501.96	-46,413,874.03
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	2022 年度	2021 年度
----	---------	---------



<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,155,673,258.70	6,503,659,848.96
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	167,657,105.14	
收到其他与经营活动有关的现金	3,016,158,198.04	1,486,001,282.79
经营活动现金流入小计	5,339,488,561.88	7,989,661,131.75
购买商品、接受劳务支付的现金	3,299,614,846.41	3,885,792,766.99
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	194,501,588.50	229,365,212.49
支付的各项税费	221,244,277.30	695,155,088.25
支付其他与经营活动有关的现金	3,961,167,193.03	982,032,660.83
经营活动现金流出小计	7,676,527,905.24	5,792,345,728.56
经营活动产生的现金流量净额	-2,337,039,343.36	2,197,315,403.19
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,560.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	1,965,436,209.02	3,839,642,740.09
投资活动现金流入小计	1,965,572,769.02	3,839,642,740.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	88,436,933.91	39,338,017.64
投资支付的现金	573,412,545.66	44,717,944.12
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	1,912,709,938.95	2,973,309,299.95
投资活动现金流出小计	2,574,559,418.52	3,057,365,261.71
投资活动产生的现金流量净额	-608,986,649.50	782,277,478.38
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金	27,200,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27,200,000.00	
取得借款收到的现金	1,403,000,000.00	1,165,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	6,316,285,494.45	20,692,850,000.00
筹资活动现金流入小计	7,746,485,494.45	21,857,850,000.00

偿还债务支付的现金	2,073,700,000.00	4,152,070,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	381,138,399.23	499,751,338.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	4,507,889,039.38	18,650,655,993.83
筹资活动现金流出小计	6,962,727,438.61	23,302,477,332.27
筹资活动产生的现金流量净额	783,758,055.84	-1,444,627,332.27
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	-2,162,267,937.02	1,534,965,549.30
加：期初现金及现金等价物余额	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28
六、期末现金及现金等价物余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 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	22,778,737.10	28,467,248.93
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,941,115,093.89	2,996,926,439.70
经营活动现金流入小计	1,963,893,830.99	3,025,393,688.63
购买商品、接受劳务支付的现金	41,809,583.00	25,589,731.14
支付给职工以及为职工支付的现金	46,291,089.28	39,859,669.15
支付的各项税费	10,049,721.94	22,686,415.38
支付其他与经营活动有关的现金	3,073,208,950.46	4,455,166,396.66
经营活动现金流出小计	3,171,359,344.68	4,543,302,212.33
经营活动产生的现金流量净额	-1,207,465,513.69	-1,517,908,523.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	136,560.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	985,554,621.80	2,723,150,648.66
投资活动现金流入小计	985,691,181.80	2,723,150,648.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,755,727.77	522,200.00
投资支付的现金	53,012,545.66	40,318,818.49
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	769,476,900.00	1,802,565,500.00
投资活动现金流出小计	824,245,173.43	1,843,406,518.49
投资活动产生的现金流量净额	161,446,008.37	879,744,130.17
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		
收到其他与筹资活动有关的现金	6,107,700,000.00	20,601,050,000.00
筹资活动现金流入小计	6,107,700,000.00	20,601,050,000.00
偿还债务支付的现金	1,500,000,000.00	2,094,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	179,501,113.60	237,141,640.72
支付其他与筹资活动有关的现金	3,375,981,724.99	17,470,767,780.48

筹资活动现金流出小计	5,055,482,838.59	19,801,909,421.20
筹资活动产生的现金流量净额	1,052,217,161.41	799,140,578.80
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	6,197,656.09	160,976,185.27
加：期初现金及现金等价物余额	305,957,790.40	144,981,605.13
六、期末现金及现金等价物余额	312,155,446.49	305,957,790.40

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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 余额	1,734,215,770.00				1,279,703,445.65				265,131,520.32		-332,452,987.80		2,946,597,748.17	1,728,488,341.50	4,675,086,089.67
加：会 计政 策变 更															
期差 错更 正															
一控 制下 企业 合并															
他															
二、本 年期 初余 额	1,734,215,770.00				1,279,703,445.65				265,131,520.32		-332,452,987.80		2,946,597,748.17	1,728,488,341.50	4,675,086,089.67
三、本 期增 减变 动金 额（ 减 少以 “-” 号 填					18,045,375.39						866,902,225.46		848,856,850.07	276,444,292.98	572,412,557.09



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 0.00				1,297,748.82 1.04				265,131,520.32		-1,199,355.21 3.26		2,097,740.89 8.10	2,004,932.63 4.48	4,102,673.53 2.58

上期金额

单位：元

项目	2021 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、上年期末余额	1,734,215.77 0.00				1,240,098.34 5.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255.55 7.98	1,806,816.93 9.68	5,829,072.49 7.66	
加：会计政策变更																
期差错更正																
一控制下企业合并																
他																
二、本年期初余额	1,734,215.77 0.00				1,240,098.34 5.65				265,131,520.32		782,809,922.01		4,022,255.55 7.98	1,806,816.93 9.68	5,829,072.49 7.66	
三、本期增减变动					39,605.10 0.00						-1,115,262.90		-1,075,657.80	78,328.59 98.1	1,153,986.40	

金额 (减少以 “一”号 填列)											9.81		9.81	8	7.99
(一) 综合收 益总 额											- 1,11 5,26 2,90 9.81		- 1,11 5,26 2,90 9.81	- 78,3 28,5 98.1 8	- 1,19 3,59 1,50 7.99
(二) 所有者 投入 和减 少资 本					39,6 05,1 00.0 0								39,6 05,1 00.0 0		39,6 05,1 00.0 0
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					39,6 05,1 00.0 0								39,6 05,1 00.0 0		39,6 05,1 00.0 0
(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	1,734,215,770.00				1,279,703,445.65				265,131,520.32		-332,452,987.80		2,946,597,748.17	1,728,488,341.50	4,675,086,089.67

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2022 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	1,039,071,772.31		4,307,374,142.38
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	1,039,071,772.31		4,307,374,142.38
三、										-		-

本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)										396,1 21,50 1.96		396,1 21,50 1.96
(一) 综 合 收 益 总 额										- 396,1 21,50 1.96		- 396,1 21,50 1.96
(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	642,950,270.35		3,911,252,640.42

上期金额

单位：元

项目	2021 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	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
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	1,085,485,646.34		4,353,788,016.41
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-46,413,874.03		-46,413,874.03

(一) 综合收益总额											- 46,413,874.03		- 46,413,874.03
(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													

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, 770.0 0				1,268 ,955, 079.7 5				265,1 31,52 0.32	1,039 ,071, 772.3 1		4,307 ,374, 142.3 8

### 三、公司基本情况

#### （一）公司注册地、组织形式和总部地址

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

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 173,421.58 万股，注册资本为 173,421.58 万元。

法定代表人：李明轩

公司注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

#### （二）公司的业务性质和主要经营活动

所属行业：房地产业

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

#### （三）母公司以及公司最终母公司的名称

母公司：中国电建地产集团有限公司

公司最终母公司：中国电力建设集团有限公司

#### （四）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2023 年 4 月 27 日批准报出。

#### （五）营业期限

1998-07-27 至无固定期限

本公司 2022 年度合并范围详见本附注九“在其他主体中的权益”，合并范围变更情况详见本附注八“合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、编制基础

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

### 2、持续经营

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

## 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

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

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453 号）的列报和披露要求。

### 2、会计期间

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

### 3、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

### 4、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

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

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并的会计处理方法



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

## 2、非同一控制下企业合并的会计处理方法

本公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

（1）调整长期股权投资初始投资成本。购买日之前持有股权采用权益法核算的，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动以及持有的其他权益工具投资公允价值变动而产生的其他综合收益除外。

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- 1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- 2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- 3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- 4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

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

处置对子公司的投资未丧失控制权的，合并财务报表中处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额计入资本公积（资本溢价或股本溢价），资本溢价不足冲减的，应当调整留存收益。

处置对子公司的投资丧失控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益或留存收益。

## 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

### 1、合营安排的认定和分类

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

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

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

### 2、合营安排的会计处理

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、金融工具

### 1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

### 2、金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。金融资产的后续计量取决于其分类。

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

#### (1) 以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

#### （4）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

### 3、金融负债分类和计量

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：（1）该项指定能够消除或显著减少会计错配；（2）根据正式书面文件载明的公司风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告；（3）该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

#### （1）以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

### 4、金融工具抵销

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

### 5、金融资产减值

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

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

#### （1）预期信用损失一般模型

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

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

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

##### 第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

##### 第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

##### 第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

### （3）应收款项及租赁应收款

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

本公司对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的租赁应收款，本公司作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

### 6、金融资产转移

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

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

## 10、应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）5、金融资产减值。

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

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

## 11、应收款项融资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将持有的应收款项，以贴现或背书等形式转让，且该类业务较为频繁、涉及金额也较大的，其管理业务模式实质为既收取合同现金流量又出售，按照金融工具准则的相关规定，将其分类至以公允价值计量变动且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## 12、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注三、（九）5、金融资产减值。

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

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

## 13、存货

### 1、存货的分类

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

### 2、发出存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

### 3、存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

#### 4、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

#### 6、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

#### 7、维修基金的核算方法

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

#### 8、质量保证金的核算方法

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

### 14、合同资产

#### 1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

#### 2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注三、（九）金融工具”。



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

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将合同资产划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

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

## 15、长期股权投资

### 1、投资成本的确定

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

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

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

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

### 2、后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

### 3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

控制,是指拥有对被投资方的权力,通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额;重大影响,是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

### 4、长期股权投资的处置

#### (1) 部分处置对子公司的长期股权投资,但不丧失控制权的情形

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

#### (2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

### 5、减值测试方法及减值准备计提方法

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

## 16、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

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

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

## 17、固定资产

### (1) 确认条件

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

### (2) 折旧方法

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

### (3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

## 18、借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

### 3、借款费用资本化金额

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

## 19、使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 1、租赁负债的初始计量金额；
- 2、在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 3、发生的初始直接费用；

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

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

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

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

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

## 20、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1、无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限（年）
软件	3-10

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

3、使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

## （2）内部研究开发支出会计政策

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

## 21、长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

可收回金额应当根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

资产预计未来现金流量的现值，应当按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。预计资产未来现金流量的现值，应当综合考虑资产的预计未来现金流量、使用寿命和折现率等因素。

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

## 22、长期待摊费用

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

## 23、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。

## 24、职工薪酬

### （1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

### （2）离职后福利的会计处理方法

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

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

### （3）辞退福利的会计处理方法

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

### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

#### （1）内退福利

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退福利，确认为负债，计入当期损益。精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

## （2）其他补充退休福利

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

## 25、租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 1、固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 2、取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；
- 3、购买选择权的行权价格，前提是本公司合理确定将行使该选择权；
- 4、行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权；
- 5、根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，本公司采用增量借款利率作为折现率。

## 26、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

### 1、收入的确认

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

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

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

### 3、收入的计量

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

(1) 可变对价



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

#### （2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### （3）非现金对价

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

#### （4）应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

无

## 27、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

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

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

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

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

## 28、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

## 29、租赁

### （1）承租人

本公司为承租人时，在租赁期开始日，除选择采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，应当在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，应当在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。本公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定使用权资产是否发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

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。按照《企业会计准则第17号——借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债，将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关资产成本或当期损益。

### （2）出租人

#### （1）融资租赁

本公司作为出租人的，在租赁期开始日，对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产，并按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

## (2) 经营租赁

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

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

## 30、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2021 年 12 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会〔2021〕35 号）（以下简称“解释第 15 号”），“关于企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”、“关于亏损合同的判断”内容自 2022 年 1 月 1 日起施行。		对本期财务报表无影响。
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算”。本公司自规定之日起开始执行。		对本期财务报表无影响。

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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

### 2、税收优惠

1、本公司子公司武汉大本营商业管理有限公司根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）、财政部 税务总局《关于促进服务业领域困难行业纾困发展有关增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 11 号）的规定，自 2019 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%，抵减应纳税额。2、本公司子公司武汉悦汉企业管理咨询有限公司、武汉悦添企业管理咨询有限公司根据财政部税务总局《关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部税务总局公告 2021 年第 11 号）的规定，自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，对月销售额 15 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。

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

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

## 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	58,458.80	78,518.00

银行存款	2,453,796,779.73	4,894,560,312.58
其他货币资金	636,119.27	233,383.26
合计	2,454,491,357.80	4,894,872,213.84
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	60,771,208.24	338,884,127.26

其他说明：

无

## 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	125,630,000.00	126,650,000.00
其中：		
债务工具投资	125,630,000.00	126,650,000.00
其中：		
合计	125,630,000.00	126,650,000.00

其他说明：

无

## 3、应收票据

### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
商业承兑票据	2,314,153.40	
合计	2,314,153.40	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

### (2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	0.00	1,535,950.95
合计	0.00	1,535,950.95

## 4、应收账款

### (1) 应收账款分类披露

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43
其中：										
账龄组合	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43
合计	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71	175,783,817.66	100.00%	16,667,309.23	9.48%	159,116,508.43

按组合计提坏账准备：账龄组合

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）	195,317,327.77	9,765,867.25	5.00%
1-2年（含2年）	46,018,226.57	4,601,822.82	10.00%
2-3年（含3年）	160,996.43	48,298.94	30.00%
3-4年（含4年）	2,705,520.76	1,082,208.31	40.00%
4-5年（含5年）	658,165.00	329,082.50	50.00%
5年以上	3,641,448.71	3,641,448.71	100.00%
合计	248,501,685.24	19,468,728.53	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账的确认标准及说明详见“附注五、重要会计政策及会计估计（十）应收账款”。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	195,317,327.77
1至2年	46,018,226.57
2至3年	160,996.43
3年以上	7,005,134.47
3至4年	2,705,520.76
4至5年	658,165.00
5年以上	3,641,448.71
合计	248,501,685.24

## (2) 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						
按组合计提坏账准备						
其中：账龄组合	16,667,309.23	2,801,419.30				19,468,728.53
合计	16,667,309.23	2,801,419.30				19,468,728.53

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	收回方式

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
中国水利水电第九工程局有限公司	17,594,707.33	7.08%	879,735.37
中国水利水电第五工程局有限公司	17,080,252.77	6.87%	868,772.64
重庆启润房地产开发有限公司	12,049,985.80	4.85%	879,803.83
中国水利水电第八工程局有限公司	11,298,129.61	4.55%	564,906.48
中电建丝路（陕西）建设投资有限公司	9,509,762.59	3.83%	475,488.13
合计	67,532,838.10	27.18%	

## 5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
航信		48,690,165.28
融信	3,907,144.00	557,130.00
合计	3,907,144.00	49,247,295.28

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

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）	
2022 年 1 月 1 日余额	1,509,834.72			1,509,834.72
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提				
本期转回				
本期转销	1,509,834.72			1,509,834.72
本期核销				
其他变动				
2022 年 12 月 31 日余额				

## 6、预付款项

### (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	32,917,943.28	94.32%	7,889,661.16	99.99%
1 至 2 年	1,983,830.67	5.68%		
2 至 3 年			67.65	0.01%
合计	34,901,773.95		7,889,728.81	

### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)
冷钢武汉工贸有限公司	19,280,778.90	55.24
邯郸一三高研科技有限公司	3,867,229.67	11.08
山西建龙实业有限公司	1,328,483.32	3.81



湖南新环境房地产经纪连锁有限公司	965,730.14	2.77
湖北圣千汇建筑装饰工程有限公司	963,007.49	2.76
合计	<u>26,405,229.52</u>	<u>75.66</u>

## 7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,810,438,314.74	2,444,231,897.11
合计	2,810,438,314.74	2,444,231,897.11

### (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	1,872,149,714.40	2,344,599,420.80
保证金	43,226,151.03	51,543,640.42
往来款	964,165,532.53	65,971,706.41
其他	2,219,923.29	2,270,459.13
合计	2,881,761,321.25	2,464,385,226.76

#### 2) 坏账准备计提情况

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	19,742,479.34		410,850.31	20,153,329.65
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	51,169,676.86			51,169,676.86
2022 年 12 月 31 日余额	70,912,156.20		410,850.31	71,323,006.51

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	1,848,206,379.05
1 至 2 年	845,486,312.91

2至3年	8,215,783.99
3年以上	179,852,845.30
3至4年	1,691,273.40
4至5年	633,716.20
5年以上	177,527,855.70
合计	2,881,761,321.25

### 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	
单项计提坏账准备	610,850.31					610,850.31
按组合计提坏账准备						
其中：账龄组合	19,542,479.34	51,169,676.86				70,712,156.20
合计	20,153,329.65	51,169,676.86				71,323,006.51

### 4) 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
广州招赢房地产有限责任公司	合作开发款	810,263,139.03	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）	28.12%	
华润置地控股有限公司	往来款	636,890,000.00	1年以内（含1年）	22.10%	31,844,500.00
南京聚盛房地产开发有限公司	合作开发款	284,806,224.79	1年以内（含1年）、1-2年（含2年）	9.88%	
南京电建中储房地产有限公司	合作开发款	283,509,000.00	1年以内（含1年）	9.84%	
重庆启润房地产开发有限公司	合作开发款	262,567,310.60	1年以内（含1年）	9.11%	
合计		2,278,035,674.42		79.05%	31,844,500.00

## 8、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

## (1) 存货分类

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  
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	5,308,613,497.06	41,391,464.80	5,267,222,032.26	9,931,402,640.85		9,931,402,640.85
开发产品	8,353,932,490.03	152,869,599.90	8,201,062,890.13	8,394,540,296.99	71,097,079.98	8,323,443,217.01
库存商品	208,997,302.71		208,997,302.71	211,845,337.46		211,845,337.46
合计	13,871,543,289.80	194,261,064.70	13,677,282,225.10	18,537,788,275.30	71,097,079.98	18,466,691,195.32

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆珑悦长安	2022年04月27日	2025年05月31日	1,983,353,300.00				1,225,346,024.08	1,225,346,024.08	26,843,422.13	26,843,422.13	
重庆清韵阶庭	2021年05月30日	2023年12月30日	1,670,459,000.00	965,712,548.32			202,216,344.68	1,167,928,893.00	46,867,944.18	35,311,958.62	
长沙珑悦长安	2021年09月20日	2024年06月30日	1,482,340,500.00	785,627,542.17			294,662,741.10	1,080,290,283.27	77,987,264.40	51,544,219.29	
西安珑悦长安	2022年05月07日	2024年08月18日	1,775,430,000.00				1,055,441,111.73	1,055,441,111.73	61,595,026.38	58,363,984.71	
武汉洺悦华府二期	2019年09月01日	2023年12月31日	1,349,608,500.00	998,050,166.14	557,638,547.78		226,357,270.02	666,768,888.38	148,441,522.83	38,949,664.21	
荆州南国城市广场	2012年07月08日		1,306,000,000.00	112,910,562.88		72,266.28		112,838,296.60	727,866.66		
南京雍澜和府	2021年01月08日	2022年11月03日	2,740,000,000.00	1,887,654,264.34	2,203,324,678.95		315,670,414.61				
武汉洺悦华府	2018年06月25日	2022年03月28日	1,475,220,000.00	500,773,135.55	589,742,168.88		88,969,033.33				
深圳玺云著花园	2020年03月04日	2022年12月01日	3,937,355,100.00	3,309,484,538.74	3,638,023,543.85		328,539,005.11				
重庆洺悦芳华	2020年03月04日	2022年12月01日	3,937,355,100.00	1,312,402,729.57	1,531,535,293.03		219,132,563.46			6,320,287.03	
重庆洺	2017年	2021年	2,952,	58,787	58,557	229,64		0.00			

悦府	10月 15日	04月 13日	019,00 0.00	,153.1 4	,513.0 2	0.12					
合计	--	--	24,609 ,140,5 00.00	9,931, 402,64 0.85	8,578, 821,74 5.51	301,90 6.40	3,956, 334,50 8.12	5,308, 613,49 7.06	362,46 3,046. 58	217,33 3,535. 99	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额
泛悦·南国 中心二期	2018年12 月30日	2,565,323, 282.73		8,687,403. 32	2,556,635, 879.41	578,540,12 1.51	
成都泛悦城 市广场	2021年01 月07日	1,617,173, 696.97		68,182,490 .59	1,548,991, 206.38	586,452,58 8.12	
重庆洺悦府	2021年04 月13日	1,375,504, 512.54	58,557,513 .02	458,143,18 2.34	975,918,84 3.22	272,457,94 5.83	
武汉洺悦华 府	2021年03 月31日	995,131,49 0.37	27,861,550 .29	129,811,75 7.25	893,181,28 3.41	347,966,10 8.90	
武汉洺悦华 府	2022年03 月28日	682,420,46 1.47	589,742,16 8.88	482,508,31 2.16	789,654,31 8.19	71,848,026 .58	
武汉洺悦华 府二期	2022年08 月01日		557,638,54 7.78	295,151,88 3.87	262,486,66 3.91	75,235,753 .25	
成都泛悦国 际	2015年12 月31日	266,833,23 4.36		5,607,916. 56	261,225,31 7.80	202,943,78 4.59	
重庆洺悦华 府	2021年12 月24日	304,644,27 1.20		82,941,913 .81	221,702,35 7.39	356,810,80 3.66	
重庆洺悦芳 华	2022年06 月30日		1,531,535, 293.03	1,351,646, 806.01	179,888,48 7.02	80,732,330 .67	
武汉洺悦府	2019年12 月27日	229,097,00 4.32		53,839,236 .98	175,257,76 7.34	55,038,259 .54	
襄阳南国城 市广场	2016年11 月30日	178,274,32 3.78		13,260,659 .13	165,013,66 4.65	163,282,66 0.49	
南京雍澜和 府	2022年11 月03日		2,203,324, 678.95	2,058,623, 972.82	144,700,70 6.13	41,483,239 .12	
武汉洺悦芳 华	2022年03 月28日	117,644,69 9.19		6,625,178. 31	111,019,52 0.88	177,721,73 8.68	
荆州南国城 市广场	2019年12 月31日	27,617,211 .43			27,617,211 .43	150,806,06 1.85	
武汉南国花 郡	2012年12 月30日	19,419,840 .28			19,419,840 .28	18,208,819 .45	
武汉南国 SOHO	2008年12 月31日	6,750,000. 00			6,750,000. 00	35,997,151 .37	
深圳玺云著 花园	2022年12 月01日		3,638,023, 543.85	3,631,516, 524.09	6,507,019. 76	171,892,98 6.93	
武汉风华天 城	2005年08 月31日	3,833,613. 62			3,833,613. 62		
武汉雄楚广 场	2014年12 月12日	3,534,931. 83			3,534,931. 83	245,240,52 4.39	
武汉泛悦 MALL·北都 店	2011年11 月07日	567,739.03			567,739.03	80,401,219 .98	
武汉中央花 园	2006年12 月30日	26,118.35			26,118.35		
武汉悦公馆	2013年09 月30日	743,865.52		743,865.52		30,623,798 .69	

合计	---	8,394,540, 296.99	8,606,683, 295.80	8,647,291, 102.76	8,353,932, 490.03	3,743,683, 923.60	
----	-----	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	----------------------	--

### (2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本		41,391,464 .80				41,391,464 .80	
开发产品	71,097,079 .98	102,918,51 8.04		21,145,998 .12		152,869,59 9.90	
合计	71,097,079 .98	144,309,98 2.84		21,145,998 .12		194,261,06 4.70	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本：							
武汉洺悦华府二期		41,391,464 .80				41,391,464 .80	
开发产品：							
其中：成都泛悦城市广场	4,266,382. 26	5,882,303. 03		4,266,382. 26		5,882,303. 03	
成都泛悦国际	15,324,134 .36			263,122.68		15,061,011 .68	
武汉洺悦芳华	25,114,587 .84			1,413,858. 28		23,700,729 .56	
武汉洺悦府	16,766,904 .32	5,666,520. 32		14,813,557 .30		7,619,867. 34	
重庆洺悦华府	9,625,071. 20	10,724,763 .79		389,077.60		19,960,757 .39	
武汉洺悦华府		78,728,079 .27				78,728,079 .27	
武汉洺悦华府二期		1,916,851. 63				1,916,851. 63	
合计	71,097,079 .98	144,309,98 2.84		21,145,998 .12		194,261,06 4.70	

### (3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

本期存货一开发成本新增借款费用资本化金额 217,333,535.99 元，用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 3.70%-7.40%。

### (4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	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 (37348 m <sup>2</sup> )、L37-1-2/06 地块 (37247 m <sup>2</sup> )		984,988,391.80	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行 2.718 亿元长期借款
西安泷悦长安项目 1#楼、7#至 11#楼在建住宅, 14#楼、15#楼在建商业		552,896,600.00	中信银行西安长乐中路支行 2.08 亿贷款
武汉泷悦华府二期办公楼	801,888,074.51	723,119,572.54	建行武汉江岸支行 4.975 亿元长期借款
重庆清韵阶亭项目土地使用权	706,526,964.00	706,469,912.63	交通银行重庆袁家岗支行 3.26 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	329,820,600.00	329,820,600.00	建行武汉江岸支行 5.89 亿元长期借款
重庆泷悦芳华项目 A 区 1019 个车位, B 区 366 个车位 (渝 (2022) 高新区不动产权第 001051973 号、渝 (2022) 高新区不动产权第 001048643 号)		83,189,000.00	中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行 2.2 亿元长期借款
合计	1,838,235,638.51	3,380,484,076.97	

## 9、合同资产

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
按组合计提预期信用损失 的合同资产						
其中：账龄组合	4,366,970.68	273,847.14	4,093,123.54	5,905,413.02	295,270.65	5,610,142.37
合计	4,366,970.68	273,847.14	4,093,123.54	5,905,413.02	295,270.65	5,610,142.37

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况：

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
合同资产	-21,423.51			信用风险
合计	-21,423.51			——

其他说明：

## 10、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	254,036.97	41,217,435.90
待抵扣增值税	185,176,553.07	460,746,298.08
合计	185,430,590.04	501,963,733.98

其他说明：

## 11、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	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		
一、合营企业										
武汉双联创和置业有限公司	21,138,940.19			-21,138,940.19						
中文发集团文化有限公司	24,500,439.46			-2,748,958.33					21,751,481.13	
重庆启润房地产开发有限公司	198,818,521.50			76,581,273.47					275,399,794.97	
北京金水慧业房地产开发有限公司		400,000.00		-23,594,449.60					376,405,550.40	
广州招赢房地产有限责任公司		911,88,516.00		-6,806,567.19		18,045,375.39			922,427,324.20	
小计	244,457,901.15	1,311,188,516.00		22,292,358.16		18,045,375.39			1,595,984,150.70	
二、联营企业										
南京电建中储房地产有限公司	130,325,824.45			-20,892,727.02					109,433,097.43	
武汉洺	289,46			-					281,49	

悦房地 产有限 公司	7,022. 01			7,969, 589.93						7,432. 08	
重庆瀑 悦房地 产开发 有限公 司	114,66 3,806. 79			58,622 ,623.9 2						173,28 6,430. 71	
北京海 赋私募 基金管 理有限 公司	603,71 2.66	1,800, 000.00		14,401 .93						2,418, 114.59	
伟宸 (嘉 兴)股 权投资 合伙企 业(有 限合 伙)	271,89 1,949. 24			4,640, 902.45						276,53 2,851. 69	
南京智 盛房地 产开发 有限公 司	426,51 8,766. 24			59,203 ,943.6 0						485,72 2,709. 84	
长沙京 蓉房地 产开发 有限公 司	15,072 ,750.0 0			- 2,241, 127.79						12,831 ,622.2 1	
南京聚 盛房地 产开发 有限公 司	16,529 ,212.1 9	400,00 0.00		- 2,692, 356.92					67,521 .42	14,304 ,376.6 9	
南京和 璟珑玥 装饰有 限公司		400,00 0.00	400,00 0.00	67,521 .42					- 67,521 .42		
南京悦 霖房地 产开发 有限公 司	7,286, 200.03			416,89 7.43						7,703, 097.46	
南京锦 华置业 有限公 司	75,302 ,440.9 9			- 6,149. 55						75,296 ,291.4 4	
深圳市 国润金 海房地 产有限 公司	555,06 4,578. 92			- 6,659, 586.53						548,40 4,992. 39	
小计	1,902, 726,26 3.52	2,600, 000.00	400,00 0.00	82,504 ,753.0 1						1,987, 431,01 6.53	



合计	2,147,184.16 4.67	1,313,788.51 6.00	400,000.00	104,797,111.17		18,045,375.39				3,583,415.16 7.23	
----	----------------------	----------------------	------------	----------------	--	---------------	--	--	--	----------------------	--

其他说明：

## 12、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司	531,364.15	318,818.49
合计	531,364.15	318,818.49

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司					计划长期持有的非交易性权益工具	

## 13、投资性房地产

### (1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,583,799,981.26			2,583,799,981.26
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	5,772,004.77			5,772,004.77
(1) 处置				
(2) 其他转出	5,772,004.77			5,772,004.77

4. 期末余额	2,578,027,976.49			2,578,027,976.49
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	26,936,094.90			26,936,094.90
2. 本期增加金额	84,908,474.72			84,908,474.72
(1) 计提或摊销	84,908,474.72			84,908,474.72
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	111,844,569.62			111,844,569.62
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	2,466,183,406.87			2,466,183,406.87
2. 期初账面价值	2,556,863,886.36			2,556,863,886.36

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
泛悦·南国广场	726,282,196.47	开发产品未售前出租
泛悦·南国中心一期	517,367,015.37	开发产品未售前出租
襄阳南国城市广场	328,298,105.23	开发产品未售前出租
泛悦 Mall·雄楚广场	140,642,481.01	开发产品未售前出租
武汉泛悦 MALL·北都店	121,420,883.27	开发产品未售前出租
南国悦公馆	48,177,920.64	不计容
泛悦 MALL·南湖店	19,681,771.65	开发产品未售前出租
泛悦汇·KA 街	40,101,007.23	开发产品未售前出租
泛悦坊·都会店	7,353,439.10	开发产品未售前出租
武汉风华天城	3,102,243.61	开发产品未售前出租
合计	1,952,427,063.58	

其他说明：

(3) 投资性房地产受限情况

受限资产明细	抵押面积 (m <sup>2</sup> )	抵押金额 (元)	备注
武汉泛悦汇·KA 街共 41 项物业资产	12,528.33	69,336,224.04	光大兴陇信托 2.024 亿长期借款
武汉泛悦 MALL·北都店共 32 项物业资产	18,951.92	129,305,255.42	光大兴陇信托 2.762 亿长期借款
泛悦·南国广场共 2 项物业资产	16,915.18	75,016,946.88	光大兴陇信托 2.594 亿长期借款
泛悦·南国广场 V 座商铺	51,086.65	371,520,170.88	工行武汉江岸支行 3.9 亿长期借款
合计	99,482.08	645,178,597.22	

14、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	484,595,647.08	500,763,210.03
合计	484,595,647.08	500,763,210.03

(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	1,524,593.40	7,397,395.57	13,270,659.52	600,511,944.32
2. 本期增加 金额		175,025.00	156,548.67	285,530.14	617,103.81
(1) 购 置		175,025.00	156,548.67	285,530.14	617,103.81
(2) 在 建工程转入					
(3) 企 业合并增加					
3. 本期减少 金额			1,231,649.00		1,231,649.00
(1) 处 置或报废			1,231,649.00		1,231,649.00
4. 期末余额	578,319,295.83	1,699,618.40	6,322,295.24	13,556,189.66	599,897,399.13
二、累计折旧					
1. 期初余额	81,903,993.56	1,351,657.35	6,376,671.87	10,116,411.51	99,748,734.29
2. 本期增加 金额	15,584,429.16	67,372.86	295,998.05	775,284.24	16,723,084.31
(1) 计 提	15,584,429.16	67,372.86	295,998.05	775,284.24	16,723,084.31

3. 本期减少金额			1,170,066.55		1,170,066.55
(1) 处置或报废			1,170,066.55		1,170,066.55
4. 期末余额	97,488,422.72	1,419,030.21	5,502,603.37	10,891,695.75	115,301,752.05
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	480,830,873.11	280,588.19	819,691.87	2,664,493.91	484,595,647.08
2. 期初账面价值	496,415,302.27	172,936.05	1,020,723.70	3,154,248.01	500,763,210.03

## 15、使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	3,958,191,138.53	3,958,191,138.53
2. 本期增加金额	184,128,620.40	184,128,620.40
3. 本期减少金额	97,987,138.32	97,987,138.32
4. 期末余额	4,044,332,620.61	4,044,332,620.61
二、累计折旧		
1. 期初余额	632,265,313.22	632,265,313.22
2. 本期增加金额	624,218,091.37	624,218,091.37
(1) 计提	624,218,091.37	624,218,091.37
3. 本期减少金额	94,097,198.77	94,097,198.77
(1) 处置		
(2) 租赁到期	94,097,198.77	94,097,198.77
4. 期末余额	1,162,386,205.82	1,162,386,205.82
三、减值准备		

1. 期初余额	46,752,985.25	46,752,985.25
2. 本期增加金额	106,865,775.34	106,865,775.34
(1) 计提	106,865,775.34	106,865,775.34
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	153,618,760.59	153,618,760.59
四、账面价值		
1. 期末账面价值	2,728,327,654.20	2,728,327,654.20
2. 期初账面价值	3,279,172,840.06	3,279,172,840.06

其他说明：

## 16、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				4,023,518.87	4,023,518.87
2. 本期增加金额				738,207.54	738,207.54
(1) 购置				738,207.54	738,207.54
(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				4,761,726.41	4,761,726.41
二、累计摊销					
1. 期初余额				3,029,321.10	3,029,321.10
2. 本期增加金额				341,106.88	341,106.88
(1) 计提				341,106.88	341,106.88
3. 本期减少金额					

(1) 处 置					
4. 期末余额				3,370,427.98	3,370,427.98
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				1,391,298.43	1,391,298.43
2. 期初账面 价值				994,197.77	994,197.77

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%。

## 17、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·南国广场改造	5,269,476.47	2,006,771.98	1,826,069.82		5,450,178.63
武汉泛悦坊·都会店改造	2,134,183.12	720,543.83	298,885.60		2,555,841.35
武汉泛悦 MALL·南湖店改造	1,983,795.08	2,833,159.05	442,375.58		4,374,578.55
泛悦·南国广场 B 馆改造	13,255,097.74	46,135,007.87	2,951,852.87		56,438,252.74
泛悦 MALL·长虹店-改造	1,420,075.53	677,532.41	220,255.86		1,877,352.08
泛悦坊·西城店公共区域装修	2,967,065.31		2,084,216.88		882,848.43
泛悦 MALL·科华店改造	3,451,438.33	2,037,503.68	491,126.63		4,997,815.38
武汉泛悦汇·KA 街改造	9,575,176.62	904,010.62	4,873,097.78		5,606,089.46
小龟山产业园首开区改造	22,203,631.88		1,889,670.80		20,313,961.08
泛悦 Mall·雄楚广场装修工程改造	66,932,042.14	655,144.09	7,333,828.70		60,253,357.53
武汉泛悦 MALL·北都店改造	5,261,259.81	3,155,077.82	495,418.20		7,920,919.43
南国大家装荆州	947,664.22		94,887.13	21,374.09	831,403.00

店改造					
武汉循礼门酒店改造项目	134,905.66	982,522.29			1,117,427.95
泛悦 Mall·城市广场办公区域装修	650,346.52	329,648.20	80,296.87		899,697.85
财产保险费	273,912.83		182,401.19		91,511.64
小龟山产业园大区改造	119,460,795.87	9,550,463.44	10,928,320.90		118,082,938.41
泛悦·南国中心一期改造		1,052,210.12	37,310.61		1,014,899.51
南国悦公馆改造		307,528.72	30,752.88		276,775.84
合计	255,920,867.13	71,347,124.12	34,260,768.30	21,374.09	292,985,848.86

## 18、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	115,574,709.66	28,893,677.63	86,928,604.15	21,732,151.29
合计	115,574,709.66	28,893,677.63	86,928,604.15	21,732,151.29

### (2) 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	624,788,993.17	293,143,659.61
可抵扣亏损	4,140,226,595.09	3,170,796,356.91
合计	4,765,015,588.26	3,463,940,016.52

### (3) 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
2022 年		111,190,284.05	
2023 年	14,882,519.12	15,256,979.41	
2024 年	751,013,234.29	759,250,600.62	
2025 年	774,154,904.78	777,967,367.95	
2026 年	1,470,110,016.97	1,507,131,124.88	
2027 年	1,130,065,919.93		
合计	4,140,226,595.09	3,170,796,356.91	

## 19、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
预付土地款				196,855,835.60		196,855,835.60
合计				196,855,835.60		196,855,835.60

## 20、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		15,000,000.00
合计		15,000,000.00

## 21、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	392,495,104.54	24,566,818.72
合计	392,495,104.54	24,566,818.72

本期末已到期未支付的应付票据总额为 11,639,972.44 元。

## 22、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	1,529,060,449.79	1,545,286,206.15
监理费	1,248,578.88	1,276,808.57
设计营销及其他	224,277,530.38	189,367,020.19
合计	1,754,586,559.05	1,735,930,034.91

### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国水利水电第五工程局有限公司	50,894,921.81	未到偿还期
深圳市中筑营造建设工程有限公司	19,062,219.54	未到偿还期
正太集团有限公司	13,063,849.37	未到偿还期
中电建建筑集团有限公司	12,882,874.92	未到偿还期
湖北汉兴盛建设有限公司	12,753,280.77	未到偿还期
武汉博艺美建筑装饰安装工程有限公司	12,328,547.49	未到偿还期



合计	120,985,693.90
----	----------------

## 23、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	48,956,873.43	66,470,813.05
合计	48,956,873.43	66,470,813.05

### (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

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	4,758,639.34	预收租金
武汉家驿酒店管理有限公司	3,113,374.37	预收租金
合计	7,872,013.71	--

## 24、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	984,269,171.83	8,658,834,623.63
物管费	16,775,047.73	34,056,936.00
材料款	6,371,475.38	6,655,536.06
装修费	210,114.89	80,551,535.10
合计	1,007,625,809.83	8,780,098,630.79

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
深圳玺云著花园	4,113,199.79 4.50	结转收入
南京雍澜和府	2,027,257.47 8.00	结转收入
重庆铭悦芳华	1,608,311.52 1.11	结转收入
西安珑悦长安	381,919,907.34	预售
武汉铭悦华府一期	336,955,515.	结转收入

	39	
重庆泷悦长安	226,503,850.64	预售
武汉泷悦华府二期	223,700,989.89	结转收入
重庆清韵阶亭	202,159,381.30	预售
成都泛悦城市广场	107,755,990.80	结转收入
重庆泷悦府	95,024,752.24	结转收入
重庆泷悦华府	70,846,912.11	结转收入
长沙泷悦长安	62,556,920.18	预售
合计	7,709,912,894.58	

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  
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	西安泷悦长安		381,919,907.34	2024年08月18日	
2	重庆泷悦长安		226,503,850.64	2025年05月31日	
3	重庆清韵阶庭	5,064,177.88	207,223,559.18	2023年12月30日	
4	长沙泷悦长安		62,556,920.18	2024年06月30日	
5	重庆泷悦府	154,469,119.50	59,444,367.26	2021年04月13日	

## 25、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	9,417,403.72	172,144,489.37	173,243,841.47	8,318,051.62
二、离职后福利-设定	24,328.64	19,138,647.48	14,981,736.45	4,181,239.67

提存计划				
三、辞退福利		8,789,381.15	8,789,381.15	
合计	9,441,732.36	200,072,518.00	197,014,959.07	12,499,291.29

## (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	7,727,429.16	138,538,080.38	140,111,208.99	6,154,300.55
2、职工福利费		6,668,055.38	6,406,044.70	262,010.68
3、社会保险费	10,593.00	10,807,485.43	10,672,957.68	145,120.75
其中：医疗保险费	10,395.00	9,495,629.31	9,481,881.13	24,143.18
工伤保险费	198.00	466,186.97	392,031.20	74,353.77
生育保险费		845,669.15	799,045.35	46,623.80
4、住房公积金	38,550.54	13,545,689.72	12,899,220.58	685,019.68
5、工会经费和职工教育经费	1,640,831.02	1,995,944.11	2,565,175.17	1,071,599.96
8、其他短期薪酬		589,234.35	589,234.35	
合计	9,417,403.72	172,144,489.37	173,243,841.47	8,318,051.62

## (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	23,338.64	16,325,900.49	12,343,457.27	4,005,781.86
2、失业保险费	990.00	685,008.66	510,540.85	175,457.81
3、企业年金缴费		2,127,738.33	2,127,738.33	
合计	24,328.64	19,138,647.48	14,981,736.45	4,181,239.67

## (4) 辞退福利

项目	本期缴费金额	期末应付未付金额
辞退福利	8,789,381.15	
合计	8,789,381.15	

## 26、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

增值税	31,235,892.93	10,708,963.31
企业所得税	-72,826,467.78	-253,470,563.40
个人所得税	684,269.84	619,187.06
城市维护建设税	-4,503,426.84	-25,375,946.36
土地增值税	-14,975,462.32	-145,634,556.59
土地使用税	780,971.09	659,545.84
房产税	2,057,658.69	1,166,944.30
教育费附加及地方教育附加	-2,550,554.92	-17,358,755.85
契税	106,981.02	
印花税	64,797.58	-1,729,052.02
合计	-59,925,340.71	-430,414,233.71

## 27、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	13,117,652,798.52	10,250,714,772.51
合计	13,117,652,798.52	10,250,714,772.51

### (1) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	12,703,019,348.65	9,817,686,854.62
拆迁补偿款	97,490,289.01	106,226,442.55
保证金	149,888,392.70	160,010,589.46
不可预见费	135,718,496.69	132,722,815.37
物业维修基金、押金	31,536,271.47	34,068,070.51
合计	13,117,652,798.52	10,250,714,772.51

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

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	3,102,873,353.14	暂无偿还计划
重庆康田置业(集团)有限公司	95,347,050.00	暂无偿还计划
南京锦华置业有限公司	74,500,000.00	暂无偿还计划
中储发展股份有限公司	58,165,234.85	暂无偿还计划
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	暂无偿还计划
武汉市新洲公路工程建设有限公司	7,243,000.00	暂无偿还计划
合计	3,363,128,637.99	

## 28、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	2,072,090,000.00	370,846,153.85
一年内到期的应付债券		1,495,881,912.63
一年内到期的租赁负债	657,461,474.67	670,977,795.06
一年内到期的应付债券应计利息	28,252,583.41	67,344,603.92
一年内到期的长期借款应计利息	16,138,527.81	15,642,240.80
合计	2,773,942,585.89	2,620,692,706.26

## 29、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
未终止确认的应收票据	1,535,950.95	
待转销项税	88,708,192.71	782,266,005.55
合计	90,244,143.66	782,266,005.55

## 30、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	2,377,190,000.00	2,579,000,000.00
保证借款	531,000,000.00	1,186,133,846.15
合计	2,908,190,000.00	3,765,133,846.15

长期借款分类的说明：

期末抵押借款 2,377,190,000.00 元，其中：

(1) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉熙悦房地产有限公司借款，期初借款余额 499,500,000.00 元（其中 2,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债），本期归还 2,000,000.00 元，期末借款余额 497,500,000.00 元，有 10,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉熙悦房地产有限公司的房产作为抵押，并由中国电建地产集团有限公司、南国置业股份有限公司按股权比例提供连带责任保证；

(2) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉南国洪广置业发展有限公司借款，期初借款余额 204,800,000.00 元，有 2,400,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 2,400,000.00 元，期末借款余额 202,400,000.00 元，有 4,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉南国洪广置业发展有限公司的房产作为抵押，以武汉南国洪广置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出具差额支付承诺函；

(3) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉北都商业有限公司借款，期初借款余额 279,400,000.00 元，有 3,200,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 3,200,000.00 元，期末借款余额 276,200,000.00 元，有 4,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以武汉北都商业有限公司的房产作为抵押，以武汉北都商业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出具差额支付承诺函；

(4) 光大兴陇信托有限责任公司对子公司武汉南国商业发展有限公司借款，期初借款余额 261,800,000.00 元，有 2,400,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 2,400,000.00 元，期末借款余额 259,400,000.00 元，有 4,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以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出具差额支付承诺函；

(5) 中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉南国商业发展有限公司借款，期初借款 450,000,000.00 元，本期归还 60,000,000.00 元，期末借款余额 390,000,000.00 元，以武汉南国商业发展有限公司的房产作为抵押，并由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

(6) 中信银行股份有限公司西安长乐中路支行对子公司西安浣悦泰恒置业有限公司借款 208,000,000.00 元，期末借款余额 208,000,000.00 元，以西安浣悦长安项目 1#楼、7#至 11#楼在建住宅，14#楼、15#楼在建商业作为抵押；

(7) 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借款，期初借款余额 669,000,000.00 元（其中 80,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债），本期归还 80,000,000.00 元，期末借款余额 589,000,000.00 元，有 589,000,000.00 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份房产作为抵押，并由南国置业股份有限公司提供连带责任担保；

(8) 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浣悦房地产开发有限公司借款，期初借款余额 300,000,000.00 元，有 60,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期新增 100,000,000.00 元，本期归还 74,000,000.00 元，期末借款余额 326,000,000.00 元，有 120,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以重庆康田浣悦房地产开发有限公司清韵阶亭项目土地使用权（渝（2021）高新区不动产权第 000643926 号、渝（2021）高新区不动产权第 000645288 号）作抵押；

(9) 中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行对子公司重庆康田浣悦房地产开发有限公司借款 295,000,000.00 元，本期归还 23,200,000.00 元，期末借款余额 271,800,000.00 元，有 85,470,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以重庆康田浣悦房地产开发有限公司浣悦长安项目高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块（37348 m<sup>2</sup>）、L37-1-2/06 地块（37247 m<sup>2</sup>）土地使用权作抵押；

(10) 中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行对子公司重庆康田浣悦房地产开发有限公司借款 220,000,000.00 元，期末借款余额 220,000,000.00 元，有 46,640,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以重庆康田浣悦房地产开发有限公司浣悦芳华项目 A 区 1019 个车位，B 区 366 个车位（渝（2022）高新区不动产权第 001051973 号、渝（2022）高新区不动产权第 001048643 号）作抵押；

期末保证借款 531,000,000.00 元，其中：

(1) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 200,000,000.00 元，本期归还 5,000,000.00 元，期末借款余额 195,000,000.00 元，有 15,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

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

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

(4) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 100,000,000.00 元，期末借款余额 100,000,000.00 元，有 5,000,000.00 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；

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

(6) 中意资产管理有限公司以保险资金投资不动产计划通过宁波银行股份有限公司对南国置业股份有限公司借款，期初借款余额 900,000,000.00 元，期末借款余额 900,000,000.00 元，有 900,000,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由中国电建地产集团有限公司出具担保函；

(7) 中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款，期初借款余额 292,980,000.00 元，有 175,846,153.85 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 176,000,000.00 元，期末借款余额 116,980,000.00 元，有 116,980,000.00 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、重庆康田置业（集团）有限公司承担连带担保责任；

(8) 交通银行股份有限公司重庆袁家岗支行对子公司重庆康田洺悦房地产开发有限公司借款，期初借款余额 209,000,000.00 元，有 40,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 56,000,000.00 元，期末借款余额 153,000,000.00 元，有 153,000,000.00 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、重庆康田置业（集团）有限公司承担连带担保责任。

### 31、应付债券

#### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
21 南国债	592,707,288.53	590,765,335.38
合计	592,707,288.53	590,765,335.38

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

单位：元

债券名称	面值	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
21 南国债	595,000,000.00	2021-01-26	3 年	595,000,000.00	590,765,335.38			1,941,953.15		592,707,288.53

合计	—	595,000,000.00	590,765,335.38			1,941,953.15			592,707,288.53
----	---	----------------	----------------	--	--	--------------	--	--	----------------

### 32、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,551,353,577.56	4,060,408,740.32
未确认融资费用	-521,695,045.77	-659,104,810.36
重分类至一年内到期的非流动负债	-657,461,474.67	-670,977,795.06
合计	2,372,197,057.12	2,730,326,134.90

### 33、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：

注：本期高管锁定股减少 1,637,366 股。

### 34、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	1,279,703,445.65	18,045,375.39		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：

本期增加系子公司武汉大本营商业管理有限公司按持股比例计算确认的应享有的被投资单位广州招赢房地产有限责任公司除净损益、利润分配以外的其他权益变动的份额 18,045,375.39 元。

### 35、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



## 36、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	-332,452,987.80	782,809,922.01
调整后期初未分配利润	-332,452,987.80	782,809,922.01
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-866,902,225.46	-1,115,262,909.81
期末未分配利润	-1,199,355,213.26	-332,452,987.80

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。

## 37、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	9,819,013,472.25	9,142,984,843.60	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58
合计	9,819,013,472.25	9,142,984,843.60	3,273,257,725.87	3,779,840,440.58

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

☑是 ☐否

单位：元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	9,819,013,472.25	无	3,273,257,725.87	无
营业收入扣除项目合计金额	0.00	无	0.00	无
一、与主营业务无关的业务收入				
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	无	0.00	无
二、不具备商业实质的收入				
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
营业收入扣除后金额	9,819,013,472.25	无	3,273,257,725.87	无

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型			
其中：			
物业销售	9,290,823,161.73		9,290,823,161.73

物业出租及物业管理	451,127,061.05			451,127,061.05
酒店运营及其他	77,063,249.47			77,063,249.47
按经营地区分类				
其中:				
湖北	1,226,112,379.08			1,226,112,379.08
四川	161,938,313.04			161,938,313.04
重庆	2,210,057,848.30			2,210,057,848.30
北京	10,781,860.94			10,781,860.94
广东	4,113,199,794.50			4,113,199,794.50
江苏	2,094,855,807.97			2,094,855,807.97
河北	553,317.52			553,317.52
湖南	1,514,150.90			1,514,150.90
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				
其中:				
在某一时点确认收入	9,313,010,532.45			9,313,010,532.45
在某一时间段确认收入	506,002,939.80			506,002,939.80
按合同期限分类				
其中:				
按销售渠道分类				
其中:				
合计	9,819,013,472.25			9,819,013,472.25

与履约义务相关的信息:

房地产收入: 本公司与客户之间的销售商品仅包含转让商品的履约义务, 本公司以控制权转移时点确认收入; 取得商品的现时收款权利, 商品所有权上的所有风险和报酬的转移、客户接受该商品。

物业管理服务: 本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理等履约义务, 由于本公司履约时客户即取得并消耗本公司履约所带来经济利益, 本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务, 按照履约进度确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,007,625,809.83 元, 其中, 355,925,423.13 元预计将于 2023 年度确认收入, 651,700,386.70 元预计将于 2024 年度确认收入, 元预计将于年度确认收入。

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息:

单位: 元

序号	项目名称	收入金额
1	深圳玺云著花园	4,113,199,794.50

2	南京雍澜和府	2,094,855,807.97
3	重庆洺悦芳华	1,691,283,177.98
4	重庆洺悦府	442,863,411.61
5	武汉洺悦华府一期	424,874,293.81

### 38、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	24,335,367.06	3,907,886.71
教育费附加	17,280,591.76	2,749,631.60
房产税	17,611,441.52	17,091,794.61
土地使用税	6,072,019.10	5,180,708.74
车船使用税	635.00	560.00
印花税	5,294,999.31	3,856,211.69
土地增值税	164,379,109.91	29,977,829.73
环境保护税	748,148.10	177,371.76
合计	235,722,311.76	62,941,994.84

### 39、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	52,378,308.27	56,790,566.03
销售代理费	118,278,839.93	66,583,223.59
物业费	11,210,999.70	14,166,243.70
职工薪酬	108,236.91	203,063.68
办公费	424,266.97	1,373,295.26
通讯费	2,197.92	239,962.38
专业服务费	2,657,150.54	1,598,151.73
其他	2,008,378.83	2,872,826.83
合计	187,068,379.07	143,827,333.20

### 40、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	60,062,734.25	53,230,134.37
专业服务费	5,934,759.52	17,822,990.54
差旅费	1,211,064.91	2,379,631.11
办公费	1,233,571.62	1,690,227.30
折旧费	586,582.23	570,108.20
会议费	116,851.06	453,784.16
软件使用费	613,437.74	3,262,053.41
业务招待费	230,770.80	671,881.39
无形资产摊销	341,106.88	349,654.84
品牌宣传费	3,804,108.36	2,558,372.81

保洁费	157,944.00	770,789.58
其他	16,565,543.63	12,719,203.22
合计	90,858,475.00	96,478,830.93

其他说明：

本期“其他”项中，包含摊销费 94,515.06 元、修理费 185,415.64 元、咨询费 93,000.00 元、保险费 1,502,429.31 元、租赁费 5,120,690.85 元、物业费 6,695,825.34 元、团体会费 83,000.00 元、车辆使用费 366,526.74 元、董事会会费 643,223.70 元、其他 1,780,916.99 元。

#### 41、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	525,323,069.57	429,892,703.53
减：利息收入	129,724,892.47	209,606,032.91
手续费支出	884,424.95	1,259,705.84
未确认融资费用	159,820,428.13	171,743,755.00
合计	556,303,030.18	393,290,131.46

#### 42、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
增值税加计抵减	5,614,559.84	9,585,198.55
稳岗补贴	332,938.81	1,770.66
增值税减免	191,824.17	2,366.67
个税手续费返还	167,916.68	169,309.83
债务重组收益	-2,812,717.11	
合计	3,494,522.39	9,758,645.71

#### 43、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	104,797,111.17	158,859,391.44
合计	104,797,111.17	158,859,391.44

#### 44、公允价值变动收益

单位：元

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

## 45、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-51,169,676.86	3,342,142.35
应收票据坏账损失	-121,797.55	
应收账款坏账损失	-2,801,419.30	-46,234,444.14
其他		-1,509,834.72
合计	-54,092,893.71	-44,402,136.51

## 46、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-144,309,982.84	-66,830,697.72
十二、合同资产减值损失	21,423.51	-165,948.46
十三、其他	-106,865,775.34	-46,752,985.25
合计	-251,154,334.67	-113,749,631.43

## 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
政府补助	20,000.00	24,474.04	20,000.00
非流动资产报废利得			
其中：固定资产报废利得	70,208.72		70,208.72
股权收购利得	146,188,516.00		146,188,516.00
违约赔偿及罚款收入	22,357,423.83	5,434,708.34	22,357,423.83
其他	63,178.83	177,673.36	63,178.83
合计	168,699,327.38	5,636,855.74	168,699,327.38

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
统计奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否	20,000.00		与收益相关
街道防疫		补助	因承担国	否	否		10,074.04	与收益相

经费			家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助					关
武侯火南街道办法人奖励		奖励	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	否	否		14,400.00	与收益相关

#### 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
非流动资产报废损失			
其中：固定资产报废损失		8,176.00	
罚款支出		453,177.17	
其他	50,000.00	128,131.00	50,000.00
合计	50,000.00	589,484.17	50,000.00

#### 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	216,478,761.26	13,907,345.42
递延所得税费用	-7,161,526.34	-7,923,201.79
合计	209,317,234.92	5,984,143.63

##### (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	-423,249,834.80
按法定/适用税率计算的所得税费用	-105,812,458.72
调整以前期间所得税的影响	-52,071,914.62
非应税收入的影响	-26,199,277.79
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	40,511,079.14

使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-11,539,640.81
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	364,429,447.72
所得税费用	209,317,234.92

## 50、现金流量表项目

### (1) 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	12,719,727.94	11,669,700.64
收到的保证金及押金	29,232,478.05	76,684,836.45
收到的往来款及其他	2,974,205,992.05	1,348,563,015.33
增值税留抵退税		49,083,730.37
合计	3,016,158,198.04	1,486,001,282.79

### (2) 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	107,864,503.71	138,595,594.52
支付的管理费用	29,609,112.86	42,124,413.15
银行手续费	884,424.95	1,259,705.84
支付的往来款及其他	3,822,809,151.51	800,052,947.32
合计	3,961,167,193.03	982,032,660.83

### (3) 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	1,947,234,600.00	3,676,799,365.13
收到对参股公司的借款利息	17,720,082.68	161,854,589.24
其他投资收益		988,785.72
取得子公司收到的现金	481,526.34	
合计	1,965,436,209.02	3,839,642,740.09

### (4) 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
参股公司借款	1,912,709,938.95	2,961,920,157.15
购买建信资本次级		10,000,000.00

其他投资支出		1,389,142.80
合计	1,912,709,938.95	2,973,309,299.95

## (5) 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
建信资本泛悦 2020 年资产支持专项计划 CMBS 债券		760,000,000.00
电建集团借款	6,191,500,000.00	19,252,000,000.00
收股东借款	124,785,494.45	91,800,000.00
发行债券收到的现金		589,050,000.00
合计	6,316,285,494.45	20,692,850,000.00

## (6) 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	329,900,000.00	485,544,224.96
归还电建集团借款及借款利息	3,443,883,716.66	17,454,000,000.00
融资费用	7,766,083.66	21,257,100.00
租赁付款额	726,339,239.06	689,854,668.87
合计	4,507,889,039.38	18,650,655,993.83

## 51、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	-632,567,069.72	-1,193,591,507.99
加：资产减值准备	305,247,228.38	158,151,767.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	101,631,559.03	39,118,512.94
使用权资产折旧	624,218,091.37	632,265,313.22
无形资产摊销	341,106.88	349,654.84
长期待摊费用摊销	34,260,768.30	35,098,566.93
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-70,208.72	8,176.00



公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	1,020,000.00	
财务费用（收益以“－”号填列）	580,705,491.68	404,156,151.42
投资损失（收益以“－”号填列）	-104,797,111.17	-158,859,391.44
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-7,161,526.34	-7,923,201.79
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）	5,665,011,915.80	-698,220,072.08
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-355,387,331.30	-84,115,261.22
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-8,549,492,257.55	3,070,876,694.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,337,039,343.36	2,197,315,403.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58
减：现金的期初余额	4,555,988,086.58	3,021,022,537.28
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	-2,162,267,937.02	1,534,965,549.30

## （2） 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	35,000,000.00
其中：	
西安沕悦泰恒置业有限公司	35,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	481,526.34
其中：	
西安沕悦泰恒置业有限公司	481,526.34
其中：	
取得子公司支付的现金净额	34,518,473.66

### (3) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58
其中：库存现金	58,458.80	78,518.00
可随时用于支付的银行存款	2,393,025,571.49	4,555,676,185.32
可随时用于支付的其他货币资金	636,119.27	233,383.26
三、期末现金及现金等价物余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	559,876.30	145,110,803.97

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 559,876.30 元。

### 52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	60,771,208.24	因保证金受限 25,328,006.68 元；因按揭担保受限 30,819,871.97 元；因其他原因受限 4,623,329.59 元
存货	3,380,484,076.97	抵押
投资性房地产	645,178,597.22	抵押
合计	4,086,433,882.43	

### 53、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
统计奖励	20,000.00	营业外收入	20,000.00

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收	购买日至期末被购买方的净
--------	--------	--------	--------	--------	-----	----------	--------------	--------------

							入	利润
西安浣悦泰恒置业有限公司	2022年05月31日	35,000,000.00	70.00%	非同一控制下的企业合并	2022年05月31日	取得控制权	0.00	-10,953,188.64

(2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	35,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	35,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	35,000,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
	资产：	
货币资金	35,481,526.34	35,481,526.34
应收款项		
存货	799,510,370.65	799,298,357.53
固定资产		
无形资产		
预付款项	600,000.00	600,000.00
其他流动资产	330,156.99	330,156.99
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
应交税费	21,312.92	21,312.92
其他应付款	785,991,603.82	785,991,603.82
净资产	49,909,137.24	49,697,124.12
减：少数股东权益	14,909,137.24	14,909,137.24
取得的净资产	35,000,000.00	34,787,986.88

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

以北京中天和资产评估有限公司出具的中天和[2022]评字第 20022 号评估报告作为参考依据确定购买日可辨认资产、负债的公允价值。

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无。

## 2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
湖北兴弘房地产有限公司		100.00%	注销	2022年11月08日	工商注销							

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

## 3、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：

序号	公司名称	形成控制权方式	期末账面净资产	成立日至期末被投资单位的净利润
1	河北雄安洺韶商贸有限公司	新设成立	80,009,221.07	9,221.07

## 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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
武汉大本营商业管理有限公司	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
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉三型企业管理有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉北都商业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	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	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
武汉明涛房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉临江荣城房地产开发有限公司	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	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
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
长沙悦汉房地产有限公司	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	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	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	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
成都南国商业管理有限公司	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	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	重庆	重庆	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉南国商业	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00%		同一控制下的

发展有限公司						企业合并
襄阳南国商业发展有限责任公司	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	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	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	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	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	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	重庆	重庆	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉投悦房地产开发有限公司	湖北武汉	湖北武汉	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	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	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	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	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询	100.00%		投资设立
南京求真装饰工程有限公司	江苏南京	江苏南京	装饰	51.00%		投资设立
武汉悦添企业管理咨询有限公司	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询	100.00%		投资设立
西安洺悦泰恒置业有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发		70.00%	非同一控制下的企业合并
河北雄安洺韶商贸有限公司	河北雄安	河北雄安	建筑材料销售		100.00%	投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

注 1：2014 年 12 月 17 日，本公司与中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）、中电建建筑集团有限公司（变更前名称为：中国水利水电第二工程局有限公司）、中国水利水电第五工程局有限公司、北京汉富国开投资管理有限公司分别出资 4,100.00 万元、1,900.00 万元、1,000.00 万元、1,000.00 万元、2,000.00 万元成立成都泛悦北城房地产开发有限公司（以下简称“成都泛悦”）。截至 2022 年 12 月 31 日，成都泛悦股权结构为本公司、电建地产、北京飞悦临空科技产业发展有限公司分别持股 41.00%、39.00%、20.00%。根据合作协议，电建地产将其所持有成都泛悦 10%的表决权让渡给本公司行使，并认可本公司拥有成都泛悦的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 2：2021 年 2 月 25 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市洪山区市场监督管理局申请注册成立的武汉悦鹤企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦鹤”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉悦鹤具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 3：2021 年 3 月 1 日，本公司之子公司武汉南国洪广置业发展有限公司（以下简称“洪广”）向武汉市武昌区市场监督管理局申请注册成立的武汉悦汉企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦汉”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于洪广对武汉悦汉具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 4：2021 年 3 月 15 日，本公司与招商局地产（南京）有限公司投资新设成立南京求真装饰工程有限公司（以下简称“南京求真”），注册资金 200.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。依据公司章程，公司设董事会，董事会由 5 名董事组成，其中由南国置业股份有限公司推荐 3 名董事，招商局地产（南京）有限公司推荐 1 名董事，由招商局地产（南京）有限公司推荐并由职工代表大会选举产生 1 名职工董事。董事长 1 名，由南国置业股份有限公司推荐的董事中选举产生。由于本公司对南京求真具有实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 5：2021 年 2 月 25 日，本公司向武汉市硚口区市场监督管理局申请注册的武汉悦添企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉悦添”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司对武汉悦添具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 6：2020 年 09 月 27 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市武昌区行政审批局申请注册成立的武汉三型企业咨询管理有限公司（以下简称“武汉三型”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉三型具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 7：2020 年 09 月 28 日，本公司之子公司武汉大本营商业管理有限公司（以下简称“大本营”）向武汉市洪山区行政审批局申请注册成立的武汉泛悦企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉泛悦”），注册资金 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于大本营对武汉泛悦具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

注 8：2020 年 10 月 29 日，本公司投资设立全资子公司武汉赋能企业管理咨询有限公司（以下简称“武汉赋能”），注册资本为人民币 1,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日注册资本尚未到位。由于本公司为其独资法人，对武汉赋能具有 100%的实际控制权，故纳入合并报表范围。

## （2）重要的非全资子公司

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%	-1,831,593.21		188,178,372.29
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	-10,289,280.86		216,079,026.12
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	-544,433.90		38,975,307.53
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-20,275,028.93		20,791,324.35
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	1,273,568.62		138,849,096.79
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	448,544.32		-2,890,786.46
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-33,473,577.49		69,814,801.85
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-20,371,195.53		70,884,757.78
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	204,779,541.45		691,085,705.12
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	80,770,275.25		134,687,434.38
南京十心房地产有限公司	49.00%	26,813,356.78		416,392,366.97
南京求真装饰工程有限公司	49.00%	10,320,935.83		10,462,047.11
西安洺悦泰恒置业有限公司	30.00%	-3,285,956.59		11,623,180.65
合计		234,335,155.74		2,004,932,634.48

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

### (3) 重要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	274,536,727.57	125,314,796.75	399,851,524.32	15,657,215.82		15,657,215.82	274,299,076.95	129,203,225.57	403,502,302.52	15,568,522.38		15,568,522.38
武汉南国融汇商业有限责任公司	402,374,953.15	2,110,187.18	404,485,140.33	36,492,464.02	-	36,492,464.02	498,060,294.57	4,351,207.85	502,411,502.42	40,435,365.71		40,435,365.71
湖北南国创新置业有限公司	2,681,100,397.80	30,191.43	2,681,130,589.23	2,486,254,051.56		2,486,254,051.56	2,593,358,236.48	504,900.99	2,593,863,137.47	2,396,264,430.30		2,396,264,430.30
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,589,507,241.42	393,625.06	1,589,900,866.48	1,554,661,333.68		1,554,661,333.68	1,668,310,131.28	1,284,908.88	1,669,595,040.16	1,599,991,051.54		1,599,991,051.54
武汉熙悦房地产有限公司	1,395,625,044.40	61,969.38	1,395,687,013.78	624,821,510.14	487,500,000.00	1,112,321,510.14	1,666,159,006.53	3,422.99	1,666,162,429.52	887,896,045.51	497,500,000.00	1,385,396,045.51
湖北南国宏泰产业园投资发展有	7,376,266.23	251,930,693.98	259,306,960.21	152,906,523.43	117,963,582.63	270,870,106.06	9,468,078.74	271,859,388.00	281,327,466.74	168,531,130.98	126,153,658.88	294,684,789.86



限公司												
武汉临江悦城房地产开发有限公司	755,011,416.91	253,266.06	755,264,682.97	378,317,689.03		378,317,689.03	1,278,985,232.84	98,731.36	1,279,083,964.20	734,769,082.82		734,769,082.82
武汉临江荣城房地产开发有限公司	1,257,444,550.82	36,438.41	1,257,480,989.23	901,936,321.75		901,936,321.75	1,488,765,721.79		1,488,765,721.79	442,365,076.64	589,000.00	1,031,365,076.64
深圳洺悦房地产有限公司	1,707,478,019.88	7,961,125.00	1,715,439,144.88	304,976,607.51		304,976,607.51	5,502,189,437.18		5,502,189,437.18	4,509,644,331.35		4,509,644,331.35
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	2,783,228,960.67	373,598.15	2,783,602,558.82	1,821,773,045.95	565,690,000.00	2,387,463,045.95	2,916,914,253.71	197,289,982.44	3,114,204,236.15	2,509,490,510.20	526,133,846.15	3,035,624,356.35
南京十心房地产有限公司	969,435,859.61	3,130,288.43	972,566,148.04	122,785,807.27		122,785,807.27	2,871,730,353.72	40,765.61	2,871,771,119.33	2,076,711,914.85		2,076,711,914.85
南京求真装饰工程有限公司	45,645,475.87		45,645,475.87	24,294,359.32		24,294,359.32	79,398,004.69		79,398,004.69	79,110,022.49		79,110,022.49
西安泷悦泰恒置业有限公司	1,224,438,172.32		1,224,438,172.32	977,482,223.72	208,000,000.00	1,185,482,223.72						

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	8,190,007.81	-3,739,471	-3,739,471	2,056,800.44	7,288,661.17	-14,832,63	-14,832,63	608,304.39

地产开发有限公司		.64	.64			3.27	3.27	
武汉南国融汇商业有限责任公司	24,303,249.69	20,998,532.36	20,998,532.36	75,643,705.74	19,514,942.06	25,319,184.26	25,319,184.26	41,872,432.92
湖北南国创新置业有限公司	8,303,523.61	2,722,169.50	2,722,169.50	97,551,745.73	31,431,476.19	10,074,929.35	10,074,929.35	64,504,907.46
成都泛悦北城房地产开发有限公司	124,808,874.55	34,364,455.82	34,364,455.82	10,270,589.21	492,342,545.59	58,988,844.40	58,988,844.40	16,142,302.75
武汉熙悦房地产有限公司	21,671,845.87	2,599,119.63	2,599,119.63	32,693,712.16	91,216,329.36	20,171,803.52	20,171,803.52	477,353,376.32
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	35,582,080.39	1,794,177.27	1,794,177.27	70,838,074.45	15,655,161.61	14,443,893.93	14,443,893.93	14,595,269.16
武汉临江悦城房地产开发有限公司	424,874,293.81	167,367,887.44	167,367,887.44	12,201,033.78	253,715,930.27	21,859,506.72	21,859,506.72	625,073,101.97
武汉临江荣城房地产开发有限公司	262,975,189.91	101,855,977.67	101,855,977.67	103,885,329.09		6,817,367.32	6,817,367.32	79,406,291.41
深圳洺悦房地产有限公司	4,113,199,794.50	417,917,431.54	417,917,431.54	1,626,047,068.29		1,005,194.65	1,005,194.65	14,332,424.37
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	1,691,283,177.98	237,559,633.08	237,559,633.08	296,887,883.09		12,586,281.50	12,586,281.50	498,048,595.94
南京十心房地产有限公司	2,004,354,707.84	54,721,136.29	54,721,136.29	571,318,446.49		4,096,816.22	4,096,816.22	1,808,274,824.08
南京求真装饰工程有限公司	90,501,100.13	21,063,134.35	21,063,134.35	32,857,397.02		287,982.20	287,982.20	77,974,546.22
西安洺悦泰恒置业有限公司		10,953,188.64	10,953,188.64	138,202,807.61				

## 2、在合营安排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						

1、武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售	50.00%		权益法
2、中文发集团文化有限公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售	50.00%		权益法
3、重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁	35.76%		权益法
4、北京金水慧业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00%	权益法
5、广州招赢房地产有限责任公司	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00%	权益法
二、联营企业						
1、南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	26.01%		权益法
2、武汉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
3、重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00%		权益法
4、北京海赋私募基金管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00%		权益法
5、伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江嘉兴	浙江嘉兴	股权投资及相关咨询服务	48.13%		权益法
6、南京智盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		49.00%	权益法
7、长沙京蓉房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		30.00%	权益法
8、南京聚盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
9、南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
10、南京锦华置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		25.00%	权益法
11、深圳市国润金海房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发		20.00%	权益法

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	武汉双联 创和置业 有限公司	中文发集 团文化有 限公司	重庆启润 房地产开 发有限公 司	北京金水 慧业房地 产开发有 限公司	广州招赢 房地产有 限责任公 司	武汉双联 创和置业 有限公司	中文发集 团文化有 限公司	重庆启润 房地产开 发有限公 司
流动资产	23,513,85 2.55	29,765,89 9.14	2,962,692 ,760.25	2,498,244 ,030.38	4,189,695 ,963.24	84,408,65 5.86	29,767,15 4.44	4,253,467 ,243.24
其中：现金和现金等价物	23,315,47 2.85	12,319,42 8.14	76,978,92 8.78	229,662,8 25.52	42,152,09 8.19	30,527,64 5.44	12,953,09 3.55	17,686,07 6.19
非流动资产	280,890.2 1	112,146,7 91.21	581,570.8 4	15,729,63 3.07	1,650,258 .29	396,923.5 3	315,762,7 42.01	1,224,797 .35
资产合计	23,794,74 2.76	141,912,6 90.35	2,963,274 ,331.09	2,513,973 ,663.45	4,191,346 ,221.53	84,805,57 9.39	345,529,8 96.45	4,254,692 ,040.59
流动负债	34,707,07 5.88	36,000,39 1.06	2,193,140 ,676.25	1,267,512 ,562.64	1,802,436 ,179.29	42,527,69 9.01	38,491,02 8.67	3,698,711 ,835.06
非流动负债		76,920,02 4.11		493,650,0 00.00	532,800,0 00.00		272,548,6 75.95	
负债合计	34,707,07 5.88	112,920,4 15.17	2,193,140 ,676.25	1,761,162 ,562.64	2,335,236 ,179.29	42,527,69 9.01	311,039,7 04.62	3,698,711 ,835.06
少数股东权益								
归属于母公司股东权益	- 10,912,33 3.12	28,992,27 5.18	770,133,6 54.84	752,811,1 00.81	1,856,110 ,042.24	42,277,88 0.38	34,490,19 1.83	555,980,2 05.53
按持股比例计算的净资产份额		14,496,13 7.59	275,399,7 94.97	376,405,5 50.40	922,427,3 24.20	21,138,94 0.19	17,245,09 5.92	198,818,5 21.50
调整事项		7,255,343 .54					7,255,343 .54	
--商誉		7,255,343 .54					7,255,343 .54	
--内部交易未实现利润								
--其他								
对合营企业权益投资的账面价值		21,751,48 1.13	275,399,7 94.97	376,405,5 50.40	922,427,3 24.20	21,138,94 0.19	24,500,43 9.46	198,818,5 21.50
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值								
营业收入	69,431,43 5.31	22,321,29 1.37	1,475,196 ,710.81			70,166,18 8.48	44,291,66 2.25	985,409,8 43.39
财务费用	- 22,065.69	4,408,991 .28	- 286,710.5 3	16,341,05 8.80	- 171,339.5 7	- 61,195.79	14,466,43 6.09	- 857,473.5 3
所得税费用			- 31,537,90 3.98	- 15,729,63 3.07	- 702,077.6 3			49,063,54 1.98
净利润	-	-	214,153,4	-	-	-	24,497,94	207,222,3

	53,372,438.54	4,949,720.43	49.31	47,188,899.19	12,781,998.55	19,756,163.87	8.57	76.88
终止经营的净利润								
其他综合收益								
综合收益总额	53,372,438.54	4,949,720.43	214,153,449.31	47,188,899.19	12,781,998.55	19,756,163.87	24,497,948.57	207,222,376.88
本年度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

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
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		
少数股东权益		
归属于母公司股东权益		
按持股比例计算的净资产份额		
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入		
净利润		
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明：

项目	期末余额或本期发生额			
	南京电建中储房地 产有限公司	武汉铭悦房地 产有限公司	重庆瀑悦房地开 发有限公司	北京海赋私募基金 管理有限公司
流动资产	1,914,142,682.92	2,055,878,162.26	3,754,267,426.17	10,075,584.64
非流动资产	99,187.79	135,765,830.25	2,980,774.52	
资产合计	<u>1,914,241,870.71</u>	<u>2,191,643,992.51</u>	<u>3,757,248,200.69</u>	<u>10,075,584.64</u>
流动负债	1,493,507,163.18	1,055,721,561.43	3,000,938,818.42	107.21
非流动负债		53,240,000.00	409,736,520.84	
负债合计	<u>1,493,507,163.18</u>	<u>1,108,961,561.43</u>	<u>3,410,675,339.26</u>	<u>107.21</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	420,734,707.53	1,082,682,431.08	346,572,861.43	10,075,477.43
按持股比例计算的净资产份额	109,433,097.43	281,497,432.08	173,286,430.71	2,418,114.59
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	109,433,097.43	281,497,432.08	173,286,430.71	2,418,114.59
存在公开报价的联营权益投资的 公允价值				
营业收入	86,635,850.45	147,081,302.33	876,387,001.08	48,469.00
净利润	-80,325,747.86	-33,073,049.02	116,999,242.57	61,117.80
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-80,325,747.86	-33,073,049.02	116,999,242.57	61,117.80
本期收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额或本期发生额			
	伟宸（嘉兴）股权 投资合伙企业（有 限合伙）	南京智盛房地开 发有限公司	长沙京蓉房地开 发有限公司	南京聚盛房地开 发有限公司
流动资产	13,666,023.87	1,149,898,722.41	948,744,828.36	3,243,203,025.04
非流动资产	560,000,000.00	95,299.05	2,836,769.22	10,402,004.80
资产合计	<u>573,666,023.87</u>	<u>1,149,994,021.46</u>	<u>951,581,597.58</u>	<u>3,253,605,029.84</u>

流动负债	112,000.00	158,723,185.05	809,302,023.56	2,762,115,527.02
非流动负债			100,000,000.00	420,000,000.00
负债合计	<u>112,000.00</u>	<u>158,723,185.05</u>	<u>909,302,023.56</u>	<u>3,182,115,527.02</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	573,554,023.87	991,270,836.41	42,279,574.02	71,489,502.82
按持股比例计算的净资产份额	276,532,851.69	485,722,709.84	12,683,872.21	14,297,900.57
调整事项			147,750.00	6,476.12
——商誉			147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	276,532,851.69	485,722,709.84	12,831,622.21	14,304,376.69
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入		2,264,389,011.29		
净利润	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
本期收到的来自联营企业的股利				

项目	期末余额或本期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置业有限公司	深圳市国润金海房地产 有限公司
流动资产	2,246,947,298.31	1,958,180,185.53	12,843,678,377.06
非流动资产	1,202,592.95	4,397,108.27	19,658,712.01
资产合计	2,248,149,891.26	1,962,577,293.80	12,863,337,089.07
流动负债	2,162,867,736.95	1,651,392,128.03	10,120,845,593.78
非流动负债	46,766,667.00	10,000,000.00	466,533.33

负债合计	2,209,634,403.95	1,661,392,128.03	10,121,312,127.11
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	38,515,487.31	301,185,165.77	2,742,024,961.96
按持股比例计算的净资产份额	7,703,097.46	75,296,291.44	548,404,992.39
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			
对联营企业权益投资的账面价值	7,703,097.46	75,296,291.44	548,404,992.39
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	375,586.84	294,122.51	1,535,859.52
净利润	2,084,487.16	1,300,459.86	-33,297,932.62
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	2,084,487.16	1,300,459.86	-33,297,932.62
本期收到的来自联营企业的股利			

项目	期初余额或上期发生额			
	南京电建中储房地 产有限公司	武汉谏悦房地 产有限公司	重庆瀑悦房地 产开发有限公司	北京海赋私 募基金管理 有限公司
流动资产	2,004,806,255.18	2,416,924,527.33	4,038,762,742.34	2,529,035.05
非流动资产	177,560.32	939,148.75	3,466,250.54	
资产合计	<u>2,004,983,815.50</u>	<u>2,417,863,676.08</u>	<u>4,042,228,992.88</u>	<u>2,529,035.05</u>
流动负债	1,503,923,360.11	1,304,528,976.04	2,761,989,874.27	13,565.62
非流动负债			1,050,911,505.03	
负债合计	<u>1,503,923,360.11</u>	<u>1,304,528,976.04</u>	<u>3,812,901,379.30</u>	<u>13,565.62</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	501,060,455.39	1,113,334,700.04	229,327,613.58	2,515,469.43
按持股比例计算的净资产份额	130,325,824.45	289,467,022.01	114,663,806.79	603,712.66
调整事项				
——商誉				



——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	130,325,824.45	289,467,022.01	114,663,806.79	603,712.66
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入	261,953,411.12	2,119,512,727.61	842,779,121.72	
净利润	10,459,850.26	243,510,171.97	93,384,384.46	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	10,459,850.26	243,510,171.97	93,384,384.46	
上期收到的来自联营企业的股利				

项目	期初余额或上期发生额			
	伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	南京智盛房地产开发有限公司	长沙京蓉房地产开发有限公司	南京聚盛房地产开发有限公司
流动资产	564,049,048.08	3,564,219,353.07	543,100,000.00	2,449,897,690.71
非流动资产		11,040,973.29	360,000.00	5,802,451.43
资产合计	<u>564,049,048.08</u>	<u>3,575,260,326.36</u>	<u>543,460,000.00</u>	<u>2,455,700,142.14</u>
流动负债	118,133.40	2,704,813,879.65	493,710,000.00	2,173,086,461.80
非流动负债				200,000,000.00
负债合计	<u>118,133.40</u>	<u>2,704,813,879.65</u>	<u>493,710,000.00</u>	<u>2,373,086,461.80</u>
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	563,930,914.68	870,446,446.71	49,750,000.00	82,613,680.34
按持股比例计算的净资产份额	271,891,949.24	426,518,766.24	14,925,000.00	16,522,736.07
调整事项			147,750.00	6,476.12
——商誉			147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润				
——其他				

对联营企业权益投资的账面价值	271,891,949.24	426,518,766.24	15,072,750.00	16,529,212.19
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入	4,047,667.32			
净利润	3,930,914.68	-14,308,367.76	-980,000.00	-17,515,822.18
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	3,930,914.68	-14,308,367.76	-980,000.00	-17,515,822.18
本期收到的来自联营企业的股利				

项目	期初余额或上期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置 业有限公司	深圳市国润金海房地 产有限公司
流动资产	2,351,053,623.43	2,275,698,854.56	9,981,538,389.40
非流动资产	1,284,705.19	5,612,739.41	8,971,667.25
资产合计	<u>2,352,338,328.62</u>	<u>2,281,311,593.97</u>	<u>9,990,510,056.65</u>
流动负债	2,069,907,328.47	1,628,101,830.00	6,264,275,038.44
非流动负债	246,000,000.00	352,000,000.00	950,912,123.63
负债合计	<u>2,315,907,328.47</u>	<u>1,980,101,830.00</u>	<u>7,215,187,162.07</u>
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	36,431,000.15	301,209,763.97	2,775,322,894.58
按持股比例计算的净资产份额	7,286,200.03	75,302,440.99	555,064,578.92
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			
对联营企业权益投资的账面价值	7,286,200.03	75,302,440.99	555,064,578.92
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			

营业收入			
净利润	-11,143,766.79	-10,403,337.86	-24,677,105.42
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-11,143,766.79	-10,403,337.86	-24,677,105.42
本期收到的来自联营企业的股利			

#### (4) 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
合营企业：			
武汉双联创和置业有限公司		5,456,166.56	5,456,166.56
合计		5,456,166.56	5,456,166.56

## 十、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

### （一）金融工具分类

#### 1、资产负债表日的各类金融资产的账面价值

##### （1）2022 年 12 月 31 日

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

(2) 2021 年 12 月 31 日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	4,894,872,213.84			4,894,872,213.84
交易性金融资产		126,650,000.00		126,650,000.00
应收账款	159,116,508.43			159,116,508.43
应收款项融资			49,247,295.28	49,247,295.28
其他应收款	2,444,231,897.11			2,444,231,897.11
其他权益工具投资			318,818.49	318,818.49
合计	7,498,220,619.38	126,650,000.00	49,566,113.77	7,674,436,733.15

2、资产负债表日的各类金融负债的账面价值

(1) 2022 年 12 月 31 日

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

(2) 2021 年 12 月 31 日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		15,000,000.00	15,000,000.00
应付票据		24,566,818.72	24,566,818.72
应付账款		1,735,930,034.91	1,735,930,034.91
其他应付款		10,250,714,772.51	10,250,714,772.51

一年内到期的非流动负债		2,620,692,706.26	2,620,692,706.26
长期借款		3,765,133,846.15	3,765,133,846.15
应付债券		590,765,335.38	590,765,335.38
租赁负债		2,730,326,134.90	2,730,326,134.90
合计		21,733,129,648.83	21,733,129,648.83

## （二）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。

### 信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

### 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

#### 预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

#### 前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注六、（四）应收账款、附注六、（七）其他应收款中。

### （三）流动性风险

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

本公司的目标是运用银行借款、应付债券等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本公司的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值，本公司于 2022 年 12 月 31 日 [36.01]%（2021 年：[67.39]%）的债务在不足 1 年内到期。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

项目	2022 年 12 月 31 日			
	1 年以内（含 1 年）	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计
应付票据	392,495,104.54			392,495,104.54
应付账款	1,754,586,559.05			1,754,586,559.05
其他应付款	3,688,952,798.52	9,428,700,000.00		13,117,652,798.52

一年内到期的非流动负债	2,773,942,585.89			2,773,942,585.89
其他流动负债	1,535,950.95			1,535,950.95
长期借款		2,411,187,600.00	497,002,400.00	2,908,190,000.00
应付债券		592,707,288.53		592,707,288.53
租赁负债		1,605,092,214.96	767,104,842.16	2,372,197,057.12
合计	8,611,512,998.95	14,037,687,103.49	1,264,107,242.16	23,913,307,344.60

接上表：

项目	2021 年 12 月 31 日			
	1 年以内（含 1 年）	1 年以上至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	15,000,000.00			15,000,000.00
应付票据	24,566,818.72			24,566,818.72
应付账款	1,735,930,034.91			1,735,930,034.91
其他应付款	10,250,714,772.51			10,250,714,772.51
一年内到期的非流动负债	2,620,692,706.26			2,620,692,706.26
长期借款		2,714,133,846.15	1,051,000,000.00	3,765,133,846.15
应付债券		590,765,335.38		590,765,335.38
租赁负债		1,856,500,551.88	873,825,583.02	2,730,326,134.90
合计	14,646,904,332.40	5,161,399,733.41	1,924,825,583.02	21,733,129,648.83

#### （四）市场风险

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

##### 1、利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在以浮动利率计息的借款。

##### 2、汇率风险

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

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在以外币结算的经营活动，也不存在境外子公司。

##### 3、权益工具投资价格风险

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

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在权益性证券。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产		125,630,000.00		125,630,000.00
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		125,630,000.00		125,630,000.00
（1）债务工具投资		125,630,000.00		125,630,000.00
（二）应收款项融资		3,907,144.00		3,907,144.00
（三）其他权益工具投资			531,364.15	531,364.15
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 十二、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；物业管理	9,000,000,000.00	40.49%	40.49%

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。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

### 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九、在其他主体中的权益 2、在合营企业或联营企业中的权益。



## 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	同一控制人所属子公司
成都金沼华府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一控制人所属子公司
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
电建地产（深圳）有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
广州洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泷悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
湖北鼎汉投资有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
江西省电力装璜有限责任公司	同一控制人所属子公司
南京泓通置业有限公司	同一控制人所属子公司
山东洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
上海泷临置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉镇既济电力设备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉瀑悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉市泷悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
西安泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州中电建文博置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
北京智慧金源信息科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建市政园林工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一控制人所属子公司
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	同一控制人所属子公司
北京京能海赋置业有限公司	母公司联合营
北京西元祥泰房地产开发有限公司	母公司联合营
河南泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
河南泷通置业有限责任公司	同一控制人所属子公司
湖南金光海赋房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山东津岳房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山西中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
苏州瀑洛置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦恒置业有限公司	同一控制人所属子公司

中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产长沙有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一控制人所属子公司
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	母公司联合营
武汉统建智诚置业有限公司	母公司联合营
中国电建集团四川工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建宁夏工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	同一控制人所属子公司
湖南京宁置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京中水电星湖湾房地产有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋兴业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建京西（北京）置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
深圳市福粤置业有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛漂置业有限公司	同一控制人所属子公司
龙赫置业（北京）有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京泛悦建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
上海漕宜置业有限公司	母公司联合营
三亚电建康年酒店管理有限公司	同一控制人所属子公司
南京金潭建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
贵阳和悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都德川嘉悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都德川成悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州王榭堂乾置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	同一控制人所属子公司
北京海赋丰业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
江西中电建工程造价咨询有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司西安分公司	同一控制人所属子公司
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一控制人所属子公司
长沙中电建江河物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
成都东华房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
武汉电德悦谷置业有限公司	母公司联合营
上海泷港置业有限公司	同一控制人所属子公司
北京中水北方经贸有限责任公司	同一控制人所属子公司
北京华科软科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建武汉铁塔有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
南京金羚房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋置业有限公司	同一控制人所属子公司

武汉统建城市开发有限责任公司	母公司联合营
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	母公司联合营

## 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
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款	133,800,697.27	133,800,697.27	否	177,923,526.74
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	127,450,981.78	127,450,981.78	否	8,699,080.66
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	42,819,825.50	42,819,825.50	否	72,862,114.62
中电建市政园林工程有限公司	工程款	37,376,535.84	37,376,535.84	否	7,752,033.44
武汉汉源既济电力有限公司	工程款	3,548,168.40	3,548,168.40	否	10,883,216.51
湖北省电力装备有限公司	采购款	501,571.11	501,571.11	否	
湖北省电力建设第一工程有限公司	场地租赁费				11,009,174.32
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务	9,335,510.52	9,335,510.52	否	7,234,384.42
中国电建地产集团有限公司	接受劳务	2,990,566.03	2,990,566.03	否	
中电建商业保理有限公司	保理利息	2,460,255.71	2,460,255.71	否	16,884,035.09
武汉瀑悦房地产有限公司	接受劳务	1,195,293.63	1,195,293.63	否	
长沙中电建江河物业管理有限公司	接受劳务	980,062.64	980,062.64	否	
北京海赋丰业房地产开发有限公司	接受劳务	500,000.00	500,000.00	否	
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务	296,166.42	296,166.42	否	908,578.34
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	111,876.70	111,876.70	否	
中文发集团文化有限公司	场地租赁费				24,881,507.58
中文发集团文化有限公司	采购款				1,474,336.51

中电建物业管理 有限公司	接受劳务	7,969,167.28	7,969,167.28	否	23,881,618.21
中电建物业管理 有限公司武汉分 公司	接受劳务	50,132,084.28	50,132,084.28	否	45,556,660.13
中电建物业管理 有限公司重庆分 公司	接受劳务	8,715,457.08	8,715,457.08	否	
中电建物业管理 有限公司襄阳分 公司	接受劳务	7,633,314.39	7,633,314.39	否	11,097,246.42
中电建物业管理 有限公司西安分 公司	接受劳务	228,577.30	228,577.30	否	
中国水利水电第 九工程局有限公 司岳麓分公司	工程款	197,448,485.71	197,448,485.71	否	
中电建建筑集团 有限公司	工程款	150,471,378.88	150,471,378.88	否	349,797,335.70
中国水利水电第 三工程局有限公 司国际港务区建 设公司	工程款	82,317,860.67	82,317,860.67	否	
中电建建筑装饰 工程有限公司	工程款	860,483.82	860,483.82	否	
江西省电力装璜 有限责任公司	工程款	701,834.86	701,834.86	否	
中国水利水电第 九工程局有限公 司	工程款	681,788.36	681,788.36	否	3,004,360.25
江西中电建工程 造价咨询有限公 司	工程款	362,381.20	362,381.20	否	
浙江华东工程咨 询有限公司	工程款				2,694,690.52
合计		870,890,325.38	870,890,325.38		776,543,899.46

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
成都金沼华府房地产开发有 限公司	提供劳务		18,218.60
成都岷江海赋投资有限责任 公司	提供劳务	92,392.30	17,312.91
成都洛悦蓉城房地产开发有 限公司	提供劳务		333,198.15
电建地产（深圳）有限公司	提供劳务		132,237.89
杭州泛悦置业有限公司	提供劳务		380,105.16
湖北鼎汉投资有限公司	销售商品	134,892.40	
南京泓通置业有限公司	提供劳务		708,572.73
上海泷临置业有限公司	提供劳务		463,298.85
武汉漂悦房地产有限公司	提供劳务		29,351.31
武汉洛悦领江房地产有限公 司	销售商品	43,315.38	
武汉市泷悦房地产有限公司	销售商品	113,143.50	

武汉市泷悦房地产有限公司	提供劳务		13,274.34
西安泛悦置业有限公司	提供劳务		485,042.75
郑州悦宸置业有限公司	提供劳务		476,102.03
中电建市政园林工程有限公司	提供劳务		34,424.53
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	提供劳务		593,957.47
中电建物业管理有限公司成都分公司	提供劳务	1,455,403.16	1,164,322.52
中国电建地产集团抚顺有限公司	提供劳务		1,864.93
中国水利水电第十工程局有限公司	销售商品		10,454,474.74
中国水利水电第十工程局有限公司	提供劳务		1,090,798.04
中国水利水电第五工程局有限公司	提供劳务		278,301.89
重庆启润房地产开发有限公司	提供劳务		1,802,467.48
重庆瀑悦房地产开发有限公司	工程款	585,867.96	1,046,497.08
南京电建中储房地产有限公司	提供劳务		27,376.75
武汉洺悦房地产有限公司	销售商品		112,415.93
南京智盛房地产开发有限公司	提供劳务		5,961,878.91
南京锦华置业有限公司	提供劳务		1,199,999.97
南京悦霖房地产开发有限公司	提供劳务		1,290,000.00
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	提供劳务		391,527.65
中电建物业管理有限公司武汉分公司	提供劳务		48,253.58
中电建物业管理有限公司武汉分公司	销售商品	1,100,917.44	
湖南金光华海赋房地产开发有限公司	提供劳务	90,179.58	314,401.19
成都洺悦房地产开发有限公司	提供劳务		222,888.68
河南泛悦置业有限公司	提供劳务		366,770.15
中国水利水电第七工程局有限公司	提供劳务		65,667.70
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	提供劳务	8,209,773.51	2,764,382.05
中国电建地产集团有限公司	提供劳务		311,233.94
武汉统建智诚置业有限公司	提供劳务		306,292.50
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	提供劳务		114,390.66
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	提供劳务		2,609,640.89
中电建宁夏工程有限公司	销售商品	15,958.91	
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	销售商品	196,179.89	
中国水利水电第三工程局有限公司	销售商品	279,611.22	
中国水利水电第十二工程局有限公司	销售商品	47,739.32	

中国电建集团四川工程有限公司	销售商品	13,828.18	
南京聚盛房地产开发有限公司	提供劳务	471,698.11	
中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	提供劳务	523,198.90	
成都东华房地产开发有限公司	提供劳务	2,419,325.70	
北京海赋丰业房地产开发有限公司	工程款	495,613.50	
河南泷通置业有限责任公司	提供劳务	93,180.76	
中国水利水电第九工程局有限公司	销售商品	917,333.01	
中电建建筑集团有限公司	销售商品	160,085.05	
贵阳和悦置业有限公司	销售商品	35,139.17	
中国电力建设集团有限公司	销售商品	11,728.58	
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	443,270.23	
重庆启润房地产开发有限公司	工程款	789,295.82	
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	工程款	4,347,792.31	
重庆启润房地产开发有限公司	销售商品	176,480.54	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	销售商品	44,683.81	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	销售商品	63,698.62	
武汉洺悦房地产有限公司	提供劳务	925,154.73	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	提供劳务	507,133.30	
武汉洺悦领江房地产有限公司	提供劳务	472,914.76	
中国水利水电第七工程局有限公司	销售商品	334,448.80	
成都金洺华府房地产开发有限公司	销售商品	19,821.83	
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	销售商品	65,669.01	
中电建市政园林工程有限公司	销售商品	156,471.59	
受母公司同一控制的其他公司	销售商品	23,959.05	
合计		25,877,299.93	35,630,943.95

## (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
湖北省电力建设第一工程有限公司	房屋及建筑物					23,787,632.00		6,555,439.37	6,675,805.71	-	3,889,939.55
中文发集团文化有限公司	房屋及建筑物					19,204,604.04	21,918,987.34	4,181,602.18	5,193,938.09		
合计						42,992,236.04	21,918,987.34	10,737,041.55	11,869,743.80	-	3,889,939.55

### （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
重庆漂悦房地产开发有限公司	9,800,000.00	2020年11月30日	2023年11月29日	否
重庆漂悦房地产开发有限公司	224,850,000.00	2021年09月01日	2024年08月31日	否
广州招赢房地产有限责任公司	165,000,000.00	2022年01月01日	2022年11月10日	是
广州招赢房地产有限责任公司	266,400,000.00	2022年11月11日	2026年12月07日	否
长沙京蓉房地产开发有限公司	51,176,470.59	2022年01月14日	2025年01月14日	否

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	243,775,000.00	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	600,000,000.00	2019年06月21日	2022年06月20日	是
中国电建地产集团有限公司	900,000,000.00	2019年07月17日	2022年07月17日	是
中国电建地产集团有限公司	190,000,000.00	2018年08月23日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	80,000,000.00	2018年10月24日	2023年08月23日	否
中国电建地产集团有限公司	140,000,000.00	2019年01月25日	2023年08月22日	否

中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2019年03月08日	2023年08月22日	否
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2018年10月24日	2023年08月22日	否
中国电建地产集团有限公司	160,000,000.00	2019年03月11日	2023年08月22日	否
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2019年03月11日	2023年08月22日	否
中国电建地产集团有限公司	259,400,000.00	2021年01月29日	2032年06月30日	否
中国电建地产集团有限公司	276,200,000.00	2021年01月29日	2032年06月30日	否
中国电建地产集团有限公司	202,400,000.00	2021年01月29日	2032年06月30日	否
中国电建地产集团有限公司	595,000,000.00	2021年01月26日	2024年01月25日	否

#### (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
中国电建地产集团有限公司	83,800,000.00	2022年03月14日	2022年12月30日	已归还
中电建建筑集团有限公司	30,000,000.00	2015年12月30日	2022年03月15日	已归还
中国水利水电第五工程局有限公司	30,000,000.00	2015年12月30日	2022年03月18日	已归还
中国电建地产集团有限公司	489,000,000.00	2021年06月23日	2022年06月22日	已归还
中国电建地产集团有限公司	1,400,000,000.00	2021年06月30日	2022年06月29日	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021年07月21日	2022年07月20日	已归还
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2021年07月26日	2022年07月25日	已归还
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2021年07月27日	2022年07月26日	已归还
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2021年08月09日	2022年08月08日	已归还
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2021年09月03日	2022年09月02日	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021年09月17日	2022年09月16日	已归还
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2021年09月18日	2022年09月17日	已归还
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2021年09月29日	2024年09月28日	续签合同，已归还 21,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	46,000,000.00	2021年10月22日	2024年10月21日	续签合同
中国电建地产集团有限公司	228,000,000.00	2021年10月25日	2024年10月24日	续签合同



中国电建地产集团有限公司	338,000,000.00	2021年11月01日	2024年10月31日	续签合同
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021年11月26日	2024年11月25日	续签合同
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	续签合同
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	续签合同
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	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年01月27日	2025年01月26日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年01月29日	2025年01月28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03月30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05月17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06月05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06月16日	
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2022年06月30日	2025年06月29日	
中国电建地产集团有限公司	17,300,000.00	2022年07月14日	2025年07月13日	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2022年07月20日	2025年07月19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07月26日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年08月11日	2024年08月10日	
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2022年09月14日	2024年09月13日	
中国电建地产集团有限公司	130,000,000.00	2022年09月27日	2024年09月26日	
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2022年11月10日	2024年11月09日	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年12月30日	2024年12月29日	
中国电建地产集团有限公司	280,000,000.00	2022年12月31日	2024年12月30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	
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
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	400,000,000.00	2021年10月13日	2023年10月12日	
<b>拆出</b>				
中文发集团文化有限公司	10,000,000.00	2020年08月01日	2024年07月31日	续签合同,已归还1,000,000.00
南京电建中储房地产有限公司	260,100,000.00	2020年08月20日	2022年08月20日	已归还
南京电建中储房地产	26,010,000.00	2021年10月16日	2022年10月16日	已归还

有限公司				
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2021年12月17日	2022年12月17日	已归还
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2022年12月17日	2023年12月17日	
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	147,526,700.00	2021年08月13日		已归还
长沙京蓉房地产开发有限公司	561,000.00	2021年08月30日		已归还
长沙京蓉房地产开发有限公司	3,750,000.00	2021年11月01日		已归还
长沙京蓉房地产开发有限公司	3,408,900.00	2021年12月14日		已归还
长沙京蓉房地产开发有限公司	147,526,700.00	2022年01月17日		已归还 105,710,100.00
广州招赢房地产有限责任公司	594,000,000.00	2021年06月15日		已归还
广州招赢房地产有限责任公司	630,021,128.55	2021年06月15日		已归还 141,900,000.00
广州招赢房地产有限责任公司	8,250,000.00	2021年09月10日		
广州招赢房地产有限责任公司	3,300,000.00	2021年10月26日		
广州招赢房地产有限责任公司	257,406,338.95	2022年08月31日		
南京聚盛房地产开发有限公司	95,411,128.60	2021年06月04日		已归还
南京聚盛房地产开发有限公司	111,600,000.00	2021年06月18日		已归还 85,588,871.40
南京聚盛房地产开发有限公司	5,000,000.00	2021年07月09日		
南京聚盛房地产开发有限公司	8,000,000.00	2021年10月22日		
南京聚盛房地产开发有限公司	219,627,000.00	2021年10月25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
中电建建筑集团有限公司	以存货抵偿工程款	10,005,000.00	
中电建物业管理有限公司武汉分公司	以存货抵偿工程款	2,790,000.00	

## (6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,445,468.67	10,592,300.00

## (7) 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国电建地产集团有限公司	利息支出	363,916,771.50	253,417,816.66
中电建商业保理有限公司	利息支出		29,660,555.57
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	利息支出	43,815,684.72	
合计		<u>407,732,456.22</u>	<u>283,078,372.23</u>
重庆启润房地产开发有限公司	利息收入	18,490,010.00	18,693,752.62
中文发集团文化有限公司	利息收入	437,221.55	454,337.00
南京电建中储房地产有限公司	利息收入	13,176,735.87	13,235,382.08
南京智盛房地产开发有限公司	利息收入		8,557,193.80
南京锦华置业有限公司	利息收入		3,895,887.20
南京悦霖房地产开发有限公司	利息收入		3,925,648.42
深圳市国润金海房地产有限公司	利息收入		108,627,087.27
南京聚盛房地产开发有限公司	利息收入	18,646,968.08	9,133,582.42
广州招赢房地产有限责任公司	利息收入	23,787,200.45	26,387,961.37
长沙京蓉房地产开发有限公司	利息收入	7,051,600.07	3,568,463.94
北京金水慧业房地产开发有限公司	利息收入	35,188,600.63	
合计		<u>116,778,336.65</u>	<u>196,479,296.12</u>
关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国电建地产集团有限公司	利息支出	363,916,771.50	253,417,816.66
中电建商业保理有限公司	利息支出		29,660,555.57
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	利息支出	43,815,684.72	
合计		<u>407,732,456.22</u>	<u>283,078,372.23</u>
重庆启润房地产开发有限公司	利息收入	18,490,010.00	18,693,752.62
中文发集团文化有限公司	利息收入	437,221.55	454,337.00
南京电建中储房地产有限公司	利息收入	13,176,735.87	13,235,382.08
南京智盛房地产开发有限公司	利息收入		8,557,193.80
南京锦华置业有限公司	利息收入		3,895,887.20
南京悦霖房地产开发有限公司	利息收入		3,925,648.42
深圳市国润金海房地产有限公司	利息收入		108,627,087.27
南京聚盛房地产开发有限公司	利息收入	18,646,968.08	9,133,582.42

广州招赢房地产有限责任公司	利息收入	23,787,200.45	26,387,961.37
长沙京蓉房地产开发有限公司	利息收入	7,051,600.07	3,568,463.94
北京金水慧业房地产开发有限公司	利息收入	35,188,600.63	
合计		<u>116,778,336.65</u>	<u>196,479,296.12</u>

## 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
应收账款	中国水利水电第九工程局有限公司	17,594,707.33	879,735.37		
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	17,080,252.77	868,772.64	11,098,691.22	554,934.56
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	12,049,985.80	879,803.83	8,597,767.29	429,888.36
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	11,298,129.61	564,906.48	7,657,388.96	382,869.45
应收账款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	9,509,762.59	475,488.13	2,459,834.78	122,991.74
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	8,336,628.77	541,135.18	12,388,861.76	619,443.09
应收账款	重庆漂悦房地产开发有限公司	7,193,521.91	379,963.25	1,847,667.59	92,383.38
应收账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	7,090,304.59	354,515.23	3,770,682.73	188,534.14
应收账款	中电建建筑集团有限公司	5,802,184.79	290,109.24	2,352,533.16	117,626.66
应收账款	成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	5,224,701.74	455,530.66	6,537,539.28	326,876.96
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	5,143,637.41	276,892.04	394,203.43	19,710.17
应收账款	中电建路桥集团有限公司	3,708,916.44	185,445.82		
应收账款	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	3,498,595.94	174,929.80		
应收账款	河南泛悦置业有限公司	2,999,329.52	149,966.48	1,376,490.31	68,824.52
应收账款	深圳市福粤置业有限公司	2,978,482.29	148,924.11		

应收账款	成都东华房地产开发有限公司	1,934,056.63	96,702.83		
应收账款	中国电建集团河南工程有限公司	1,693,937.58	84,696.88	199,499.22	9,974.96
应收账款	中国水利水电第七工程局有限公司	1,650,061.04	82,503.05		
应收账款	成都岷江海赋投资有限责任公司	1,439,370.59	103,035.55	4,248,378.86	212,418.94
应收账款	南京泓通置业有限公司	1,188,225.74	115,448.35	1,185,009.12	59,250.46
应收账款	成都金沼华府房地产开发有限公司	1,099,121.98	54,956.10	360,921.72	18,046.09
应收账款	武汉铭悦房地产有限公司	937,464.00	46,873.20		
应收账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	934,875.07	93,487.51	1,434,875.07	71,743.75
应收账款	上海泷临置业有限公司	823,834.62	41,191.73		
应收账款	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	700,000.00	35,000.00	732,561.24	36,628.06
应收账款	中国电建集团四川工程有限公司	674,937.01	33,746.85		
应收账款	中电建物业管理有限公司	507,805.46	25,390.27		
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	484,280.30	24,214.02	212,096.47	10,604.82
应收账款	重庆武地铭悦房地产开发有限公司	438,474.95	21,923.75		
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	278,799.14	15,764.46	185,803.69	9,290.18
应收账款	中国电力建设集团有限公司华中区域总部	227,508.07	11,375.40		
应收账款	中国水电建设集团房地产(成都)有限公司	199,463.67	9,973.18		
应收账款	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	191,592.45	11,623.78	140,241.01	7,012.05
应收账款	湖北鼎汉投资有限公司	169,945.06	8,497.25		
应收账款	南京电建中储房地产有限公司	137,468.40	8,890.19	40,335.51	2,016.78
应收账款	杭州泷悦置业有限公司	130,997.67	9,390.03	79,881.21	3,994.06
应收账款	成都德川嘉悦置业有限公司	106,986.00	5,349.30		
应收账款	武汉漂悦房地产有限公司	100,132.30	10,013.23	100,132.30	5,006.62
应收账款	成都德川成悦置	79,478.00	3,973.90		

	业有限公司				
应收账款	佛山泛瀑置业有限公司	75,894.88	3,794.74		
应收账款	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	45,619.26	2,974.42	31,657.38	1,582.87
应收账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	38,361.60	3,836.16	38,361.60	1,918.08
应收账款	杭州泛悦置业有限公司	35,299.49	3,084.54	429,302.90	21,465.15
应收账款	南京金潭建设管理有限公司	24,948.00	1,247.40		
应收账款	河南珑通置业有限责任公司	20,862.40	1,043.12	8,155.21	407.76
应收账款	武汉双联创和置业有限公司	16,800.00	1,680.00	16,800.00	840.00
应收账款	中国电建地产集团有限公司	10,237.48	511.87		
应收账款	郑州悦恒置业有限公司	9,976.43	997.64	9,976.43	498.82
应收账款	南京泛悦建设管理有限公司	8,447.00	422.35		
应收账款	湖北省电力装备有限公司	6,240.00	624.00	6,240.00	312.00
应收账款	西安泛悦置业有限公司	5,650.48	282.52	514,145.31	25,707.27
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	2,813.37	140.67	504,668.15	25,233.41
应收账款	苏州瀑洛置业有限公司	1,812.03	90.60	212.63	10.63
应收账款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,624.26	81.21	1,624.26	81.21
应收账款	北京京能海赋置业有限公司	1,151.91	115.19	1,151.91	57.60
应收账款	成都洛悦房地产开发有限公司	967.14	48.36		
应收账款	山西中电建置业有限公司	941.18	47.06	941.18	47.06
应收账款	山东洛悦置业有限公司	281.19	14.06	281.19	14.06
应收账款	山东津岳房地产开发有限公司	93.50	4.68	93.50	4.68
应收账款	电建地产（深圳）有限公司			108,805.55	5,440.28
应收账款	南京悦霖房地产开发有限公司			1,290,000.00	
应收账款	南京智盛房地产开发有限公司			6,319,591.64	315,979.58
应收账款	中国电建地产集团绵阳长兴有限公司			671.93	33.60
合计		135,945,978.83	7,601,179.66	76,684,076.70	3,769,703.86
预付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	212,799.60			

合计		212,799.60			
其他应收款	广州招赢房地产 有限责任公司	810,263,139.03		1,131,542,367.60	
其他应收款	南京聚盛房地产 开发有限公司	284,806,224.79		399,319,725.96	
其他应收款	南京电建中储房 地产有限公司	283,509,000.00		286,110,000.00	
其他应收款	重庆启润房地产 开发有限公司	262,567,310.60		242,967,900.00	
其他应收款	长沙京蓉房地产 开发有限公司	53,073,867.85		144,029,171.78	
其他应收款	北京金水慧业房 地产开发有限公 司	37,299,916.67			
其他应收款	中文发集团文化 有限公司	13,000,000.00	13,000,000.00	14,000,000.00	7,000,000.00
其他应收款	中电建物业管理 有限公司	3,888,776.97	376,156.44	196,144.77	9,807.24
其他应收款	武汉泓悦房地产 有限公司	829,023.00	248,706.90	829,023.00	82,902.30
其他应收款	北京华科软科技 有限公司	100,000.00	10,000.00		
其他应收款	中电建建筑集团 有限公司	10,000.00	1,000.00	10,000.00	500.00
合计		1,749,347,258.91	13,635,863.34	2,219,004,333.11	7,093,209.54
合同资产	中国水利水电第 十工程局有限公 司	1,006,732.36	79,479.93	582,866.15	29,143.31
合同资产	重庆启润房地产 开发有限公司	248,748.17	12,437.41		
合同资产	重庆泓悦房地产 开发有限公司	122,748.05	6,137.40		
合同资产	北京海赋丰业房 地产开发有限公 司	74,342.02	3,717.10		
合计		1,452,570.60	101,771.84	582,866.15	29,143.31

## (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	中电建建筑集团有限公司	107,942,333.67	140,290,589.77
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	70,809,485.87	89,712,880.67
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	65,764,645.11	
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	57,519,548.90	4,234,060.38
应付账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	22,123,479.55	
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	17,258,844.61	26,140,727.05

应付账款	中电建市政园林工程有限公司	16,164,981.58	5,060,081.31
应付账款	中文发集团文化有限公司	11,944,794.29	9,881,012.05
应付账款	湖北省电力装备有限公司	11,800,427.24	14,173,150.37
应付账款	中电建物业管理有限公司	9,615,830.06	5,106,871.69
应付账款	中电建建筑装饰工程有限公司	8,330,248.79	11,464,747.16
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	8,226,438.09	28,266,055.06
应付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	6,251,304.10	
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	5,645,800.76	16,118,056.78
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	5,364,242.22	4,436,944.93
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	2,589,436.45	
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	2,439,432.96	2,246,996.49
应付账款	江西省电力装璜有限责任公司	1,917,966.60	1,917,966.60
应付账款	江西中电建工程造价咨询有限公司	967,160.89	
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	863,541.89	6,300.00
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司	602,685.29	855,623.78
应付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	441,230.63	359,286.38
应付账款	武汉漂悦房地产有限公司	382,705.63	
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	163,029.35
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
应付账款	浙江华东工程咨询有限公司	53,100.00	
合计		435,317,347.60	360,569,032.89
应付票据	中国水利水电第九工程局有限公司	112,136,321.47	
应付票据	中国水利水电第十工程局有限公司	81,447,546.72	
应付票据	中电建建筑集团有限公司	51,420,281.14	23,524,882.97
合计		245,004,149.33	23,524,882.97
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	10,284,371,004.92	7,125,369,287.78
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	500,000,000.00	85,200,000.00
其他应付款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	457,422,893.05	
其他应付款	南京智盛房地产开发有限公司	339,521,439.13	256,221,439.13



其他应付款	中电建商业保理有限公司	267,997,123.38	1,308,516,640.70
其他应付款	北京金水慧业房地产开发有 限公司	212,250,000.00	
其他应付款	北京飞悦临空科技产业发展 有限公司	83,885,494.45	490,000,000.00
其他应付款	南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	94,500,000.00
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公 司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	南京智融装饰工程有限公司	9,800,000.00	44,100,000.00
其他应付款	河南泛悦置业有限公司	1,108,553.46	
其他应付款	北京海赋丰业房地产开发有 限公司	900,000.00	
其他应付款	中文发集团文化有限公司	196,780.12	
其他应付款	中国电建地产长沙有限公司	68,758.41	41,741.20
其他应付款	中国水利水电第七工程局有 限公司	52,394.67	52,394.67
其他应付款	郑州悦宸置业有限公司	6,627.00	
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	700.00
其他应付款	中电建建筑集团有限公司		42,703,716.66
其他应付款	中国水利水电第五工程局有 限公司		41,181,777.79
其他应付款	中国电建地产武汉有限公司		53,350.49
合计		12,262,081,768.59	9,512,941,048.42
合同负债	中国水利水电第七工程局有 限公司	3,362,831.86	
合同负债	中国水利水电第十二工程局 有限公司	1,360,824.95	
合同负债	中国水利水电第五工程局有 限公司		3,004,820.01
合同负债	武汉洺悦房地产有限公司		40,754.72
合同负债	重庆启润房地产开发有限公 司		540,547.65
合同负债	重庆瀑悦房地产开发有限公 司		463,119.91
合同负债	中国水利水电第十工程局有 限公司		2,109,268.46
合同负债	中国电力建设集团有限公司 华中区域总部		866,202.53
合计		4,723,656.81	7,024,713.28

### 十三、股份支付

#### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

## 十四、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	439,487,935.05	无	购买商品房屋业主的按揭贷款担保

注：截至资产负债表日，公司为购买商品房屋业主的按揭贷款提供担保的余额 439,487,935.05 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。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

## 十六、其他重要事项

### 1、债务重组

#### 1、债务重组债务人披露情况

债务重组方式	债务账面价值	债务重组利得金额	股本等所有者权益增加金额
以非现金资产清偿债务	12,795,000.00		
合计	12,795,000.00		

#### 2、债务重组债务人披露情况补充

项目	公允价值金额	确定方法及依据
非现金资产	12,795,000.00	市场定价
合计	12,795,000.00	

## 2、租赁

承租人

(1) 承租人应当披露与租赁有关的下列信息：

项目	金额
租赁负债的利息费用	159,820,428.13
计入当期损益的短期租赁费用	5,120,690.85
计入当期损益的低价值资产租赁费用	
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	
转租使用权资产取得的收入	183,762,714.42
与租赁相关的总现金流出	726,339,239.06
售后租回交易产生的相关损益	

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

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	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	2,223,760.46	100.00%	116,017.57	5.22%	2,107,742.89	484,837.90	100.00%	24,241.90	5.00%	460,596.00
其中：										
账龄组合	2,223,760.46	100.00%	116,017.57	5.22%	2,107,742.89	484,837.90	100.00%	24,241.90	5.00%	460,596.00

合计	2,223,760.46	100.00%	116,017.57		2,107,742.89	484,837.90	100.00%	24,241.90		460,596.00
----	--------------	---------	------------	--	--------------	------------	---------	-----------	--	------------

按组合计提坏账准备：账龄组合

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）	2,127,169.61	106,358.48	5.00%
1-2年（含2年）	96,590.85	9,659.09	10.00%
合计	2,223,760.46	116,017.57	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	2,127,169.61
1至2年	96,590.85
合计	2,223,760.46

**(2) 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	
账龄组合	24,241.90	91,775.67				116,017.57
合计	24,241.90	91,775.67				116,017.57

**(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广州金逸影视传媒股份有限公司	836,397.30	37.61%	41,819.87
武汉力盛威久体育文化有限公司	458,751.48	20.63%	22,937.57
湖北徐记鲜生酒店有限公司	337,340.18	15.17%	16,867.01
上海红辣椒餐饮管理有限公司	107,866.80	4.85%	5,393.34
武汉爱蹦体育发展有限公司	129,666.01	5.83%	6,483.30
合计	1,870,021.77	84.09%	

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他应收款	12,966,406,864.08	11,956,345,483.08
合计	12,966,406,864.08	11,956,345,483.08

(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	686,706,566.06	669,708,155.46
保证金	7,500,000.00	8,500,000.00
往来款	12,282,364,353.63	11,283,645,229.92
合计	12,976,570,919.69	11,961,853,385.38

2) 坏账准备计提情况

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)	
2022 年 1 月 1 日余额	5,507,902.30			5,507,902.30
2022 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	4,656,153.31			4,656,153.31
2022 年 12 月 31 日余额	10,164,055.61			10,164,055.61

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

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内(含 1 年)	4,920,038,270.31
1 至 2 年	5,714,730,277.75
2 至 3 年	1,926,178,599.43
3 年以上	415,623,772.20
3 至 4 年	246,223,285.89
4 至 5 年	19,770,230.85
5 年以上	149,630,255.46
合计	12,976,570,919.69

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	
按组合计提坏账准备						
其中：账龄组合	5,507,902.30	4,656,153.31				10,164,055.61
合计	5,507,902.30	4,656,153.31				10,164,055.61

## 4) 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	4,249,594,129.07	1年以内(含1年) 1,760,011,544.35元; 1-2年(含2年) 2,489,582,584.72元	32.75%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	2,146,661,646.01	1年以内(含1年) 663,394,537.06元; 1-2年(含2年) 545,811,338.39元; 2-3年(含3年) 937,455,770.56元	16.54%	
武汉南国商业发展有限公司	往来款	1,405,735,200.51	1年以内(含1年) 737,633,569.23元; 1-2年(含2年) 668,101,631.28元	10.83%	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	往来款	1,130,771,624.76	1年以内(含1年) 329,700,000.00元; 1-2年(含2年) 276,000,000.00元; 2-3年(含3年) 525,071,624.76元	8.72%	
武汉明涛房地产有限公司	往来款	822,688,733.61	1年以内(含1年) 71,841.06元; 1-2年(含2年) 806,399,817.26元; 2-3年(含3年) 16,217,075.29元	6.34%	
合计		9,755,451,333.96		75.18%	

## 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	2,743,608,436.70	241,636,711.99	2,501,971,724.71	2,671,355,036.70	241,636,711.99	2,429,718,324.71
对联营、合营企业投资	1,137,901,088.01		1,137,901,088.01	1,051,410,216.30		1,051,410,216.30
合计	3,881,509,524.71	241,636,711.99	3,639,872,812.72	3,722,765,253.00	241,636,711.99	3,481,128,541.01

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	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		
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39					652,413,394.39	
深圳洺悦房地产有限公司	510,000,000.00					510,000,000.00	
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00					408,000,000.00	
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52					310,870,783.52	
武汉大本营商业管理有限公司	0.00					0.00	241,636,711.99
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00					200,000,000.00	
成都中电建海赋房地产开发公司	128,434,146.80					128,434,146.80	
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	66,000,000.00	52,800,000.00				118,800,000.00	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00					41,000,000.00	
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
武汉投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
成都南国商业管理有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
武汉明涛房地产有限公司		19,453,400.00				19,453,400.00	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00					15,000,000.00	
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
湖北南国创	8,000,000.00					8,000,000.00	

新置业有限公司	00						00	
合计	2,429,718,324.71	72,253,400.00					2,501,971,724.71	241,636,711.99

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	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	21,138,940.19			-21,138,940.19							0.00	
中文发集团文化有限公司	24,500,439.46			-2,748,958.33							21,751,481.13	
重庆启润房地产开发有限公司	198,818,521.50			76,581,273.47							275,399,794.97	
小计	244,457,901.15			52,693,374.95							297,151,276.10	
二、联营企业												
南京电建中储房地产有限公司	130,325,824.45			-20,892,727.02							109,433,097.43	
武汉泓悦房地产有限公司	289,467,022.01			-7,969,589.93							281,497,432.08	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	114,663,806.79			58,622,623.92							173,286,430.71	
北京海赋私募基金管理有限公司	603,712.66		603,712.66									
伟宸（嘉兴）股权投资	271,891,949.24			4,640,902.45							276,532,851.69	



合伙企业（有限合伙）										
小计	806,952,315.15		603,712.66	34,401,209.42					840,749,811.91	
合计	1,051,410,216.30		603,712.66	87,094,584.37					1,137,901,088.01	

#### 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	24,414,280.85	30,163,674.04	22,468,824.20	27,772,888.28
合计	24,414,280.85	30,163,674.04	22,468,824.20	27,772,888.28

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
商品类型				
其中：				
物业出租及物业管理	18,715,360.97			18,715,360.97
其他	5,698,919.88			5,698,919.88
按经营地区分类				
其中：				
湖北武汉	24,414,280.85			24,414,280.85
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				
其中：				
在某一时点确认收入	5,698,919.88			5,698,919.88
在某一时间段确认收入	18,715,360.97			18,715,360.97
按合同期限分类				
其中：				
按销售渠道分类				
其中：				
合计				

与履约义务相关的信息：

房地产收入：本公司与客户之间的销售商品仅包含转让商品的履约义务，本公司以控制权转移时点确认收入；取得商品的现时收款权利，商品所有权上的所有风险和报酬的转移、客户接受该商品。

物业管理服务：本公司与客户之间的服务合同通常包含物业管理等履约义务，由于本公司履约时客户即取得并消耗本公司履约所带来经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

## 5、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	87,094,584.37	186,902,891.31
合计	87,094,584.37	186,902,891.31

## 十八、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
非流动资产处置损益	70,208.72	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	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位可辨认净资产公允价值产生的收益	146,188,516.00	公司的子公司武汉大本营商业管理有限公司收购广州招赢房地产有限公司部分股权，收购成本小于按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产于新增投资日的公允价值份额，依据企业会计准则有关规定，按该差额，调整长期股权投资成本和营业外收入
债务重组损益	-2,812,717.11	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	22,370,602.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	5,287,239.50	
减：所得税影响额	42,780,962.46	
少数股东权益影响额	239,230.04	
合计	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

其他符合非经常性损益定义的损益项目包括交易性金融资产公允价值变动-1,020,000.00 元、稳岗补贴 332,938.81 元、个税手续返还 167,916.68 元、增值税加计递减 5,614,559.84 元、增值税减免 191,824.17 元，上述非经常性损益项目导致公司利润总额增加 5,287,239.50 元。

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

## 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	-34.41%	-0.4999	-0.4999
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-40.53%	-0.5737	-0.5737

## 3、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