

南国置业股份有限公司

2025 年年度报告

2026 年 4 月

2025 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、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）冯晓磊声明：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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损

经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025 年度，公司母公司利润表中实现净利润数-944,946,796.16 元，合并利润表中实现归属于母公司所有者的净利润 -1,804,354,828.99 元；公司母公司资产负债表中未分配利润数-1,659,039,017.35 元，合并资产负债表中未分配利润数-7,389,189,116.13 元。根据有关法律法规及《公司章程》有关实施利润分配

的规定，结合公司经营发展实际情况等因素，综合考虑后决定公司 2025 年度不派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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 | 7 |
| 第三节 管理层讨论与分析 | 11 |
| 第四节 公司治理、环境和社会 | 26 |
| 第五节 重要事项 | 38 |
| 第六节 股份变动及股东情况 | 49 |
| 第七节 债券相关情况 | 55 |
| 第八节 财务报告 | 56 |

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/追责办，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 | 2025 年 1 月 1 日至 2025 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 | *ST 南置 | 股票代码 | 002305 |
| 股票上市证券交易所 | 深圳证券交易所 | | |
| 公司的中文名称 | 南国置业股份有限公司 | | |
| 公司的中文简称 | 南国置业 | | |
| 公司的外文名称（如有） | LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD | | |
| 公司的外文名称缩写（如有） | LANGOLD | | |
| 公司的法定代表人 | 李明轩 | | |
| 注册地址 | 武汉市武昌区南湖中央花园会所 | | |
| 注册地址的邮政编码 | 430064 | | |
| 公司注册地址历史变更情况 | 无 | | |
| 办公地址 | 武汉市江汉区江汉北路 3 号 | | |
| 办公地址的邮政编码 | 430022 | | |
| 公司网址 | http://www.langold.com.cn | | |
| 电子信箱 | ir@langold.com.cn | | |

二、联系人和联系方式

| | 董事会秘书 | 证券事务代表 |
|------|-------------------|-------------------|
| 姓名 | 畅文智 | 郭锐 |
| 联系地址 | 武汉市江汉区江汉北路 3 号 | 武汉市江汉区江汉北路 3 号 |
| 电话 | 027-83988055 | 027-83988055 |
| 传真 | 027-83988055 | 027-83988055 |
| 电子信箱 | ir@langold.com.cn | ir@langold.com.cn |

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

| | |
|---------------------|---|
| 统一社会信用代码 | 914201007071989703 |
| 公司上市以来主营业务的变化情况（如有） | 2025 年 11 月 30 日，公司完成重大资产重组，公司主营业务由物业销售、物业出租、物业管理调整为商业运营、产业运营、物业管理、长租公寓等城市综合运营业务。 |
| 历次控股股东的变更情况（如有） | 无变更 |

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

| 财务顾问名称 | 财务顾问办公地址 | 财务顾问主办人姓名 | 持续督导期间 |
|--------------|--------------|-----------|------------------------|
| 中信建投证券股份有限公司 | 北京市朝阳区光华路10号 | 贺承达、王玉明 | 2025年12月3日至2026年12月31日 |

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

| | 2025年 | 2024年 | 本年比上年增减 | 2023年 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-----------|-------------------|
| 营业收入（元） | 1,118,575,798.26 | 2,969,629,754.90 | -62.33% | 1,058,848,156.80 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -1,804,354,828.99 | -2,238,085,227.54 | 19.38% | -1,693,221,743.58 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -1,781,801,625.43 | -2,774,736,503.53 | 35.78% | -1,619,664,871.62 |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 592,848,202.34 | -970,790,002.46 | 161.07% | 1,578,263,193.40 |
| 基本每股收益（元/股） | -1.0404 | -1.2905 | 19.38% | -0.9764 |
| 稀释每股收益（元/股） | -1.0404 | -1.2905 | 19.38% | -0.9764 |
| 加权平均净资产收益率 | 67.95%（注） | 352.95%（注） | -285.00% | -127.16% |
| | 2025年末 | 2024年末 | 本年末比上年末增减 | 2023年末 |
| 总资产（元） | 871,250,659.23 | 21,058,044,676.67 | -95.86% | 28,288,719,445.16 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 234,532,974.22 | -1,753,148,880.36 | 113.38% | 484,936,347.18 |

注：因公司净利润和加权平均净资产均为负数，因此加权平均净资产收益率计算结果为正数。

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

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

| 项目 | 2025年 | 2024年 | 备注 |
|----|-------|-------|----|
|----|-------|-------|----|

| | | | |
|----------------------------|------------------|------------------|--------------|
| 营业收入（元） | 1,118,575,798.26 | 2,969,629,754.90 | 详见收入扣除专项报告 |
| 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入（元） | 3,272,450.07 | 9,078,095.62 | 与主营业务无关的业务收入 |
| 营业收入扣除金额（元） | 3,272,450.07 | 9,078,095.62 | 详见收入扣除专项报告 |
| 营业收入扣除后金额（元） | 1,115,303,348.19 | 2,960,551,659.28 | 详见收入扣除专项报告 |

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 | 116,127,263.91 | 703,425,227.96 | 194,297,838.99 | 104,725,467.40 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -462,709,260.27 | -435,115,654.71 | -412,234,367.52 | -494,295,546.49 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -462,886,940.44 | -449,498,551.98 | -408,743,445.97 | -460,672,687.04 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 77,613,469.59 | 312,724,771.42 | -187,570,618.44 | 390,080,579.77 |

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 | 2025 年金额 | 2024 年金额 | 2023 年金额 | 说明 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|------------|-------|
| 非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 6,488,507.12 | 537,708,828.91 | -79,045.02 | 处置子公司 |
| 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 | | 2,047,321.60 | | |

| | | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----|
| 照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外) | | | | |
| 债务重组损益 | 4,987,519.03 | | -772,553.57 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -27,959,291.72 | -5,213,328.37 | 8,454,754.15 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | | -104,502,138.82 | |
| 减：所得税影响额 | 4,132,056.83 | -791,999.01 | -24,225,253.98 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 1,937,881.16 | -1,316,454.84 | 883,142.68 | |
| 合计 | -22,553,203.56 | 536,651,275.99 | -73,556,871.96 | -- |

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

| 项目 | 涉及金额（元） | 原因 |
|-----------|---------------|--|
| 财务资助资金占用费 | 39,276,204.52 | 公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是公司向参股公司收取的财务资助资金占用费。公司判断该业务与公司正常生产经营业务直接相关，不具有特殊性和偶发性的特点，不界定为非经常性损益项目。 |

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

公司坚持以“电建集团运营类资产的保值增值平台，电建地产城市运营业务的主要承载平台”为战略定位，聚焦电建集团发展战略中“城”的运营，成为落实电建集团“投建营”战略“营”字环节的实施载体，聚焦商业运营服务、城市综合运营业务两项核心工作。公司紧密围绕“1234”战略方针，坚持“两核两驱”一体化模式，以聚焦商业、产业、长租公寓三大业态的城市运营服务和物业管理服务为核心，以城市更新及资本运作为驱动，打造产品力、运营力、服务力、品牌力四大能力，借助股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，成功实现了跨越式发展，业务布局已覆盖北京、上海、广州、武汉、重庆、成都、杭州、长沙等全国多个重点城市。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 18 个，在管面积 115 万 m^2 ，打造了泛悦 Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线，公司商业板块核心优势为特色街区、生活圈商业两大产品线。2025 年，公司商业、产业项目出租率稳中有进，经营生态坚挺；品牌声量及市场影响力持续扩大，2025 年南国置业位列中指院商业地产百强第 30 位，较 2024 年提升 8 名；入选克而瑞住房租赁优秀企业 TOP5；荣获“ESG 新先锋责任担当奖”等多个奖项，行业影响力持续提升。

产业运营板块，公司在管产业项目 7 个，管理面积 14.47 万 m^2 ；依托控股股东与实际控制人资源优势，通过积极与各地方国资平台合作，公司城市运营市场化拓展业务取得了显著的进步。由公司投资、改造、运营的武汉华中小龟山金融文化公园已成为湖北省乃至全国城市更新典范。

在长租公寓板块，截至 2025 年末，累计签约项目 9 个，运营项目 8 个，管理规模突破 3200 间，在运营规模 2783 间，运营面积约 11.4 万 m^2 。已布局成都、上海、杭州、武汉、长沙 5 座城市，形成西南、华中、华东三大区域联动格局。构建“悦舍、悦居、悦阁”三大梯度产品线，精准适配企业员工、普通白领、城市精英等不同客群需求。持续打造“萤火 BOX”公共空间体系品质，结合项目实际场景，打造涵盖健身房、桌游区、共享厨房、自习室的多元化公共配套空间。成功举办“悦生活”品牌答谢会，积极参与行业峰会，荣获“2025 中国住房租赁产品力优秀品牌”等 8 项行业奖项，品牌行业认可度显著提升。

在物业管理板块，公司正加快拓展物业管理类业务全面落地，丰富整体业务体系和运营服务能力。以产业服务体系为根基，以城市更新为特色，打造物业服务标杆项目，在当前同质化严重的办公市场上形成标准化企业服务体系和差异化竞争优势。截至报告期末，已拓展物业管理项目 4 个，管理面积 25.5 万 m^2 。

公司于 2025 年实施了重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海泷临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。通过本次重组，公司将所持有的房地产开发和租赁业务相关的资产及负债置出，未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。此外，公司亦将在控股股东电建地产的大力支持下，充分利用品牌及声誉优势，加强业务协作，并择机通过业务及资产整合等方式注入综合性城市运营服务相关协同资产，持续提升公司资产质量，强化可持续经营能力和盈利能力，推动公司高质量发展。

截至交割日 2025 年 11 月 30 日，主要项目开发情况

| 城市/区域 | 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 开工时间 | 开发进度 | 完工进度 | 土地面积 (m^2) | 规划计容 建筑面积 (m^2) | 本期竣工 面积 (m^2) | 累计竣工 面积 (m^2) | 预计总投资 金额 (万元) | 累计投资 总金额 (万元) |
|-------|--------|--------|------|--------|------------|------|--------|-------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| 重庆 | 重庆清韵阶庭 | 重庆沙坪坝区 | 住宅 | 66.00% | 2021年07月25 | 在建 | 80.00% | 73,137.00 | 141,615.76 | 13,799.92 | 121,511.69 | 181,043.09 | 182,464.13 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|----------------------|--|-----------------------------|-------------|---------------------------|----|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 书香 溪墅 南 | | | 日 | | | | | | | | |
| 重庆 | 重庆 珑悦 长安 | 重庆 沙坪 坝区 书香 溪墅 | 住宅 | 66.00 % | 2022 年 01 月 06 日 | 竣工 | 100.0 0% | 74,59 5.00 | 111,8 92.00 | 56,76 1.62 | 133,7 20.23 | 195,8 01.06 | 195,8 01.04 |
| 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 | 99.00 % | 151,2 29.00 | 547,7 56.81 | 8,975 .76 | 591,4 29.91 | 659,3 69.18 | 641,3 88.12 |
| 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 | 竣工 | 100.0 0% | 171,8 31.00 | 525,0 17.71 | - | 709,9 80.27 | 662,0 67.27 | 539,5 74.14 |
| 重庆 | 重庆 西永 珑悦 长安 | 重庆 市高 新区 | 住宅 | 66.00 % | 2023 年 08 月 15 日 | 在建 | 65.00 % | 76,93 4.00 | 103,8 61.00 | - | - | 157,2 67.90 | 158,2 11.26 |
| 长沙 | 长沙 珑悦 长安 | 长沙 市岳 麓区 | 住宅、 临街 商业、 幼儿 园 | 100.0 0% | 2021 年 09 月 30 日 | 竣工 | 100.0 0% | 55,52 8.57 | 98,84 0.85 | 31,03 3.18 | 129,8 74.03 | 161,9 76.86 | 115,4 83.52 |
| 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 | 62.00 % | 55,50 2.00 | 134,7 34.00 | 7,012 .10 | 79,62 0.00 | 544,4 58.90 | 463,5 90.95 |

截至交割日 2025 年 11 月 30 日，主要项目销售情况

| 城市/ 区域 | 项目 名称 | 所在 位置 | 项目 业态 | 权益 比例 | 计容 建筑 面积 | 可售 面积 (m ²) | 累计 预售 (销售) | 本期 预售 (销售) | 本期 预售 (销售) | 累计 结算 面积 (m ²) | 本期 结算 面积 (m ²) | 本期 结算 金额 (万) |
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|
|-----------|----------|----------|----------|----------|----------------|-------------------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------|

| | | | | | | | 面积 (m ²) | 面积 (m ²) | 金额 (万元) |) |) | 元) |
|----|----------------------|----------------|------------------|-------------|----------------|----------------|-------------------------|-------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|
| 长沙 | 长沙 珑悦 长安 | 岳麓 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 100.0 0% | 98,84 1.00 | 98,08 2.00 | 71,10 5.26 | 20,63 9.14 | 21,06 2.15 | 41,38 9.26 | 9,837 .23 | 9,632 .07 |
| 长沙 | 湘语 洺悦 | 芙蓉 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 30.00 % | 91,54 0.00 | 72,10 2.00 | 67,79 1.64 | 639.5 7 | 679.6 4 | 63,15 1.99 | 1,683 .48 | 1,892 .45 |
| 重庆 | 洺悦 城龙 洲湾 | 巴南 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 35.76 % | 547,7 57.00 | 538,8 29.00 | 455,5 52.10 | 22,26 7.90 | 21,72 6.74 | 429,5 16.55 | 15,65 7.74 | 14,08 5.23 |
| 重庆 | 洺悦 城公 园里 | 巴南 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 50.00 % | 525,0 18.00 | 520,7 77.00 | 517,5 52.64 | 10,52 1.46 | 9,980 .67 | 509,7 29.64 | 4,013 .89 | 3,618 .41 |
| 重庆 | 重庆 清韵 阶庭 | 高新 区 | 住宅/ 车位 | 66.00 % | 141,6 16.00 | 95,95 4.00 | 71,54 6.39 | 3,357 .90 | 4,789 .64 | 69,55 2.58 | 17,44 0.77 | 16,68 9.97 |
| 重庆 | 重庆 珑悦 长安 | 高新 区 | 住宅/ 车位 | 66.00 % | 111,8 92.00 | 111,1 55.00 | 102,6 99.99 | 19,36 2.23 | 24,41 9.67 | 80,09 9.40 | 26,21 2.94 | 33,25 2.64 |
| 重庆 | 重庆 洺悦 府 | 大石 坝区 | 住宅/ 商业 | 100.0 0% | 133,3 80.00 | 129,9 55.00 | 137,1 78.86 | 5,759 .63 | 455.6 7 | 129,4 27.09 | 160.6 7 | 174.4 9 |
| 重庆 | 重庆 西永 珑悦 长安 | 重庆 市高 新区 | 住宅 | 66.00 % | 103,8 61.00 | 99,90 4.76 | 53,07 6.49 | 19,78 3.45 | 26,16 5.16 | - | - | - |
| 广州 | 雍云 邸 | 白云 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 50.00 % | 134,7 34.00 | 130,0 26.97 | 86,04 7.45 | 32,67 0.63 | 87,92 3.00 | 48,23 4.57 | 34,79 1.57 | 86,94 7.56 |
| 南京 | 云萃 府 | 秦淮 区 | 住宅/ 商业/ 车位 | 20.00 % | 57,19 8.85 | 57,70 3.16 | 49,92 6.96 | 2,574 .24 | 10,36 4.48 | 44,20 3.88 | 3,592 .48 | 15,04 0.47 |

截至交割日 2025 年 11 月 30 日，主要项目出租情况

| 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 可出租面积 (m ²) | 累计已出租面 积 (m ²) | 平均出租率 |
|------------------|------|------|---------|----------------------------|-------------------------------|---------|
| 泛悦·南国广 场 A 馆 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 39,800.83 | 36,970.41 | 92.89% |
| 泛悦·南国广 场 B 馆 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 109,224.30 | 99,919.11 | 91.48% |
| 泛悦·南国中 心(二期) | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 65,033.63 | 62,627.75 | 96.30% |
| 泛悦·南国中 心(一期) | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 40,291.99 | 40,291.99 | 100.00% |
| 泛悦·南国中 心 T1 | 武汉 | 写字楼 | 80.00% | 29,385.74 | 23,004.72 | 78.29% |
| 泛悦 Mall·城 市广场 | 成都 | 生活卖场 | 41.00% | 75,745.12 | 65,280.39 | 86.18% |
| 泛悦 Mall·南 湖店 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 35,051.30 | 31,808.63 | 90.75% |
| 泛悦 Mall·雄 楚广场 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 108,843.64 | 94,017.36 | 86.38% |
| 泛悦 Mall·长 虹店 | 襄阳 | 生活卖场 | 100.00% | 60,794.39 | 54,943.89 | 90.38% |
| 泛悦坊·都会 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 36,939.76 | 32,207.79 | 87.19% |

| | | | | | | |
|--------------|----|------|---------|------------|------------|---------|
| 店 | | | | | | |
| 泛悦汇·KA街 | 武汉 | 生活卖场 | 100.00% | 33,980.21 | 30,293.76 | 89.15% |
| 泛悦汇·科华店 | 成都 | 生活卖场 | 51.02% | 52,473.33 | 49,735.95 | 94.78% |
| 泛悦中心·襄阳 | 襄阳 | 写字楼 | 100.00% | 17,547.45 | 17,494.98 | 99.70% |
| 南国大家装汉西店 | 武汉 | 专业卖场 | 100.00% | 178,090.92 | 108,798.51 | 61.09% |
| 南国大家装荆州店 | 荆州 | 专业卖场 | 100.00% | 52,192.48 | 42,203.41 | 80.86% |
| 南国悦公馆 | 武汉 | 写字楼 | 100.00% | 6,069.47 | 6,069.47 | 100.00% |
| 万安国际 | 武汉 | 写字楼 | 100.00% | 7,567.85 | 7,567.85 | 100.00% |
| 襄阳月星 | 襄阳 | 专业卖场 | 100.00% | 40,567.00 | 33,603.86 | 82.84% |
| 中城悦城 K3 地块项目 | 武汉 | 医院 | 100.00% | 8,600.80 | 8,600.80 | 100.00% |

报告期内，主要项目出租情况

| 项目名称 | 所在位置 | 项目业态 | 权益比例 | 可出租面积 (m ²) | 累计已出租面积 (m ²) | 平均出租率 |
|--------------------|------|------|---------|-------------------------|---------------------------|--------|
| 华中小龟山金融文化公园 | 武汉 | 产业园 | 75.00% | 30,061.46 | 24,993.08 | 83.14% |
| 唐山水电首郡项目 | 唐山 | 社区商业 | 100.00% | 7558.99 | 4060.46 | 53.72% |
| 荆州南国温德姆酒店 | 荆州 | 酒店 | 100.00% | 43615.61 | - | 51.15% |
| 上海珑悦和苑项目（临港1401项目） | 上海 | 长租公寓 | 100.00% | 13804.12 | 12846.11 | 93.06% |
| 成都武侯洛悦天合玖玺项目 | 成都 | 长租公寓 | 100.00% | 13262.34 | 12532.91 | 94.50% |

土地一级开发情况

适用 不适用

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节十一“公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

截至 2025 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 955.76 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。按揭贷款担保风险可控，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

二、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》中房地产的披露要求

据国家统计局数据，2025 年全国房地产开发投资 82,788 亿元，同比下降 17.2%；新建商品房销售面积 88,101 万平方米，销售额 83,937 亿元，同比分别下降 8.7%和 12.6%，市场规模持续收缩。行业高库存、去化难问题突出，年末商品房待售

面积 76,632 万平方米，同比增长 1.6%。房地产开发景气指数为 91.45，仍处相对低位。尽管降幅有所收窄，但行业整体仍面临有效需求不足、企业资金链紧张等挑战。

在商业地产领域，行业呈现“存量主导、运营为王”的显著特征。根据德勤中国出具的《2025 中国商业地产活力 40 城》，2025 年全国新开集中商业项目 353 个，新增商业建筑面积 2,740 万平方米，同比下滑约 25%，为 2013 年以来新开业最少的一年，存量竞争日益加剧，重点城市商铺及写字楼租金普遍承压。与此同时，消费市场持续回暖为行业注入结构性机遇，2025 年全国社会消费品零售总额同比增长 3.7%，首店经济、体验消费、文旅体育等新兴业态蓬勃发展，为实体商业拓展增长空间创造了有利条件。

在城市综合运营领域，伴随城镇化进入内涵式发展的关键阶段，行业重心已从增量开发全面转向存量提质增效。“十五五”规划建议明确提出“大力实施城市更新”，在此背景下，头部企业加速向城市运营赛道转型，非住宅业态和城市运营服务已成为众多企业的第二增长曲线，行业核心价值正从物理空间转向运营能力。城市运营也从各功能分治走向以治理为方向的整合统筹，专业运营与品质服务成为房企挖掘存量资产价值的重要引擎。

政策层面，2025 年中央及地方政府围绕“稳市场、去库存、优供给”主线持续发力。中央多次强调巩固房地产市场止跌回稳态势，推动城市更新与城中村改造，释放改善性需求。城市更新上升为国家战略，为存量商业物业改造、产业园区升级提供了广阔空间。此外，基础设施 REITs 范围扩容至商业综合体、星级酒店等资产，为优质商业存量资产盘活打通了资本通道。政策重心已从前端开发建设全面转向资产运营与长效服务。

三、核心竞争力分析

报告期内，公司传承并发展了积淀多年的“敬业、诚信、学习、理想”企业文化，持续巩固核心竞争优势，为企业实现持续、稳健发展筑牢根基。

1、持续增强的价值创造能力

凭借多年商业运营与产业发展积淀，公司已成为区域内具备影响力的城市综合运营服务商，正稳步推进跨区域发展。在商业资产管理、空间规划、内容打造及商户组合优化等方面具备较强实力，拥有经验成熟的商业运营管理团队。

2、成熟的运营模式与完善的产品线

经过长期市场深耕，公司已搭建起成熟的商业运营管理体系，商业运营板块，以特色街区、生活圈商业两大产品线为核心优势，泛悦 Mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线；产业运营板块，以“小龟山”城市更新标杆项目为代表，以“品牌赋能+模式输出”双轮驱动，使专业运营的价值得到完整兑现；长租公寓板块，已进驻成都、武汉、上海、杭州、长沙等地，公司通过打造“区位优势+品质服务”的双轮驱动模式，运营能力与品牌影响力持续提升，具备快速复制推广的条件与能力。

3、控股股东及所在集团的资源优势

公司控股股东及所在集团在多年的经营发展中，积累了大量的持有资产，且具有广泛的行业影响力。公司作为电建集团旗下上市运营平台，拥有丰富的运营经验和专业化的运营能力，控股股东和所在集团的资源优势能够为上市公司业务开拓给予充分支持。

4、业务布局和合作资源优势

上市公司经过 30 余年发展，凭借股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，已经逐步成长为全国型的优秀城市运营企业，业务布局已覆盖北京、上海、广州、武汉、重庆、成都、杭州、长沙多个重点城市。公司积极与各地方政府、国资平台建立广泛的合作，近 3 年已与十多个国央企平台公司建立了良好合作关系，为后续上市公司拓展城市运营业务奠定基础。

5、专业商业运营与优质商户资源

公司成熟的商业模式与运营能力，助力商业项目高效落地，实现公司、业主、商户多方共赢。凭借行业先发优势与品牌影响力，公司沉淀了大量长期深度合作的优质品牌商户；通过整合商户资源、优化品类组合形成商业集聚效应，为全国化布局与轻资产发展奠定坚实基础。

四、主营业务分析

1、概述

参见“第三节 管理层讨论与分析 一、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

| | 2025 年 | | 2024 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 | 1,118,575,798.26 | 100% | 2,969,629,754.90 | 100% | -62.33% |
| 分行业 | | | | | |
| 房地产业 | 1,118,575,798.26 | 100.00% | 2,969,629,754.90 | 100.00% | -62.33% |
| 分产品 | | | | | |
| 物业销售 | 643,497,129.52 | 57.53% | 2,411,404,984.17 | 81.20% | -73.31% |
| 物业出租及物业管理 | 431,798,590.92 | 38.60% | 505,090,534.60 | 17.01% | -14.51% |
| 酒店运营及其他 | 43,280,077.82 | 3.87% | 53,134,236.13 | 1.79% | -18.55% |
| 分地区 | | | | | |
| 重庆 | 500,666,925.48 | 44.76% | 1,737,053,473.68 | 58.49% | -71.18% |
| 湖北 | 441,092,843.28 | 39.43% | 585,573,653.89 | 19.72% | -24.67% |
| 湖南 | 99,475,980.72 | 8.89% | 565,688,092.95 | 19.05% | -82.42% |
| 四川 | 51,277,117.89 | 4.58% | 63,607,502.45 | 2.14% | -19.39% |
| 江苏 | 13,692,314.95 | 1.22% | 0.00 | 0.00% | 100.00% |
| 上海 | 4,885,586.36 | 0.44% | 0.00 | 0.00% | 100.00% |
| 河北 | 3,494,920.02 | 0.31% | 9,781,850.82 | 0.33% | -64.27% |
| 浙江 | 3,241,815.42 | 0.29% | 6,920,712.92 | 0.23% | -53.16% |
| 北京 | 748,294.14 | 0.07% | 1,004,468.19 | 0.03% | -25.50% |
| 分销售模式 | | | | | |
| 直销 | 1,112,290,083.97 | 99.44% | 2,969,629,754.90 | 100.00% | -62.54% |
| 包销 | 6,285,714.29 | 0.56% | 0.00 | 0.00% | 100.00% |

(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 | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 | -38.45% | -62.33% | -55.30% | -21.78% |
| 分产品 | | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|------------------|------------------|----------|---------|---------|---------|
| 物业销售 | 643,497,129.52 | 702,359,676.46 | -9.15% | -73.31% | -71.29% | -7.70% |
| 物业出租及物业管理 | 431,798,590.92 | 784,588,450.56 | -81.70% | -14.51% | -18.18% | 8.14% |
| 酒店运营及其他 | 43,280,077.82 | 61,755,398.00 | -42.69% | -18.55% | 3.92% | -30.85% |
| 分地区 | | | | | | |
| 重庆 | 500,666,925.48 | 504,968,278.12 | -0.86% | -71.18% | -70.63% | -1.88% |
| 湖北 | 441,092,843.28 | 788,123,080.73 | -78.68% | -24.67% | -23.17% | -3.51% |
| 湖南 | 99,475,980.72 | 116,357,575.03 | -16.97% | -82.42% | -79.89% | -14.67% |
| 四川 | 51,277,117.89 | 106,137,062.26 | -106.99% | -19.39% | -14.39% | -12.09% |
| 江苏 | 13,692,314.95 | 17,715,265.60 | -29.38% | 100.00% | 100.00% | -29.38% |
| 上海 | 4,885,586.36 | 2,613,678.77 | 46.50% | 100.00% | 100.00% | 46.50% |
| 河北 | 3,494,920.02 | 4,621,810.89 | -32.24% | -64.27% | -31.18% | -63.58% |
| 浙江 | 3,241,815.42 | 5,816,903.38 | -79.43% | -53.16% | -3.38% | -92.44% |
| 北京 | 748,294.14 | 2,349,870.24 | -214.03% | -25.50% | -44.25% | 105.57% |
| 分销售模式 | | | | | | |
| 直销 | 1,112,290,083.97 | 1,540,241,644.03 | -38.47% | -62.54% | -55.54% | -21.80% |
| 包销 | 6,285,714.29 | 8,461,880.99 | -34.62% | 100.00% | 100.00% | -34.62% |

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

| 行业分类 | 项目 | 单位 | 2025 年 | 2024 年 | 同比增减 |
|------|-----|----|------------------|------------------|---------|
| 物业销售 | 销售量 | 元 | 702,359,676.46 | 2,446,368,860.89 | -71.29% |
| | 生产量 | 元 | 1,085,359,492.88 | 2,487,077,951.37 | -56.36% |
| | 库存量 | 元 | 41,642,418.10 | 6,867,977,743.31 | -99.39% |
| | | | | | |

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售量变化原因主要为本期结利的房地产开发项目体量减少；

生产量变化原因主要为本期竣工的房地产开发项目体量减少。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

单位：元

| 产品分类 | 项目 | 2025 年 | | 2024 年 | | 同比增减 |
|-----------|------|----------------|---------|------------------|---------|---------|
| | | 金额 | 占营业成本比重 | 金额 | 占营业成本比重 | |
| 物业销售 | 销售成本 | 702,359,676.46 | 45.35% | 2,446,368,860.89 | 70.61% | -71.29% |
| 物业出租及物业管理 | 运营成本 | 784,588,450.56 | 50.66% | 958,885,990.12 | 27.68% | -18.18% |
| 酒店运营及其他 | 运营成本 | 61,755,398.00 | 3.99% | 59,425,657.25 | 1.72% | 3.92% |

说明

无。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内处置武汉大本营商业管理有限公司、武汉南国洪广置业发展有限公司、武汉临江荣城房地产开发有限公司、武汉临江悦城房地产开发有限公司、长沙悦汉房地产有限公司、湖北南国创新置业有限公司、武汉南国融汇商业有限责任公司、成都泛悦北城房地产开发有限公司、成都中电建海赋房地产开发有限公司、重庆泛悦房地产开发有限公司、武汉南国商业发展有限公司、襄阳南国商业发展有限责任公司、武汉南国洪创商业有限公司、荆州南国商业发展有限公司、武汉熙悦房地产有限公司、重庆六真房地产开发有限公司、杭州投悦房地产开发有限公司、重庆康田洛悦房地产开发有限公司、南京十心房地产有限公司、河北雄安洺韶商贸有限公司、中文发集团文化有限公司、武汉赋能企业管理咨询有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

2025 年公司实施了重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海洺临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。2025 年 11 月 30 日，公司完成房地产开发和租赁业务相关的资产及负债置出，公司主营业务由物业销售、物业出租、物业管理调整为商业运营、产业运营、物业管理、长租公寓等城市综合运营业务，公司未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

| | |
|--------------------------|---------------|
| 前五名客户合计销售金额（元） | 55,266,845.22 |
| 前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例 | 4.94% |
| 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 | 19,782,554.06 | 1.77% |
| 2 | 成都创意空间商业管理有限公司 | 12,674,663.46 | 1.13% |
| 3 | 湖北省融资担保集团有限责任公司 | 8,395,986.20 | 0.75% |
| 4 | 武汉盒马网络科技有限公司 | 7,769,268.44 | 0.69% |

| | | | |
|----|------------------|---------------|-------|
| 5 | 武汉大洋晶典商业发展有限责任公司 | 6,644,373.06 | 0.59% |
| 合计 | -- | 55,266,845.22 | 4.94% |

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） | 211,632,636.10 |
| 前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例 | 13.67% |
| 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 | 12.59% |

公司前 5 名供应商资料

| 序号 | 供应商名称 | 采购额（元） | 占年度采购总额比例 |
|----|-----------------|----------------|-----------|
| 1 | 中国水利水电第十工程局有限公司 | 79,610,930.89 | 5.14% |
| 2 | 中电建物业管理有限公司 | 79,131,795.03 | 5.11% |
| 3 | 北京领筑供应链管理有限公司 | 21,622,563.92 | 1.40% |
| 4 | 国网湖北省电力有限公司 | 16,688,463.70 | 1.08% |
| 5 | 湖北省电力建设第一工程有限公司 | 14,578,882.56 | 0.94% |
| 合计 | -- | 211,632,636.10 | 13.67% |

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

适用 不适用

3、费用

单位：元

| | 2025 年 | 2024 年 | 同比增减 | 重大变动说明 |
|------|----------------|----------------|---------|----------------|
| 销售费用 | 87,790,127.46 | 127,912,223.46 | -31.37% | 主要为销售代理费减少 |
| 管理费用 | 153,808,092.70 | 101,892,374.98 | 50.95% | 主要为重组所涉中介机构费增加 |
| 财务费用 | 629,784,655.94 | 572,855,713.37 | 9.94% | 主要为利息费用增加 |

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

| 项目 | 2025 年 | 2024 年 | 同比增减 |
|---------------|------------------|------------------|---------|
| 经营活动现金流入小计 | 2,514,565,249.27 | 3,142,555,586.93 | -19.98% |
| 经营活动现金流出小计 | 1,921,717,046.93 | 4,113,345,589.39 | -53.28% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 592,848,202.34 | -970,790,002.46 | 161.07% |
| 投资活动现金流入小计 | 147,497,435.84 | 227,973,623.64 | -35.30% |
| 投资活动现金流出小计 | 331,474,945.82 | 312,362,598.53 | 6.12% |

| | | | |
|---------------|------------------|-------------------|----------|
| 投资活动产生的现金流量净额 | -183,977,509.98 | -84,388,974.89 | -118.01% |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,003,528,000.00 | 2,003,327,694.64 | -49.91% |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,781,144,032.94 | 2,762,106,486.23 | -35.52% |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -777,616,032.94 | -758,778,791.59 | -2.48% |
| 现金及现金等价物净增加额 | -368,745,340.58 | -1,813,957,768.94 | 79.67% |

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比增加 161.07%，主要因为重大资产重组合并范围变化，导致经营活动现金支出减少，经营活动产生的现金流量净额增加。

投资活动产生的现金流量净额与上年同期相比下降 118.01%，主要因为参股公司借款收回减少。

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

主要是受非付现成本影响，导致当期净利润与经营活动现金流净额差异较大，具体如下：存货结转成本影响 6.79 亿元、非付现财务费用影响 6.69 亿元、折旧摊销成本影响 4.38 亿元及资产坏账影响 2.38 亿元。

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

| | 2025 年末 | | 2025 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 | 168,625,513.38 | 19.35% | 587,594,612.39 | 2.79% | 16.56% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 应收账款 | 17,447,429.70 | 2.00% | 324,732,794.67 | 1.54% | 0.46% | 无重大变化 |
| 合同资产 | 2,774,718.04 | 0.32% | 2,885,828.34 | 0.01% | 0.31% | 无重大变化 |
| 存货 | 38,263,563.24 | 4.39% | 9,687,404,787.79 | 46.00% | -41.61% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 投资性房地产 | 14,423,109.03 | 1.66% | 2,753,583,503.95 | 13.08% | -11.42% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 长期股权投资 | 3,964,447.52 | 0.46% | 2,407,669,642.22 | 11.43% | -10.97% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 固定资产 | 2,395,453.24 | 0.27% | 452,775,634.39 | 2.15% | -1.88% | 无重大变化 |
| 使用权资产 | 129,440,961. | 14.86% | 1,470,242,31 | 6.98% | 7.88% | 主要原因为 |

| | | | | | | |
|------|----------------|--------|------------------|--------|---------|----------------------|
| | 51 | | 3.08 | | | 2025 年度重大资产出售。 |
| 合同负债 | 10,357,180.02 | 1.19% | 921,507,612.41 | 4.38% | -3.19% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 长期借款 | | | 2,177,588,000.00 | 10.34% | -10.34% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |
| 租赁负债 | 210,031,079.90 | 24.11% | 2,013,928,063.54 | 9.56% | 14.55% | 主要原因为 2025 年度重大资产出售。 |

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

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

其他变动的内容

其他变动减少为本期处置子公司河北雄安洸韶商贸有限公司导致。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

| 项目 | 期末 | | | |
|---------|------------|------------|------|----------|
| | 账面余额 | 账面价值 | 受限类型 | 受限情况 |
| 货币资金（元） | 241,777.00 | 241,777.00 | 冻结 | 银行账户冻结受限 |
| 合计 | 241,777.00 | 241,777.00 | | |

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

| 交易对方 | 被出售资产 | 出售日 | 交易价格(元) | 本期初至出售日该资产为上市公司贡献的净利润(万元) | 出售对公司的影响(注3) | 资产出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例 | 资产出售定价原则 | 是否为关联交易 | 与交易对方的关系(适用关联交易情形) | 所涉及的资产是否已全部过户 | 所涉及的债权债务是否已全部转移 | 是否按计划如期实施,如未计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施 | 披露日期 | 披露索引 |
|------------|------------|-------------|---------|---------------------------|----------------|--------------------------|-----------|---------|--------------------|---------------|-----------------|----------------------------------|-------------|-------------------|
| 上海泷临置业有限公司 | 房地产开发、租赁业务 | 2025年11月30日 | 1.00 | -166,975.79 | 资本公积增加379,203. | 0.00% | 以评估结果为基础, | 是 | 上市公司控股股东的下 | 是 | 是 | 是 | 2025年12月03日 | www.cninfo.com.cn |

| | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---------|--|--|--|----------------------------|--|------------|--|-----|--|--|--|--|--|
| | 相关资产及负债 | | | | 67 万元，导致上市公司期末归母所有者权益由负转正。 | | 由交易双方协商确定。 | | 属公司 | | | | | |
|--|---------|--|--|--|----------------------------|--|------------|--|-----|--|--|--|--|--|

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

公司报告期内无应当披露的重要控股参股公司信息。

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

“十五五”是我国基本实现社会主义现代化夯实基础、全面发展的关键时期。党的二十届四中全会审议通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十五个五年规划的建议》明确提出优化重大生产力布局、构建优势互补的区域经济格局，2026年初自然资源部、住房城乡建设部联合发布的《关于进一步支持城市更新行动若干措施的通知》亦为存量资产盘活与轻资产运营提供了明确的政策支撑。

在此宏观背景下，上市公司将充分把握政策机遇，进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。作为中国电建集团“投、建、营”一体化战略中“营”的核心载体，公司将深度融入国家城市更新行动，致力于成为集团运营类资产保值增值平台及城市更新业务承载平台。

在客户选择上，公司将精准聚焦政府平台、央国企两类核心客户，深度挖掘客户在城市运营管理、资产盘活提升等方面的核心诉求，通过输出专业化运营管理能力为存量资产注入新活力，在解决客户痛点的同时实现价值创造。

在区域布局上，公司主动融入国家区域协调发展战略，集中优势资源重点布局长三角、大湾区、成渝、长江中游、北京等五大核心城市群或城市，巩固提升在高能级市场的品牌影响力，同时关注其他三四线城市中具备潜力的商业运营机会。公司还将充分发挥控股股东协同优势，积极拓展与电建集团系统内单位的市场化协同需求，探索内部资源整合与业务联动的新模式，择机通过资产整合注入协同资产，持续提升资产质量和可持续经营能力。

在推进业务转型的同时，公司将持续优化治理体系，建立健全符合轻资产业务特点的内部控制与风险管理体系，确保经济效益与社会效益的共赢。

（二）公司未来具体经营计划

在存量业务提质方面，公司将全面构建大运营体系，围绕商业运营、产业运营的全生命周期管理，通过泛悦通商业管理系统及BI系统等工具实现运营数据的深度整合与智能分析，持续提升运营效率和管理水平。商业运营方面，公司将以文化道场理念推动商业形态持续焕新，在现有“泛悦 Mall”“泛悦汇”“泛悦坊”等产品线基础上，通过业态优化、品牌

升级和会员体系深化，提升项目出租率与租金坪效。产业运营方面，以华中小龟山金融文化公园为载体，深入推进城市更新和产业服务体系升级，形成“产业定位、空间规划、运营提升、物业服务”四位一体的全链条运营经验，为后续项目拓展奠定基础。长租公寓运营方面，深化“萤火 BOX”服务产品的推广应用，着力打造成都成华标杆示范项目，形成可复制的产品标准和运营模式。

在增量业务拓展方面，公司将围绕政府平台、央企国企两类核心客户的诉求，制定差异化的市场拓展策略。针对政府平台类客户，积极参与城市更新、闲置资产盘活等项目，提供前期策划、运营提升、物业管理等全流程服务；针对央企国企类客户，积极对接其在存量资产盘活、办公与商业物业运营等方面的需求，探索通过委托管理等多种方式开展合作。同时，公司将加快拓展物业管理类业务，以产业服务体系为根基、以城市更新为特色，打造物业服务标杆项目，逐步构建标准化的企业服务体系 and 差异化的竞争优势，进一步丰富公司整体业务体系和运营服务能力。

在区域拓展落地方面，公司将在深耕武汉、成都、上海、广州、杭州等核心城市业务的基础上，积极开拓长三角、大湾区、成渝、长江中游、北京等五大核心城市群或城市，争取形成更强的市场影响力和品牌认知度。对于其他三四线城市中具备潜力的商业运营机会，公司将坚持“风险可控”的原则，择机拓展增量项目。

在获取股东协同资产方面，公司将积极推动获取电建集团系统内单位的协同资产，争取在房地产项目配套商业、产业园区运营、长租公寓管理、城市更新业务等方面落地一批协同项目，形成示范效应。同时，根据控股股东的安排，积极配合相关协同资产的整合与注入工作，进一步提升公司资产质量和持续经营能力。

（三）面临的主要风险及应对措施

1、财务风险：房地产开发业务“快周转、高回报”的销售模式，转向轻资产运营业务“慢回收、稳现金流”的运营服务模式，短期内存在营收大幅下降风险。

应对措施：强化现金流管理，建立严格的动态现金流监控体系，对新业务模块实行“以收定支、预算硬约束”的管理模式，确保投入节奏与现金回流匹配；同时，对持有的商业、产业进行精细化运营，通过业态调整、空间优化和数字化营销等手段提升运营管理收入和资产估值，增强自身造血能力。

2、市场与竞争风险：城市运营管理领域竞争激烈，若定位不清或缺乏差异化优势，难以获得市场份额。

应对措施：强化数据驱动决策与精细化运营，建立全面的客户数据和市场数据分析平台。通过分析消费行为、产业流动趋势等数据，动态调整业态组合、优化招商策略、实施精准营销，实现“一户一策”的精细化运营，最大化提升效率和客户满意度；同时，利用原有房地产开发业务积累的客户资源，打造“开发—运营—服务”的一体化生态系统。为入驻企业提供产业对接、政策咨询、金融支持等增值服务，从解决其发展需求的角度深度绑定，构建坚实的竞争壁垒。

3、运营与人才风险：新业务模式对精细化运营、产业资源整合能力要求高，公司人才团队需要持续完善和能力提升。

应对措施：以“引援+自培”相结合，引进外部核心运营人才，同时设立内部培训体系，对原有员工进行转岗培训，重塑人才梯队；同时，进一步完善市场化激励措施，改革绩效考核体系，从以“销售额、回款”为导向，转变为以“客户满意度、出租率、物业费收缴率、运营利润”等为核心。

4、政策与合规风险：城市运营业务涉及公共服务、产业政策等领域，政策变动或合规疏漏可能影响项目推进。

应对措施：组建政策研究团队，密切跟踪区域规划与产业政策；强化合规体系建设，确保业务各环节符合监管要求，防范潜在风险。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

第四节 公司治理、环境和社会

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、关于股东与股东会：报告期内，公司严格按照《公司法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》《公司章程》及公司《股东会议事规则》的相关规定召集、召开股东会，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、机构和业务上完全独立，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；公司董事会和内部机构能够独立运作，确保公司的重大决策能按照规范的程序作出。

3、关于董事和董事会：报告期内，公司董事会由 7 名董事组成，其中独立董事 3 名，包含会计专业 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会，积极参加相关知识的培训，熟悉并掌握有关法律法规。公司的独立董事在工作中保持充分的独立性，积极参加董事会会议及独立董事专门会议，认真审议各项议案，发挥了重要的决策参考以及监督制衡作用，切实维护公司和中小股东的利益。为了完善公司治理结构，公司董事会根据《上市公司治理准则》设立了战略委员会、审计委员会、提名与薪酬考核委员会三个专业委员会，为董事会的决策提供了科学、专业的意见和参考。

4、关于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。

5、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。

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

7、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。

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

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

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

是 否

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

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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到完全分开。

- 1、业务方面：公司具有独立完整的业务及自主经营能力。
- 2、人员方面：公司有独立的劳动、人事及工资管理制度。
- 3、资产方面：公司与控股股东产权关系明晰，公司的资产与控股股东明确分开。
- 4、机构设置：公司有一套完整、独立的机构设置，与控股股东及其职能部门之间没有上下级关系。
- 5、财务方面：公司设有独立的财会部门，建立了独立的会计核算体系和财务管理制度，独立在银行开设账户。

三、同业竞争情况

适用 不适用

| 问题类型 | 与上市公司的关联关系类型 | 公司名称 | 公司性质 | 问题成因 | 解决措施 | 工作进度及后续计划 |
|------|--------------|--------------|------|---|--|-----------------------------------|
| 同业竞争 | 控股股东 | 中国电建地产集团有限公司 | 其他 | 因南国置业实施重大资产重组，出售房地产开发业务，并调整战略规划，未来拟新开拓物业服务业务，导致电建地产下属子公司中电建产投雄安商业管理有限公司、中电建产业投资有限公司、中电建启元（北京）不动产管理有限公司、河北雄安中电建物业管理有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、中电建物业管理有限公司、武汉璟悦房地产有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。 | 电建地产承诺，将积极采取措施在 2026 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。 | 控股股东电建地产已组建工作专班，正积极推进同业竞争承诺内容的履行。 |
| 同业竞争 | 实际控制人 | 中国电力建设集团有限公司 | 其他 | 因南国置业实施重大资产重组，出售房地产开发业务，并调整战略规划，未来拟新开拓物业服务业务，电建集团下属子公司清远狮子湖物业管理有限公司、成都天翼电力工程有限公司、武汉既济电力商城有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况；电建集团下属中国电力建设股份有限公司下属子公司中电建五兴物业管理有限公司、成都星宇物业管理有限公司、青海明珠物业管理有限责任公司、江西中电建工程建设管理有限公司、西安博水商务有限公司、郑州迪森物业管理有限公司、北京市龙熙物业管理有限公司、湖南基业常青企业管理服务有限公司、中电建一局东原工程有限责任公司所从事的物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。 | 电建集团下属子公司方面，电建集团承诺，将积极采取措施在 2028 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。 电建集团下属子公司中国电力建设股份有限公司下属子公司方面，电建集团承诺，将积极采取措施，且经中国电力建设股份有限公司履行相关程序后，在 2028 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。 | 实际控制人电建集团正在对同业竞争业务进行细化摸排与调研。 |

四、董事和高级管理人员情况

1、基本情况

| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职务 | 任职状态 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 期初持股数（股） | 本期增持股份数量（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 |
|-----|----|----|------------|------|-------------|-------------|----------|-------------|-------------|-----------|----------|-----------|
| 李明轩 | 男 | 42 | 董事长 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 刘筠 | 女 | 45 | 董事 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 郭崇华 | 男 | 46 | 董事 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 廖奕 | 男 | 45 | 独立董事 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 杨泽轩 | 男 | 50 | 独立董事 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 林晚发 | 男 | 40 | 独立董事 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 昌海军 | 男 | 46 | 董事、总经理 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 畅文智 | 男 | 46 | 副总经理、董事会秘书 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 鄢浩文 | 男 | 42 | 副总经理、财务总监 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 庞捷峰 | 男 | 42 | 副总经理 | 现任 | 2025年09月17日 | 2028年09月16日 | | | | | | |
| 俞波 | 男 | 53 | 独立董事 | 离任 | 2022年05月17日 | 2025年09月17日 | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----|----|----|------|----|---------------------------|---------------------------|---|---|---|--|---|----|
| | | | | | 日 | 日 | | | | | | |
| 余振 | 男 | 45 | 独立董事 | 离任 | 2022 年 10 月 10 日 | 2025 年 01 月 20 日 | | | | | | |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 0 | 0 | 0 | | 0 | -- |

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

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

公司原独立董事俞波先生自 2019 年 5 月 23 日起担任公司独立董事，截至 2025 年 5 月 22 日，连续担任公司独立董事已届满六年，根据《上市公司独立董事管理办法》等有关规定，俞波先生向公司董事会申请辞去公司第六届董事会独立董事及董事会专门委员会职务，具体内容详见公司于 2025 年 5 月 23 日披露的《关于公司独立董事任期满六年辞职的公告》。

公司董事、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 |
|-----|-------|-----|------------------|------|
| 余振 | 独立董事 | 离任 | 2025 年 01 月 20 日 | 个人原因 |
| 杨泽轩 | 独立董事 | 被选举 | 2025 年 01 月 20 日 | 工作调动 |
| 俞波 | 独立董事 | 离任 | 2025 年 09 月 17 日 | 换届 |
| 林晚发 | 独立董事 | 被选举 | 2025 年 09 月 17 日 | 换届 |

2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

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

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

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

林晚发，男，1985 年出生。中央财经大学管理学博士。曾任武汉大学经济与管理学院会计系讲师。现任武汉大学经济与管理学院会计系副教授、博士生导师、副主任；湖北振华化学股份有限公司独立董事，南国置业独立董事。

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

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

昌海军，男，1979 年出生。湖南大学工业管理工程专业学士，河北工业大学工商管理专业硕士，正高级经济师。曾任中

国电建地产集团有限公司投资拓展部副总经理、董事会办公室副主任，南国置业党委副书记、纪委书记、副总经理，南国置业党委书记、纪委书记、副总经理。现任南国置业党委副书记、董事、总经理。

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

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

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

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

在其他单位任职情况

适用 不适用

| 任职人员姓名 | 其他单位名称 | 在其他单位担任的职务 | 任期起始日期 | 任期终止日期 | 在其他单位是否领取报酬津贴 |
|--------------|----------------|------------|--------|--------|---------------|
| 廖奕 | 武汉大学法学院 | 教授、博士生导师 | | | 是 |
| 廖奕 | 湖北犇星新材料股份有限公司 | 独立董事 | | | 是 |
| 杨泽轩 | 上海万茂网络科技有限公司 | 执行董事 | | | 是 |
| 郭崇华 | 北京领筑供应链管理有限公司 | 执行董事、总经理 | | | 否 |
| 林晚发 | 武汉大学经济与管理学院会计系 | 副教授、博士生导师 | | | 是 |
| 林晚发 | 湖北振华化学股份有限公司 | 独立董事 | | | 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、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、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，股东会确定董事的年度薪酬分配。

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

报告期内，公司董事、高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

| 姓名 | 性别 | 年龄 | 职务 | 任职状态 | 从公司获得的税前报酬总额 | 是否在公司关联方获取报酬 |
|-----|----|----|------------|------|--------------|--------------|
| 李明轩 | 男 | 42 | 董事长 | 现任 | 98.99 | 否 |
| 刘筠 | 女 | 45 | 董事 | 现任 | 0 | 是 |
| 郭崇华 | 男 | 46 | 董事 | 现任 | 0 | 是 |
| 廖奕 | 男 | 45 | 独立董事 | 现任 | 10 | 否 |
| 杨泽轩 | 男 | 50 | 独立董事 | 现任 | 9.17 | 否 |
| 林晚发 | 男 | 40 | 独立董事 | 现任 | 2.5 | 否 |
| 昌海军 | 男 | 46 | 董事、总经理 | 现任 | 95.73 | 否 |
| 畅文智 | 男 | 46 | 副总经理、董事会秘书 | 现任 | 78.84 | 否 |
| 鄢浩文 | 男 | 42 | 副总经理、财务总监 | 现任 | 79.2 | 否 |
| 庞捷峰 | 男 | 42 | 副总经理 | 现任 | 84.02 | 否 |
| 俞波 | 男 | 53 | 独立董事 | 离任 | 7.5 | 否 |
| 余振 | 男 | 45 | 独立董事 | 离任 | 0 | 否 |
| 合计 | -- | -- | -- | -- | 465.95 | -- |

| | |
|------------------------------|--|
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据 | 公司董事和高级管理人员实际获得薪酬与公司经营业绩强关联，以“业绩升薪酬升、业绩降薪酬降”为原则，绩效奖金兑现以季度考核结果与年度考核结果为依据。 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况 | 报告期末，公司董事、高级管理人员实际薪酬按考核结果发放。 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排 | 根据公司薪酬管理办法等相关规定安排递延支付。 |
| 报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况 | 无 |

其他情况说明

适用 不适用

五、报告期内董事履行职责的情况

1、董事出席董事会及股东会的情况

| 董事出席董事会及股东会的情况 | | | | | | | |
|----------------|------------|-----------|------------|-----------|---------|------------|---------|
| 董事姓名 | 本报告期应参加董事会 | 现场出席董事会次数 | 以通讯方式参加董事会 | 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 | 出席股东会次数 |
| | | | | | | | |

| | 次数 | | 次数 | | | 加董事会会议 | |
|-----|----|---|----|---|---|--------|---|
| 李明轩 | 11 | 4 | 7 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 刘筠 | 11 | 2 | 9 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 郭崇华 | 11 | 0 | 11 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 廖奕 | 11 | 7 | 4 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 杨泽轩 | 11 | 7 | 4 | 0 | 0 | 否 | 3 |
| 林晚发 | 5 | 5 | 0 | 0 | 0 | 否 | 1 |
| 昌海军 | 11 | 7 | 4 | 0 | 0 | 否 | 4 |
| 俞波 | 6 | 2 | 4 | 0 | 0 | 否 | 3 |

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、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。

3、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，公司董事充分行使国家法规和《公司章程》赋予的职权，本着对投资者负责的态度，恪尽职守、勤勉尽责，积极出席公司董事会和股东会。会前主动了解并获取作出决策所需要的资料，会上认真审议每项议案，积极参与讨论并提出合理化建议。公司董事从各自专业角度为公司的经营、发展提出了有价值的意见和建议，提高了公司决策的科学性，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

| 委员会名称 | 成员情况 | 召开会议次数 | 召开日期 | 会议内容 | 提出的重要意见和建议 | 其他履行职责的情况 | 异议事项具体情况（如有） |
|------------|------------|--------|-------------|------------------------|------------|-----------|--------------|
| 提名与薪酬考核委员会 | 余振、廖奕、郭崇华 | 1 | 2025年01月03日 | 《关于提名第六届董事会独立董事候选人的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 提名与薪酬考核委员会 | 杨泽轩、廖奕、郭崇华 | 1 | 2025年04月28日 | 《关于公司董监高2024年度薪酬方案的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 提名与薪酬考核委员会 | 杨泽轩、廖奕、郭崇华 | 1 | 2025年09月01日 | 《关于提名公司第七届董事会董事候选人的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 提名与薪酬考核委员会 | 杨泽轩、廖奕、郭崇华 | 1 | 2025年09月17日 | 《关于聘任公司高级管理人员的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 审计委员会 | 俞波、廖奕、刘筠 | 1 | 2025年04月28日 | 《2024年年度报告及摘要》及相关议案 | 同意 | 无 | 无 |
| 审计委员会 | 俞波、廖 | 1 | 2025年04 | 《2025年第一季度报 | 同意 | 无 | 无 |

| | | | | | | | |
|-------|--------------------|---|------------------|---|----|---|---|
| | 奕、刘筠 | | 月 28 日 | 告》 | | | |
| 审计委员会 | 俞波、廖奕、刘筠 | 1 | 2025 年 08 月 28 日 | 《公司 2025 年半年度报告及摘要》 | 同意 | 无 | 无 |
| 审计委员会 | 林晚发、廖奕、李明轩 | 1 | 2025 年 09 月 17 日 | 《关于聘任公司财务总监的议案》、《关于批准本次交易的审计报告、备考审阅报告和资产评估报告的议案》、《关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 审计委员会 | 林晚发、廖奕、李明轩 | 1 | 2025 年 10 月 29 日 | 《2025 年第三季度报告》 | 同意 | 无 | 无 |
| 战略委员会 | 李明轩、昌海军、刘筠、郭崇华、杨泽轩 | 1 | 2025 年 09 月 17 日 | 《关于公司本次重大资产出售暨关联交易方案的议案》、《关于〈南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）〉及其摘要的议案》 | 同意 | 无 | 无 |
| 战略委员会 | 李明轩、昌海军、刘筠、郭崇华、杨泽轩 | 1 | 2025 年 10 月 15 日 | 《关于〈南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》 | 同意 | 无 | 无 |

七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

八、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工的数量（人） | 38 |
| 报告期末主要子公司在职工的数量（人） | 46 |
| 报告期末在职工的数量合计（人） | 84 |
| 当期领取薪酬员工总人数（人） | 84 |
| 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） |
| 财务人员 | 9 |
| 行政人员 | 10 |
| 管理人员 | 6 |
| 业务人员 | 59 |

| | |
|--------|-------|
| 合计 | 84 |
| 教育程度 | |
| 教育程度类别 | 数量（人） |
| 硕士 | 22 |
| 本科 | 52 |
| 专科 | 10 |
| 合计 | 84 |

2、薪酬政策

2025 年，公司持续优化薪酬绩效考核体系，优化指标，强化业绩权重，给予授权。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

2025 年，公司持续构建基于战略导向下的人才发展及核心能力建设体系，聚焦公司主营存量及增量业务对人才质与量的具体要求，在专业能力提升、人才梯队建设、青年员工成长等方面进一步做深做实，培养出一批专业化、复合型的高即战力人才队伍，形成了覆盖从基层员工到管理人才、从新员工到核心骨干的全周期培训格局，狠抓专业能力提升、落实“干部上讲台”机制、关注青年人才成长，为公司高质量发展奠定人才能力基础。全年共开展各类内外培训活动 51 场，总学时 549 小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

九、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、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。

十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

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

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

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

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

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十二、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 |

对子公司的管理控制存在异常

是 否

十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

| | | |
|------------------------------|---|--|
| 内部控制评价报告全文披露日期 | 2026年04月28日 | |
| 内部控制评价报告全文披露索引 | 刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《南国置业股份有限公司2025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）注册会计师发现的而未被公 | 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 |

| | | |
|----------------|---|--|
| | <p>司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p> | <p>大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。</p> |
| 定量标准 | <p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p> | <p>定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。</p> |
| 财务报告重大缺陷数量（个） | | 0 |
| 非财务报告重大缺陷数量（个） | | 0 |
| 财务报告重要缺陷数量（个） | | 0 |
| 非财务报告重要缺陷数量（个） | | 0 |

2、内部控制审计报告

适用 不适用

| 内部控制审计报告中的审议意见段 | |
|--|---|
| 我们认为，南国置业于 2025 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 | 2026 年 04 月 28 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 2025 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

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

十六、社会责任情况

具体详见公司披露的《2025 年度环境、社会及管治报告》。

十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第五节 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 |
|-----------|--------------|-----------------------|--|-------------|-------------|---------|
| 资产重组时所作承诺 | 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 | <p>1、本次重组完成后，本公司将南国置业作为本公司主要从事商业运营等轻资产运营业务的专业平台，支持南国置业持续提升竞争优势，实现高质量发展。</p> <p>2、除本承诺函所述情况外，本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）在中国境内所从事的业务，不存在对南国置业主营业务构成重大不利影响的同业竞争情形。</p> <p>3、本公司下属子公司涉及在湖北省区域外从事酒店业务，与南国置业不构成实质性的同业竞争。本公司承诺，本公司及本公司控制的其他企业未来将不在湖北省区域内开展酒店业务。</p> <p>4、本次重组完成后，本公司下属中国电建地产集团有限公司下属子公司中电建投雄安商业管理有限公司、中电建产业投资有限公司、中电建启元（北京）不动产管理有限公司、河北雄安中电建物业管理有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、中电建物业管理有限公司、武汉瀑悦房地产有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在2026年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。</p> <p>5、本次重组完成后，本公司下属子公司清远狮子湖物业管理有限公司、成都天翼电力工程有限公司、武汉既济电力商城有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在2028年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。</p> <p>6、本公司下属中国电力建设股份有限公司下属子公司中电建五兴物业管理有限公司、成都星宇物业管理有限公司、青海明珠物业管理有限责任公司、江西中电建工程建设管理有限公司、西安博水商务有限</p> | 2025年09月17日 | 2028年12月31日 | 严格履行承诺中 |

| | | | | | | |
|--------------|-----------------------|--|---|------------------|------------------|---------|
| | | | <p>公司、郑州迪森物业管理有限公司、北京市龙熙物业管理有限公司、湖南基业常青企业管理服务有限公司、中电建一局东原工程有限责任公司所从事的物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施，且经中国电力建设股份有限公司履行相关程序后，在 2028 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。</p> <p>7、如本公司或本公司控制的其他企业未来获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成竞争的新业务机会，本公司将立即书面通知南国置业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予南国置业。如南国置业放弃该等业务机会的，本公司或本公司控制的其他企业将在南国置业履行相关程序后方可从事。</p> <p>8、如本公司违反上述声明或承诺，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其子公司造成的一切损失。</p> <p>9、本承诺函自本次重组完成之日起生效，并于本公司作为南国置业的实际控制人期间有效。</p> | | | |
| 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 | | <p>1、本次重组完成后，本公司将南国置业作为本公司主要从事商业运营等轻资产运营业务的专业平台，支持南国置业持续提升竞争优势，实现高质量发展。</p> <p>2、除本承诺函所述情况外，本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）在中国境内所从事的业务，不存在对南国置业主营业务构成重大不利影响的同业竞争情形。</p> <p>3、本次重组完成后，本公司下属子公司中电建产投雄安商业管理有限公司、中电建产业投资有限公司、中电建启元（北京）不动产管理有限公司、河北雄安中电建物业管理有限公司、武汉大本营商业管理有限公司、中电建物业管理有限公司、武汉瀑悦房地产有限公司所从事的运营/物业服务业务与南国置业主营业务存在区域重合的情况。本公司承诺，将积极采取措施在 2026 年底之前以合法合规的方式解决该等资产/业务与南国置业的同业竞争问题。在同业竞争问题解决之前，上述相关资产/业务将委托给南国置业进行管理。</p> <p>4、如本公司或本公司控制的其他企业未来获得任何与南国置业主营业务构成或可能构成竞争的新业务机会，本公司将立即书面通知南国置业，并尽力促使该业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供予南国置业。如南国置业放弃该等业务机会的，本公司或本公司控制的其他企业将在南国置业履行相关程序后方可从事。</p> <p>5、如本公司违反上述声明或承诺，本公司将承担及赔偿因此给南国置业及其子公</p> | 2025 年 09 月 17 日 | 2026 年 12 月 31 日 | 严格履行承诺中 |

| | | | | | | |
|---------------------------------------|--------------|-----------------------|--|-------------|----|---------|
| | | | <p>司造成的一切损失。</p> <p>6、本承诺函自本次重组完成之日起生效，并于本公司作为南国置业的控股股东期间有效。</p> | | | |
| | 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 | <p>1、本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）将尽量减少和避免与南国置业及其子公司发生关联交易。</p> <p>2、对于不可避免或合理存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与南国置业就关联交易签订书面协议，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，严格依照法律、法规、南国置业公司章程及关联交易管理制度的规定进行决策并履行程序，确保关联交易公允进行，不损害南国置业及其子公司的合法权益。</p> <p>3、本公司承诺严格遵守法律、法规和南国置业公司章程及关联交易管理制度的规定，在董事会和股东会进行关联交易决策时履行相应的回避程序。</p> <p>4、本承诺函自出具之日起生效，并于本公司作为南国置业的实际控制人期间有效。</p> | 2025年09月17日 | 长期 | 严格履行承诺中 |
| | 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 | <p>1、本公司及本公司控制的除南国置业及其子公司以外的其他企业（以下简称“本公司控制的其他企业”）将尽量减少和避免与南国置业及其子公司发生关联交易。</p> <p>2、对于不可避免或合理存在的关联交易，本公司及本公司控制的其他企业将与南国置业就关联交易签订书面协议，遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，严格依照法律、法规、南国置业公司章程及关联交易管理制度的规定进行决策并履行程序，确保关联交易公允进行，不损害南国置业及其子公司的合法权益。</p> <p>3、本公司承诺严格遵守法律、法规和南国置业公司章程及关联交易管理制度的规定，在董事会和股东会进行关联交易决策时履行相应的回避程序。</p> <p>4、本承诺函自出具之日起生效，并于本公司作为南国置业的控股股东期间有效。</p> | 2025年09月17日 | 长期 | 严格履行承诺中 |
| 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

3、公司涉及业绩承诺

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

1、上年度导致非标准审计意见的事项的具体内容

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

2、上年度导致非标准审计意见涉及事项影响已消除的说明

2025 年，公司高度重视上述带与持续经营重大不确定性段落的无保留意见涉及事项，积极采取措施解决、消除上述事项的影响，具体如下：

公司于 2025 年实施了重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海泷临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。通过本次重组，公司 2025 年末资产负债率 63.63%，较上年下降 39.11 个百分点；归属于上市公司股东的净资产 2.35 亿元，较上年实现由负转正；经营活动产生的现金流量净额 5.93 亿元，较上年大幅改善。公司经营基本面、资本保障能力及业务可持续性均已显著改善。

重组完成后，公司未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。此外，公司亦将在控股股东电建地产的大力支持下，充分利用品牌及声誉优势，加强业务协作，并择机通过业务及资产整合等方式注入综合性城市运营服务相关协同资产，持续提升公司资产质量，强化可持续经营能力和盈利能力，推动公司高质量发展。

因此，公司 2024 年度审计报告带与持续经营重大不确定性段落的无保留意见所涉及事项对财务报表的影响已消除。

五、董事会、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

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

合并报表范围变化情况详见“第八节 财务报告 八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

| | |
|------------------------|------------------|
| 境内会计师事务所名称 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 境内会计师事务所报酬（万元） | 110 |
| 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 | 崔云刚、宋晓妮 |
| 境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 | 崔云刚 2 年、宋晓妮 2 年 |

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，公司因重大资产重组事项，聘请了中信建投证券股份有限公司为财务顾问，期间共支付财务顾问费 1200 万元。

本年度，公司聘请了立信会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年内部控制审计机构，内部控制审计费用 30 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

| 诉讼（仲裁）基本情况 | 涉案金额（万元） | 是否形成预计负债 | 诉讼（仲裁）进展 | 诉讼（仲裁）审理结果及影响 | 诉讼（仲裁）判决执行情况 | 披露日期 | 披露索引 |
|--|----------|----------|-----------------|---|--------------|------------------|-------------------|
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司与中建三局第一建设工程有限责任公司建设工程合同纠纷 | 22,884 | 否 | 二审已判决 | 判令支付工程款 14,451.32 万元及相关利息和相关费用。公司 2025 年通过重大资产重组，已置出武汉临江荣城。 | 不适用 | 2025 年 06 月 03 日 | www.cninfo.com.cn |
| 武汉大本营商业管理有限公司与礞 | 20,241 | 否 | 已向湖北省高级人民法院提交再审 | 驳回武汉大本营的起诉。公司 | 不适用 | 2025 年 08 月 22 日 | www.cninfo.com.cn |

| | | | | | | | |
|------------------------|--|--|----|--------------------------|--|--|--|
| 口区住房和城市更新局房屋征收或者征用补偿一案 | | | 申请 | 2025 年通过重大资产重组，已置出武汉大本营。 | | | |
|------------------------|--|--|----|--------------------------|--|--|--|

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

| 关联交易方 | 关联关系 | 关联交易类型 | 关联交易内容 | 关联交易定价原则 | 关联交易价格 | 关联交易金额（万元） | 占同类交易金额的比例 | 获批的交易额度（万元） | 是否超过获批额度 | 关联交易结算方式 | 可获得的同类交易市价 | 披露日期 | 披露索引 |
|---|---------|--------------|--------|---|--------|------------|------------|-------------|----------|----------|------------|-------------|-------------------|
| 中国水利水电第十工程局有限公司 | 同一实际控制人 | 购销商品、提供和接受劳务 | 接受劳务 | 市场价 | 市场价 | 7,961.09 | 5.14% | 7,961.09 | 否 | 按合同约定付款 | 不适用 | 2025年04月28日 | www.cninfo.com.cn |
| 中电建物业管理有限公司 | 同一实际控制人 | 购销商品、提供和接受劳务 | 接受劳务 | 市场价 | 市场价 | 7,913.18 | 5.11% | 7,913.18 | 否 | 按合同约定付款 | 不适用 | 2025年04月28日 | www.cninfo.com.cn |
| 合计 | | | | -- | -- | 15,874.27 | -- | 15,874.27 | -- | -- | -- | -- | -- |
| 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 2024 年度股东大会审议通过了《关于 2025 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2025 年公司与实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 75,804.83 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 2025 年 4 月 29 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2025 年度日常关联交易预计的公告》）。报告期内，公司与实际控制人电建集团及其下属子公司实际发生的日常关联交易总额 23,755.39 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责任公司 | 同一实际控制人 | / | 0.35%-2.25% | 2,052.99 | 11,921.87 | 6,083.02 | 7,891.84 |

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

2025 年度，公司实施了重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海泷临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债。通过本次重组，公司将所持有的房地产开发和租赁业务相关的资产及负债置出，未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

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 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| 南国置业股份有限公司重大资产出售暨关联交易报告书（草案）（修订稿） | 2025 年 10 月 16 日 | www.cninfo.com.cn |
| 重大资产出售暨关联交易实施情况报 | 2025 年 12 月 03 日 | www.cninfo.com.cn |

| | | |
|----|--|--|
| 告书 | | |
|----|--|--|

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

租赁情况说明

1、作为承租人

| 项目 | 本期金额（元） | 上期金额（元） |
|-------------|----------------|----------------|
| 租赁负债的利息费用 | 97,378,757.38 | 111,375,886.61 |
| 与租赁相关的总现金流出 | 401,622,941.51 | 474,135,319.80 |

2、作为出租人

经营租赁

| 项目 | 本期金额（元） |
|--------|----------------|
| 经营租赁收入 | 280,895,871.44 |

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

| 公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保） | | | | | | | | | | |
|---------------------------|--------------|--------|-------------|--------|------|---------|-----------|---------------------|--------|----------|
| 担保对象名称 | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保物（如有） | 反担保情况（如有） | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 重庆灏悦房地产开发有限公司 | 2024年08月10日 | 13,647 | 2024年08月29日 | 13,600 | | | 有 | 2024年8月29日-2025年11月 | 是 | 是 |

| 司 | | | | | | | | 28 日 | | |
|-----------------------|------------------|---------|------------------|----------------------|------|----------|------------|-----------------------------------|--------|----------|
| 报告期内审批的对外担保额度合计 (A1) | | | 0 | 报告期内对外担保实际发生额合计 (A2) | | | | | | 13,600 |
| 报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3) | | | 13,647 | 报告期末实际对外担保余额合计 (A4) | | | | | | 0 |
| 公司对子公司的担保情况 | | | | | | | | | | |
| 担保对象名称 | 担保额度相关公告披露日期 | 担保额度 | 实际发生日期 | 实际担保金额 | 担保类型 | 担保物 (如有) | 反担保情况 (如有) | 担保期 | 是否履行完毕 | 是否为关联方担保 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 2019 年 04 月 25 日 | 40,000 | 2020 年 04 月 30 日 | 8,000 | | | 无 | 2020 年 4 月 30 日-2025 年 4 月 29 日 | 是 | 否 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 2020 年 04 月 23 日 | 70,000 | 2020 年 09 月 02 日 | 8,000 | | | 无 | 2020 年 9 月 2 日-2025 年 4 月 29 日 | 是 | 否 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 2020 年 04 月 23 日 | | 2020 年 09 月 27 日 | 16,000 | | | 无 | 2020 年 9 月 27 日-2025 年 4 月 29 日 | 是 | 否 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 2024 年 04 月 25 日 | 60,000 | 2025 年 04 月 30 日 | 28,000 | | | 无 | 2025 年 4 月 30 日-2025 年 11 月 28 日 | 是 | 否 |
| 武汉熙悦房地产有限公司 | 2020 年 04 月 23 日 | 50,000 | 2021 年 10 月 29 日 | 23,587.5 | | | 无 | 2021 年 10 月 29 日-2025 年 10 月 28 日 | 是 | 否 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 2023 年 04 月 29 日 | 90,000 | 2023 年 08 月 25 日 | 7,997.6 | | | 无 | 2023 年 8 月 25 日-2025 年 11 月 28 日 | 是 | 否 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 2023 年 04 月 29 日 | | 2024 年 04 月 22 日 | 1,499.55 | | | 无 | 2024 年 4 月 22 日-2025 年 11 月 28 日 | 是 | 否 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 2024 年 04 月 25 日 | 70,000 | 2024 年 08 月 30 日 | 50,198.1 | | | 无 | 2024 年 8 月 30 日-2025 年 11 月 28 日 | 是 | 否 |
| 重庆康田洛悦房地产开发有限公司 | 2023 年 04 月 29 日 | 100,000 | 2024 年 01 月 29 日 | 19,437 | | | 无 | 2024 年 1 月 29 日-2025 年 11 月 | 是 | 否 |

| 限公司 | | | | | | | | 28 日 | | | |
|-------------------------------|------------------|------------|------------------|--------------------------|------|----------|------------|-----------------------|--------|------------|-------|
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1) | | 143,247.75 | | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2) | | | | | | 162,719.75 | |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3) | | 143,247.75 | | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4) | | | | | | 0 | |
| 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 | |
| 武汉南国商业发展有限公司 | 2025 年 10 月 22 日 | 11,897.4 | 2025 年 10 月 23 日 | 10,000 | | | 无 | 2025.10.23-2040.10.23 | 否 | 否 | |
| 报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1) | | 11,897.4 | | 报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2) | | | | | | 10,000 | |
| 报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3) | | 11,897.4 | | 报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4) | | | | | | 0 | |
| 公司担保总额 (即前三大项的合计) | | | | | | | | | | | |
| 报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1) | | 155,145.15 | | 报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2) | | | | | | 186,319.75 | |
| 报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3) | | 168,792.15 | | 报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4) | | | | | | 0 | |
| 全部担保余额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例 | | | | | | | | | | | 0.00% |
| 其中: | | | | | | | | | | | |

采用复合方式担保的具体情况说明

无

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、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。

十七、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。

十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

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

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 41,115 | 年度报告披露日前上一月末普通股股东总数 | 35,498 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8） | 0 | 年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8） | 0 | |
|--------------------------------------|--------|---------------------|----------|------------------------------|----------|--------------------------------------|------------|----|
| 持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份） | | | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 报告期末持股数量 | 报告期内增减变动 | 持有有限售条件的 | 持有无限售条件的 | 质押、标记或冻结情况 | |
| | | | | | | | 股份状态 | 数量 |

| | | | | 情况 | 股份数量 | 股份数量 | | |
|--------------------------------------|--|--------|----------------|----|------|----------------|-----|---|
| 中国电建地产集团有限公司 | 国有法人 | 22.43% | 388,986,313.00 | 0 | 0 | 388,986,313.00 | 不适用 | 0 |
| 武汉新天地投资有限公司 | 国有法人 | 18.06% | 313,215,984.00 | 0 | 0 | 313,215,984.00 | 不适用 | 0 |
| 孙育人 | 境内自然人 | 0.52% | 9,000,000.00 | 未知 | 0 | 9,000,000.00 | 不适用 | 0 |
| 余晓景 | 境内自然人 | 0.39% | 6,800,000.00 | 0 | 0 | 6,800,000.00 | 不适用 | 0 |
| 刘剑辉 | 境内自然人 | 0.37% | 6,413,520.00 | 未知 | 0 | 6,413,520.00 | 不适用 | 0 |
| 徐莉蓉 | 境内自然人 | 0.32% | 5,495,000.00 | 未知 | 0 | 5,495,000.00 | 不适用 | 0 |
| 杨晓 | 境内自然人 | 0.28% | 4,829,960.00 | 未知 | 0 | 4,829,960.00 | 不适用 | 0 |
| 陈露 | 境内自然人 | 0.28% | 4,800,000.00 | 未知 | 0 | 4,800,000.00 | 不适用 | 0 |
| 闻唯 | 境内自然人 | 0.27% | 4,700,000.00 | 未知 | 0 | 4,700,000.00 | 不适用 | 0 |
| 李玉珍 | 境内自然人 | 0.26% | 4,500,000.00 | 未知 | 0 | 4,500,000.00 | 不适用 | 0 |
| 战略投资者或一般法人因配售新股成为前10名股东的情况（如有）（参见注3） | 无 | | | | | | | |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 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。 | | | | | | | |
| 上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明 | 无 | | | | | | | |
| 前10名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注10） | 无 | | | | | | | |
| 前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股） | | | | | | | | |
| 股东名称 | 报告期末持有无限售条件股份数量 | 股份种类 | | | | | | |
| | | 股份种类 | 数量 | | | | | |
| 中国电建地产集团有限公司 | 388,986,313.00 | 人民币普通股 | 388,986,313.00 | | | | | |
| 武汉新天地投资有限公司 | 313,215,984.00 | 人民币普通股 | 313,215,984.00 | | | | | |
| 孙育人 | 9,000,000.00 | 人民币普通股 | 9,000,000.00 | | | | | |
| 余晓景 | 6,800,000.00 | 人民币普通股 | 6,800,000.00 | | | | | |
| 刘剑辉 | 6,413,520.00 | 人民币普通股 | 6,413,520.00 | | | | | |
| 徐莉蓉 | 5,495,000.00 | 人民币普通股 | 5,495,000.00 | | | | | |
| 杨晓 | 4,829,960.00 | 人民币普通股 | 4,829,960.00 | | | | | |
| 陈露 | 4,800,000.00 | 人民币普通股 | 4,800,000.00 | | | | | |
| 闻唯 | 4,700,000.00 | 人民币普 | 4,700,000.00 | | | | | |

| | | | |
|--|--|--------|--------------|
| | | 普通股 | .00 |
| 李玉珍 | 4,500,000.00 | 人民币普通股 | 4,500,000.00 |
| 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） | 无 | | |

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

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

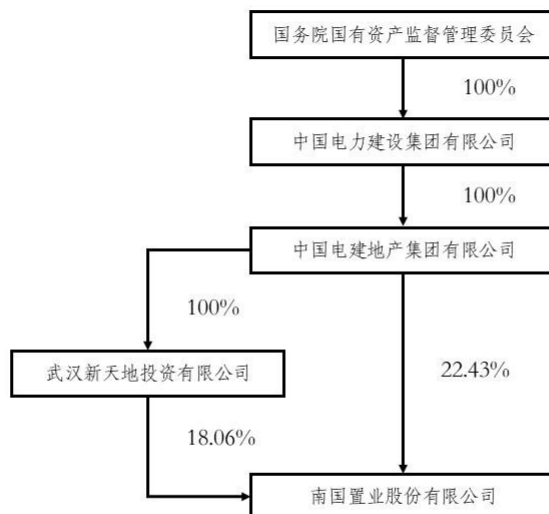
| | | | | |
|----------------------------|--|--|--|---|
| | | | | 理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备制造修理租赁、开发、投资、建设、经营管理、生产销售；招标业务；进出口业务；房地产开发经营；实业投资、管理；物流仓储。 |
| 实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况 | 截至报告期末，中国电力建设集团有限公司持有中国电力建设股份有限公司 53.05%的股份。 | | | |

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

适用 不适用

第八节 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 | 2026 年 04 月 27 日 |
| 审计机构名称 | 立信会计师事务所（特殊普通合伙） |
| 审计报告文号 | 信会师报字[2026]第 ZG11337 号 |
| 注册会计师姓名 | 崔云刚、宋晓妮 |

审计报告正文

南国置业股份有限公司全体股东：

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 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 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《中国注册会计师独立性准则第 1 号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和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。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下：

| 关键审计事项 | 该事项在审计中是如何应对的 |
|---|--|
| <p>（一）房产销售收入确认</p> <p>南国置业 2025 年度确认房产销售收入占全部营业收入的比值较大，是南国置业营业收入及利润的主要来源。南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后预收销售款，在办理完成实物移交手续时确认房产销售收入，相关的确认与计量对南国置业经营成果有重大影响，可能存在计量不准确或者确认在不恰当的会计期间的情况；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。具体披露参见合并财务报表附注五、（三十六）营业收入和营业成本。</p> | <ul style="list-style-type: none"> • 针对房产销售收入确认，实施的审计程序主要包括： • （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。 • （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。 • （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。 • （4）抽样检查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。 • （5）检查资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间。 |
| <p>（二）持续经营能力的评估</p> <p>如财务报表附注二、（二）持续经营所述，南国置业 2025 年度净利润-19.00 亿元，经营活动产生的现金流量净额</p> | <p>针对南国置业持续经营能力的评估实施的审计程序主要包括：</p> |

| | |
|---|---|
| <p>5.93 亿元；截止 2025 年 12 月 31 日，货币资金 1.69 亿元，未分配利润-73.89 亿元，公司所有者权益 3.17 亿元。</p> <p>管理层基于其正在和计划采取的应对措施认为：</p> <p>1、南国置业能够在未来十二个月内获得足够的资金偿还到期有息负债和维持正常经营；</p> <p>2、采用持续经营假设编制 2025 年度财务报表是适当的；管理层对持续经营能力的评估涉及重大判断及假设，因此，我们将持续经营能力的评估识别为关键审计事项。基于上述现金流量预测，管理层认为以持续经营假设为基础编制 2025 年度财务报表是适当的（详见财务报表附注“二、财务报表编制基础”）。</p> | <p>（1）了解和评价与南国置业现金流量预测编制相关的关键财务报告内部控制的设计和运行；</p> <p>（2）获取管理层编制的未来十二个月的现金流量预测与盈利预测，评价管理层现金流预测与盈利预测的准确性及可靠性；</p> <p>（3）了解南国置业管理层为改善流动性正在和计划实施的应对措施；</p> <p>（4）检查控股股东提供业务支持的相关文件；</p> <p>（5）评价南国置业合并财务报表中有关持续经营假设的相关披露是否符合企业会计准则的要求。</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。其他信息包括南国置业 2025 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、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：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2025 年 12 月 31 日

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|----------------|-------------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 168,625,513.38 | 587,594,612.39 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |
| 应收账款 | 17,447,429.70 | 324,732,794.67 |
| 应收款项融资 | | 10,627,288.57 |
| 预付款项 | 499,751.93 | 31,098,697.79 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 93,994,286.39 | 2,244,806,474.02 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 38,263,563.24 | 9,687,404,787.79 |
| 其中：数据资源 | | |
| 合同资产 | 2,774,718.04 | 2,885,828.34 |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | 2,434,611.53 | 423,101,450.05 |
| 流动资产合计 | 324,039,874.21 | 13,312,251,933.62 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |

| | | |
|-----------|----------------|-------------------|
| 债权投资 | | |
| 其他债权投资 | | |
| 长期应收款 | 9,359,135.08 | |
| 长期股权投资 | 3,964,447.52 | 2,407,669,642.22 |
| 其他权益工具投资 | 531,364.15 | 531,364.15 |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 14,423,109.03 | 2,753,583,503.95 |
| 固定资产 | 2,395,453.24 | 452,775,634.39 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 129,440,961.51 | 1,470,242,313.08 |
| 无形资产 | 886,177.04 | 1,633,679.96 |
| 其中：数据资源 | | |
| 开发支出 | | |
| 其中：数据资源 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | 96,460,030.12 | 248,557,277.50 |
| 递延所得税资产 | 23,750,107.33 | 142,454,061.62 |
| 其他非流动资产 | 266,000,000.00 | 268,345,266.18 |
| 非流动资产合计 | 547,210,785.02 | 7,745,792,743.05 |
| 资产总计 | 871,250,659.23 | 21,058,044,676.67 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | | |
| 向中央银行借款 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | | |
| 衍生金融负债 | | |
| 应付票据 | | 91,837,870.36 |
| 应付账款 | 57,266,588.33 | 1,130,233,523.40 |
| 预收款项 | 9,913,845.51 | 45,750,947.03 |
| 合同负债 | 10,357,180.02 | 921,507,612.41 |
| 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 | 18,510,948.67 | 4,398,049.59 |
| 应交税费 | 18,484,481.66 | 13,350,550.17 |
| 其他应付款 | 92,251,534.39 | 13,255,090,726.70 |
| 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 | 90,849,095.88 | 1,877,725,804.55 |
| 其他流动负债 | 806,122.68 | 98,474,350.29 |
| 流动负债合计 | 298,439,797.14 | 17,438,369,434.50 |
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | | 2,177,588,000.00 |
| 应付债券 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 210,031,079.90 | 2,013,928,063.54 |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | 45,900,000.00 | 4,467,643.24 |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 255,931,079.90 | 4,195,983,706.78 |
| 负债合计 | 554,370,877.04 | 21,634,353,141.28 |
| 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 | 5,889,506,320.35 | 1,297,748,821.04 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | | 265,131,520.32 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | -7,389,189,116.13 | -5,050,244,991.72 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 234,532,974.22 | -1,753,148,880.36 |
| 少数股东权益 | 82,346,807.97 | 1,176,840,415.75 |
| 所有者权益合计 | 316,879,782.19 | -576,308,464.61 |
| 负债和所有者权益总计 | 871,250,659.23 | 21,058,044,676.67 |

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：冯晓磊

2、母公司资产负债表

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|----------------|---------------|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 114,739,769.24 | 41,760,249.52 |
| 交易性金融资产 | | |
| 衍生金融资产 | | |
| 应收票据 | | |

| | | |
|-------------|----------------|-------------------|
| 应收账款 | 3,302,738.68 | 7,696,794.66 |
| 应收款项融资 | | |
| 预付款项 | | 30,000.00 |
| 其他应收款 | 73,809,270.05 | 11,402,787,566.51 |
| 其中：应收利息 | | |
| 应收股利 | | |
| 存货 | 13,997,251.70 | 29,890,886.55 |
| 其中：数据资源 | | |
| 合同资产 | | |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | |
| 其他流动资产 | | |
| 流动资产合计 | 205,849,029.67 | 11,482,165,497.24 |
| 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 | 55,200,000.00 | 2,368,294,933.39 |
| 其他权益工具投资 | 531,364.15 | 531,364.15 |
| 其他非流动金融资产 | | |
| 投资性房地产 | 14,897,714.76 | 528,099,086.94 |
| 固定资产 | 1,334,132.97 | 854,138.76 |
| 在建工程 | | |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 11,859,700.00 | 100,351,833.01 |
| 无形资产 | 886,177.04 | 1,044,068.60 |
| 其中：数据资源 | | |
| 开发支出 | | |
| 其中：数据资源 | | |
| 商誉 | | |
| 长期待摊费用 | | 4,145,789.81 |
| 递延所得税资产 | 12,816,053.40 | 9,340,052.19 |
| 其他非流动资产 | 266,000,000.00 | 267,674,493.36 |
| 非流动资产合计 | 363,525,142.32 | 3,280,335,760.21 |
| 资产总计 | 569,374,171.99 | 14,762,501,257.45 |
| 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 | 17,363,903.58 | 5,313,641.89 |

| | | |
|-------------|-------------------|-------------------|
| 预收款项 | | 6,937,148.16 |
| 合同负债 | | |
| 应付职工薪酬 | 14,246,861.28 | 505,938.13 |
| 应交税费 | 16,835,642.30 | 1,239,286.19 |
| 其他应付款 | 258,958,014.72 | 11,518,899,897.19 |
| 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 | 46,142,857.52 | 35,116,166.23 |
| 其他流动负债 | 75,626.06 | 85,397.20 |
| 流动负债合计 | 353,622,905.46 | 11,568,097,474.99 |
| 非流动负债： | | |
| 长期借款 | | |
| 应付债券 | | |
| 其中：优先股 | | |
| 永续债 | | |
| 租赁负债 | 94,674,513.88 | 102,595,875.54 |
| 长期应付款 | | |
| 长期应付职工薪酬 | | |
| 预计负债 | 45,900,000.00 | 3,008,462.62 |
| 递延收益 | | |
| 递延所得税负债 | | |
| 其他非流动负债 | | |
| 非流动负债合计 | 140,574,513.88 | 105,604,338.16 |
| 负债合计 | 494,197,419.34 | 11,673,701,813.15 |
| 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 |
| 减：库存股 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 专项储备 | | |
| 盈余公积 | | 265,131,520.32 |
| 未分配利润 | -1,659,039,017.35 | -179,502,925.77 |
| 所有者权益合计 | 75,176,752.65 | 3,088,799,444.30 |
| 负债和所有者权益总计 | 569,374,171.99 | 14,762,501,257.45 |

3、合并利润表

单位：元

| 项目 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|---------|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | 1,118,575,798.26 | 2,969,629,754.90 |
| 其中：营业收入 | 1,118,575,798.26 | 2,969,629,754.90 |
| 利息收入 | | |

| | | |
|---------------------|-------------------|-------------------|
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 2,573,505,282.40 | 4,219,449,022.73 |
| 其中：营业成本 | 1,548,703,525.02 | 3,464,680,508.26 |
| 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 | 153,418,881.28 | -47,891,797.34 |
| 销售费用 | 87,790,127.46 | 127,912,223.46 |
| 管理费用 | 153,808,092.70 | 101,892,374.98 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 629,784,655.94 | 572,855,713.37 |
| 其中：利息费用 | 669,424,634.44 | 586,200,771.21 |
| 利息收入 | 40,420,663.46 | 19,129,325.43 |
| 加：其他收益 | 5,455,127.41 | 954,382.90 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -154,673,410.44 | 346,465,101.42 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -160,979,324.60 | -189,474,884.09 |
| 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） | | |
| 信用减值损失（损失以“-”号填列） | -30,102,088.68 | -62,972,069.36 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -208,211,370.03 | -1,348,473,370.26 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | -1,989.28 |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | -1,842,461,225.88 | -2,313,847,212.41 |
| 加：营业外收入 | 14,144,608.61 | 14,493,090.91 |
| 减：营业外支出 | 42,571,508.71 | 18,549,123.57 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -1,870,888,125.98 | -2,317,903,245.07 |
| 减：所得税费用 | 29,221,675.33 | 40,070,368.34 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填 | -1,900,109,801.31 | -2,357,973,613.41 |

| | | |
|-------------------------|-------------------|-------------------|
| 列) | | |
| (一) 按经营持续性分类 | | |
| 1. 持续经营净利润 (净亏损以“—”号填列) | -1,900,109,801.31 | -2,357,973,613.41 |
| 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 | -1,804,354,828.99 | -2,238,085,227.54 |
| 2. 少数股东损益 | -95,754,972.32 | -119,888,385.87 |
| 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 | -1,900,109,801.31 | -2,357,973,613.41 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | -1,804,354,828.99 | -2,238,085,227.54 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | -95,754,972.32 | -119,888,385.87 |
| 八、每股收益 | | |
| (一) 基本每股收益 | -1.0404 | -1.2905 |
| (二) 稀释每股收益 | -1.0404 | -1.2905 |

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：冯晓磊

4、母公司利润表

单位：元

| 项目 | 2025 年度 | 2024 年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 一、营业收入 | 15,015,518.40 | 79,138,513.61 |
| 减：营业成本 | 40,594,605.71 | 80,881,000.38 |
| 税金及附加 | 28,540,165.61 | 4,185,414.16 |

| | | |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| 销售费用 | 11,665,070.37 | 8,479,870.93 |
| 管理费用 | 128,958,547.28 | 78,885,762.93 |
| 研发费用 | | |
| 财务费用 | 443,131,832.73 | 375,303,476.52 |
| 其中：利息费用 | 492,175,533.23 | 398,499,966.19 |
| 利息收入 | 49,090,459.48 | 23,404,234.88 |
| 加：其他收益 | 205,184.23 | 850,346.69 |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | -140,383,488.76 | 78,128,925.71 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -140,647,219.97 | -177,228,394.11 |
| 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） | -9,897,609.25 | -1,739,820.97 |
| 资产减值损失（损失以“-”号填列） | -121,010,683.41 | -75,611,531.10 |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | -908,961,300.49 | -466,969,090.98 |
| 加：营业外收入 | 360,194.56 | 276,351.59 |
| 减：营业外支出 | 39,821,691.44 | 3,720,316.83 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -948,422,797.37 | -470,413,056.22 |
| 减：所得税费用 | -3,476,001.21 | -4,966,921.57 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | -944,946,796.16 | -465,446,134.65 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | -944,946,796.16 | -465,446,134.65 |
| （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 | -944,946,796.16 | -465,446,134.65 |
| 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 | 2025 年度 | 2024 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 | 1,658,829,744.12 | 2,261,453,552.24 |
| 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 | 2,267,266.29 | 91,202,300.99 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 853,468,238.86 | 789,899,733.70 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,514,565,249.27 | 3,142,555,586.93 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 871,485,921.18 | 1,575,412,310.95 |
| 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 | 127,916,486.65 | 165,898,180.48 |
| 支付的各项税费 | 143,029,950.12 | 168,162,442.95 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 779,284,688.98 | 2,203,872,655.01 |
| 经营活动现金流出小计 | 1,921,717,046.93 | 4,113,345,589.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 592,848,202.34 | -970,790,002.46 |
| 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 | 479,731.21 | 216,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 2,000.00 |
| 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 | 147,017,704.63 | 227,755,623.64 |
| 投资活动现金流入小计 | 147,497,435.84 | 227,973,623.64 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 1,459,454.67 | 25,148,618.20 |
| 投资支付的现金 | | |
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 330,015,491.15 | 287,213,980.33 |
| 投资活动现金流出小计 | 331,474,945.82 | 312,362,598.53 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -183,977,509.98 | -84,388,974.89 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | | |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | |
| 取得借款收到的现金 | 957,900,000.00 | 1,286,321,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 45,628,000.00 | 717,006,694.64 |
| 筹资活动现金流入小计 | 1,003,528,000.00 | 2,003,327,694.64 |
| 偿还债务支付的现金 | 1,141,385,572.82 | 1,056,340,059.24 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 91,707,518.61 | 106,321,107.19 |
| 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 | 548,050,941.51 | 1,599,445,319.80 |
| 筹资活动现金流出小计 | 1,781,144,032.94 | 2,762,106,486.23 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -777,616,032.94 | -758,778,791.59 |
| 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 | -368,745,340.58 | -1,813,957,768.94 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 537,129,076.96 | 2,351,086,845.90 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 168,383,736.38 | 537,129,076.96 |

6、母公司现金流量表

单位：元

| 项目 | 2025 年度 | 2024 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 | 5,586,768.77 | 51,905,101.88 |
| 收到的税费返还 | | 64,474.04 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,036,796,055.38 | 2,102,170,623.39 |
| 经营活动现金流入小计 | 1,042,382,824.15 | 2,154,140,199.31 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 6,553,556.35 | 8,007,491.24 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | 43,972,075.76 | 60,262,519.00 |
| 支付的各项税费 | 49,098,810.79 | 33,079,319.88 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 878,927,827.94 | 1,987,602,429.27 |
| 经营活动现金流出小计 | 978,552,270.84 | 2,088,951,759.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 63,830,553.31 | 65,188,439.92 |
| 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 | 263,731.21 | |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 1.00 | |

| | | |
|-------------------------|----------------|-----------------|
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 10,437,704.63 | 13,942,335.38 |
| 投资活动现金流入小计 | 10,701,436.84 | 13,942,335.38 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 309,603.60 | 3,576,628.44 |
| 投资支付的现金 | | 10,000,000.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | | 6,500,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 309,603.60 | 20,076,628.44 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 10,391,833.24 | -6,134,293.06 |
| 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 | 43,178,000.00 | 717,006,694.64 |
| 筹资活动现金流入小计 | 43,178,000.00 | 717,006,694.64 |
| 偿还债务支付的现金 | | 150,000,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 1,483,643.83 | 3,292,708.33 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 43,178,000.00 | 676,980,293.83 |
| 筹资活动现金流出小计 | 44,661,643.83 | 830,273,002.16 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -1,483,643.83 | -113,266,307.52 |
| 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 | 72,738,742.72 | -54,212,160.66 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 41,759,249.52 | 95,971,410.18 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 114,497,992.24 | 41,759,249.52 |

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2025 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 | | | | 1,297,748,821.04 | | | | 265,131,520.32 | | 5,050,244,991.72 | | 1,753,148,880.36 | 1,176,840,415.75 | -576,308,464.61 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 期差错更正 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,297,748,821.04 | | | | 265,131,520.32 | | 5,050,244,991.72 | | 1,753,148,880.36 | 1,176,840,415.75 | -576,308,464.61 |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------------|--|--|--|------------------|--|--|--|-----------------|--|-------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| 本年期初余额 | 4,215,770.00 | | | | 7,748,821.04 | | | | 131,520.32 | | 5,050,244,991.72 | | 1,753,148,880.36 | 6,840,415.75 | 576,308,464.61 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | 4,591,757,499.31 | | | | -265,131,520.32 | | -2,338,944,124.41 | | 1,987,681,854.58 | -1,094,493,607.78 | 893,188,246.80 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | | -1,804,354,828.99 | | -1,804,354,828.99 | -95,754,972.32 | -1,900,109,801.31 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | 3,792,036,683.57 | | | | | | | | 3,792,036,683.57 | -998,738,635.46 | 2,793,298,048.11 |
| 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 | | | | | 3,792,036,683.57 | | | | | | | | 3,792,036,683.57 | -998,738,635.46 | 2,793,298,048.11 |
| （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 | | | | | 799,720,815.74 | | | | -265,131,520.32 | | -534,589,295.42 | | | | |
| 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 | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|--|--|--|-------------------|--|--|----------------|------------------|------------------|
| 错更正 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 他 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 二、 本年期初余额 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,297,748,821.04 | | | | 265,131,520.32 | | | | -2,812,159,764.18 | | | 484,936,347.18 | 1,784,957,129.43 | 2,269,893,476.61 |
| 三、 本期增减变动金额 (减少以“－”号填列) | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (一) 综合收益总额 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (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 | | | | | | | | | | | | | | | 488,228,327.81 | 488,228,327.81 |
| (三) 利润分配 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 对所有者(或股东)的分配 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| (四) 所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本(或股本) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--------------|--|--|--|--------------|--|--|--|----------------|--|---------------|--|---------------|--------------|-------------|
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,734,215.77 | | | | 1,297,748.82 | | | | 265,131,520.32 | | -5,050,244.99 | | -1,753,148.88 | 1,176,840.41 | -576,308.46 |
| | 0.00 | | | | 1.04 | | | | | | 1.72 | | 0.36 | 5.75 | 61 |

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

| 项目 | 2025 年度 | | | | | | | | | | | 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 | 未分配利润 | 其他 | |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,268,955,079.75 | | | | 265,131,520.32 | -179,502,925.77 | | 3,088,799,444.30 |
| 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 | -179,502,925.77 | | 3,088,799,444.30 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | -1,268,955,079.75 | | | | -265,131,520.32 | 1,479,536,091.58 | | -3,013,622,691.65 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | -944,946,796.16 | | -944,946,796.16 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | -2,068,675,895.49 | | | | | | | -2,068,675,895.49 |
| 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 | | | | | - 2,068 ,675, 895.4 9 | | | | | | | - 2,068 ,675, 895.4 9 |
| (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 | | | | | 799,7 20,81 5.74 | | | | - 265,1 31,52 0.32 | - 534,5 89,29 5.42 | | |
| 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 | | | | | 799,720,815.74 | | | | -265,131,520.32 | -534,589,295.42 | | |
| (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 | | | | | | | | | -1,659,039,017.35 | | 75,176,752.65 |

上期金额

单位：元

| 项目 | 2024 年度 | | | | | | | | | | | |
|----------|------------------|--------|-----|----|------------------|-------|--------|------|----------------|----------------|----|------------------|
| | 股本 | 其他权益工具 | | | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 专项储备 | 盈余公积 | 未分配利润 | 其他 | 所有者权益合计 |
| | | 优先股 | 永续债 | 其他 | | | | | | | | |
| 一、上年期末余额 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,268,955,079.75 | | | | 265,131,520.32 | 285,943,208.88 | | 3,554,245,578.95 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | | | | | |
| 期差 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|----------------|--|------------------|
| 错更正 | | | | | | | | | | | | |
| 他 | | | | | | | | | | | | |
| 二、本年期初余额 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,268,955,079.75 | | | | 265,131,520.32 | 285,943,208.88 | | 3,554,245,578.95 |
| 三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列） | | | | | | | | | | | | |
| （一）综合收益总额 | | | | | | | | | | -465,446.13 | | -465,446.13 |
| （二）所有者投入和减少资本 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 所有者投入的普通股 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （三 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| ）利润分配 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 对所有者（或股东）的分配 | | | | | | | | | | | | |
| 3. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| （四）所有者权益内部结转 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增资本（或股本） | | | | | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | | | | | |
| 4. 设定受益计划变动额结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 5. 其他综 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------|------------------|--|--|--|------------------|--|--|--|----------------|-----------------|--|------------------|
| 合收益结转留存收益 | | | | | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | | | | | |
| (五) 专项储备 | | | | | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | | | | | |
| (六) 其他 | | | | | | | | | | | | |
| 四、本期期末余额 | 1,734,215,770.00 | | | | 1,268,955,079.75 | | | | 265,131,520.32 | -179,502,925.77 | | 3,088,799,444.30 |

三、公司基本情况

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

公司于2007年9月整体变更设立的股份有限公司。于2009年11月在深圳证券交易所上市，2016年7月名称变更为“南国置业股份有限公司”并取得了湖北省武汉市工商行政管理局换发的营业执照，统一社会信用代码为914201007071989703。所属行业为房地产业类。

2025年11月30日，公司与上海泷临置业有限公司签署《资产交割确认书》，确认以2025年11月30日为本次重组交割日。交易双方确认，截至交割日，公司已就本次交易与上海泷临置业有限公司实质完成了资产交接。自交割日起，交易标的（包括需要办理变更登记和过户手续及不需要办理该等手续的全部资产及负债）的一切权利与风险均由上海泷临置业有限公司享有/承担。任何第三方于资产交割日以后向公司提出的与交割给上海泷临置业有限公司的资产/负债有关的任何请求或要求，均由上海泷临置业有限公司负责处理和承担相应责任（以下简称“重大资产重组”）。

重大资产重组后，公司及公司子公司主要从事商业运营等轻资产运营业务。

截至2025年12月31日止，本公司累计发行股本总数173,421.58万股，注册资本为173,421.58万元，注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所。

本公司实际从事的主要经营活动为：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工；建设工程设计（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租

赁；物业管理；新型建筑材料制造（不含危险化学品）；建筑材料销售；建筑装饰材料销售；园林绿化工程施工；以自有资金从事投资活动；住房租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

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

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 4 月 27 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的相关规定编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制。

南国置业 2025 年度净利润-19.00 亿元，经营活动产生的现金流量净额 5.93 亿元；截止 2025 年 12 月 31 日，货币资金 1.69 亿元，未分配利润-73.89 亿元，报告期内完成重大资产出售交易，公司所有者权益 3.17 亿元，已转正，但南国置业本年度仍然亏损。

鉴于上述情况，公司管理层评估了未来盈利能力和现金流预测等，并计划实施多项措施以降低或消除相关疑虑事项可能产生的风险，包括：

- 1、公司结合历史数据编制了未来十二个月的现金流量预测，认为能够通过经营回款满足未来 12 个月内正常生产经营的需求；
- 2、公司加大轻资产运营业务开拓力度，对内深化成员单位协同；同步推进商业运营板块细分业态深耕与会员体系优化，提升存量项目出租率、坪效及租金转化效率，形成稳定可预期的经营性现金流入。
- 3、创新经营模式，推动精益管理，着力降本增效，提升公司管理水平，通过经营管理水平的提升改善公司业绩；
- 4、强化现金流管控与成本压降，筑牢流动性安全垫，将应收账款回款纳入核心考核指标，加速经营性现金回流。

本公司管理层相信通过上述措施，能够显著降低或消除相关疑虑事项可能产生的风险，从而确保本公司于 2025 年 12 月 31 日后的 12 个月内能够持续经营。因此，本公司认为采用持续经营为基础编制财务报表是恰当的，可能导致对本公司持续经营能力产生疑虑的事项或情况不存在重大不确定性。

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：

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。控制，是指公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股

权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的以后可重分类进损益的其他综合收益、权益法核算下的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益。

②分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为一揽子交易：

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节“14、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币财务报表的折算

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

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

10、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

根据本公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，金融资产于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）：

- 业务模式既以收取合同现金流量又以出售该金融资产为目标；
- 合同现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

对于非交易性权益工具投资，本公司可以在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行者的角度符合权益工具的定义。

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

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

符合以下条件之一的金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。
- 3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债包括交易性金融负债、衍生金融负债等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入当期损益。该金融负债按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）的情形）之和。

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

本公司对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等以预期信用损失为基础进行减值会计处理。

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

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

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

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

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

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

对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。通常逾期超过 30 日，本公司即认为该金融工具的信用风险已显著增加，除非有确凿证据证明该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

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

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具），在其他综合收益中确认其损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

对于包含重大融资成分的应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产、其他应收款和长期应收款，本公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

对于划分为组合的应收款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的账龄与预测，按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，预期信用损失率如下：

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准：

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

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

11、合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本节“10、6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

12、存货

1、存货的分类和成本

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

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

2、发出存货的计价方法

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

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

6、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、维修基金的核算方法

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

9、质量保证金的核算方法

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

13、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面

价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件。除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认当期投资收益。

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

在确认应享有被投资单位净损益、其他综合收益及其他所有者权益变动的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，并按照公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润和其他综合收益等进行调整后确认。公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于公司的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益，但投出或出售的资产构成业务的除外。与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之

间的差额，在个别财务报表中，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

本公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策执行。

15、固定资产

（1）确认条件

1、固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

（2）折旧方法

| 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 |

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

（3）固定资产处置

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

16、在建工程

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

17、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- （1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- （2）借款费用已经发生；
- （3）为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

18、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1、无形资产的计价方法

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

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

| 项目 | 摊销年限 |
|----|--------|
| 软件 | 3-10 年 |

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

2、开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

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

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，

至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

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

21、合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

（2）离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定

受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

23、租赁

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

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

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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

本公司后续采用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本公司按照本节“19、长期资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

(2) 租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

- 当购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果发生变化，或前述选择权的实际行权情况与原评估结果不一致的，

本公司按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债：

- 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变动或用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，本公司按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。但是，租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本节“10、金融工具”进行会计处理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；
- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本节“10、金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本节“25、收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

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

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本节“23、租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本节“10、金融工具”。

（2）作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的，公司作为出租人对资产购买进行会计处理，并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理；售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本节“10、金融工具”。

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

- 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品或服务的性质，采用产出法或投入法确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- 本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品或服务负有现时付款义务。
- 本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- 本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- 本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- 客户已接受该商品或服务。

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

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

本公司收入确认的具体政策：

（1）物业销售收入的确认原则

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

（2）物业管理收入的确认原则

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

3、收入的计量

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

（1）可变对价

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

（2）重大融资成分

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

（3）非现金对价

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

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的

时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

26、债务重组

1、 本公司作为债权人

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

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

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本节“10、金融工具”确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照本节“10、金融工具”确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，应当计入当期损益。

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本节“10、金融工具”确认和计量重组债务。

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

27、分部报告

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分

的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

28、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司在发生时将其计入当期损益。

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

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

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

29、政府补助

1、类型

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

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

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，本公司以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异,除特殊情况外,确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括:

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

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

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

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

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

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

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

31、其他重要的会计政策和会计估计

1、会计政策变更原因和变更日期

财政部于 2025 年 7 月 8 日发布标准仓单交易相关会计处理实施问答,明确规定,根据金融工具确认计量准则,企业在期货交易所通过频繁签订买卖标准仓单的合同以赚取差价、不提取标准仓单对应的商品实物的,通常表明企业具有收到合同标的后在短期内将其再次出售以从短期波动中获取利润的惯例,企业应当将其签订的买卖标准仓单的合同视同金融工具,并按照金融工具确认计量准则的规定进行会计处理。企业按照前述合同约定取得标准仓单后短期内再将其出售的,不应确认销售收入,而应将收取的对价与所出售标准仓单的账面价值的差额计入投资收益;企业期末持有尚未出售的标准仓单的,应将其列报为其他流动资产。

根据《关于严格执行企业会计准则 切实做好企业 2025 年年报工作的通知》(财会〔2025〕33 号)的要求,企业因执行上述标准仓单相关规定而调整会计处理方法的,应当对财务报表可比期间信息进行调整。

2、变更前采用的会计政策

本次会计政策变更前,公司执行财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3、变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将对变更部分执行“标准仓单交易相关会计处理实施问答”中的相关规定。除上述政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4、本次会计政策变更对公司的影响

本公司无标准仓单交易，因此执行该政策对公司财务报表未产生影响。

32、重要性标准确定方法和选择依据

| 项目 | 重要性标准 |
|-----------|---|
| 重要的应收款项核销 | 单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元 32、重要会计政策和会计估计的变更 |

六、税项

1、主要税种及税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 |
|---------|---|--------------------|
| 增值税 | 按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税 | 13%、9%、6%、5%、3% |
| 消费税 | 不涉及 | 不涉及 |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的增值税及消费税计缴 | 7% |
| 企业所得税 | 按应纳税所得额计缴 | 20%、25% |
| 房产税 | 房产原值一次减除 30%后余值或租金收入 | 1.2%、12% |
| 土地增值税 | 按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴 | 1%-4%预征、四级超率累进税率清算 |
| 教育费附加 | 按实际缴纳的增值税及消费税计缴 | 3% |
| 地方教育费附加 | 按实际缴纳的增值税及消费税计缴 | 2% |

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

| 纳税主体名称 | 所得税税率 |
|--------|-------|
|--------|-------|

2、税收优惠

公司子公司荆州南国酒店管理有限公司、武汉泛悦城市运营管理有限公司自 2023 年 1 月 1 日至 2027 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减半征收资源税(不含水资源税)、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。

3、其他

无

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|----------------|----------------|
| 库存现金 | 48,182.00 | 53,844.00 |
| 银行存款 | 89,080,211.16 | 565,855,913.88 |
| 其他货币资金 | 578,740.29 | 1,154,951.07 |
| 存放财务公司款项 | 78,918,379.93 | 20,529,903.44 |
| 合计 | 168,625,513.38 | 587,594,612.39 |

其他说明：

1、截至 2025 年 12 月 31 日，存放于同受母公司控制的关联方—中国电建集团财务有限责任公司的款项为 78,918,379.93 元，参考银行同期存款利率计息，可随时支取。

2、其他货币资金主要为 POS 在途资金。

3、期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 241,777.00 元。

2、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|---------------|----------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 17,343,851.47 | 246,390,065.28 |
| 1 至 2 年 | 2,202,501.65 | 63,433,312.92 |
| 2 至 3 年 | 97,884.76 | 44,430,851.24 |
| 3 年以上 | | 28,023,543.21 |
| 3 至 4 年 | | 22,884,513.52 |
| 4 至 5 年 | | 1,001,797.32 |
| 5 年以上 | | 4,137,232.37 |
| 合计 | 19,644,237.88 | 382,277,772.65 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|--------------|-------|--------------|---------|------|---------------|-------|---------------|---------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 按单项计提坏账准备 | 1,200,000.00 | 6.11% | 1,200,000.00 | 100.00% | 0.00 | 16,479,215.91 | 4.31% | 16,479,215.91 | 100.00% | 0.00 |

| | | | | | | | | | | |
|----------------|---------------|---------|--------------|-------|---------------|----------------|---------|---------------|--------|----------------|
| 的应收账款 | | | | | | | | | | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 18,444,237.88 | 93.89% | 996,808.18 | 5.40% | 17,447,429.70 | 365,798,556.74 | 95.69% | 41,065,762.07 | 11.23% | 324,732,794.67 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合1：账龄组合 | 18,444,237.88 | 93.89% | 996,808.18 | 5.40% | 17,447,429.70 | 365,798,556.74 | 95.69% | 41,065,762.07 | 11.23% | 324,732,794.67 |
| 合计 | 19,644,237.88 | 100.00% | 2,196,808.18 | | 17,447,429.70 | 382,277,772.65 | 100.00% | 57,544,977.98 | | 324,732,794.67 |

按单项计提坏账准备：重要的按单项计提坏账准备的应收账款

单位：元

| 名称 | 期初余额 | | 期末余额 | | | |
|----------------------|--------------|--------------|------|------|------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
| 武汉橙天嘉禾南国西汇影城有限公司 | 6,661,195.28 | 6,661,195.28 | | | | |
| 成都家乐福超市有限公司 | 1,750,000.00 | 1,750,000.00 | | | | |
| 四川家乐福商业有限公司 | 1,145,833.32 | 1,145,833.32 | | | | |
| 武汉力垄美体育发展有限公司 | 1,332,906.05 | 1,332,906.05 | | | | |
| 梯慕教育科技（北京）有限公司 | 1,296,723.02 | 1,296,723.02 | | | | |
| 刘恒 | 1,386,943.93 | 1,386,943.93 | | | | |
| 乐享精彩（北京）教育咨询有限责任公司 | 873,047.32 | 873,047.32 | | | | |
| 吴翠华 | 638,088.40 | 638,088.40 | | | | |
| 北京趣动旅程体育发展有限公司第十二分公司 | 490,900.68 | 490,900.68 | | | | |
| 武汉市硚口区好艺佳嘉照明中心 | 209,059.25 | 209,059.25 | | | | |
| 苏轶 | 174,906.48 | 174,906.48 | | | | |
| 北京千意尧管理咨询有限公司 | 147,241.73 | 147,241.73 | | | | |
| 武汉安杰宇体育文化发展有限公司 | 231,175.81 | 231,175.81 | | | | |
| 米乐捌（武汉）餐饮管理 | 76,429.53 | 76,429.53 | | | | |

| | | | | | | |
|----------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------|--------|
| 有限公司 | | | | | | |
| 涂光远 | 28,420.80 | 28,420.80 | | | | |
| 北京楠帆文化传媒有限公司 | 24,502.62 | 24,502.62 | | | | |
| 北京源禧投资管理有限公司 | 11,841.69 | 11,841.69 | | | | |
| 武汉九五卓耀酒店管理有限公司 | | | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 合计 | 16,479,215.91 | 16,479,215.91 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | | |

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） | 17,343,851.47 | 867,192.58 | 5.00% |
| 1至2年 | 1,002,501.65 | 100,250.17 | 10.00% |
| 2至3年 | 97,884.76 | 29,365.43 | 30.00% |
| 合计 | 18,444,237.88 | 996,808.18 | |

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------------|---------------|---------------|-------|----|---------------|--------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按单项计提坏账准备 | 16,479,215.91 | 16,457,245.83 | | | 31,736,461.74 | 1,200,000.00 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 41,065,762.07 | 9,882,098.53 | | | 30,186,855.36 | 996,808.18 |
| 合计 | 57,544,977.98 | 6,575,147.30 | | | 61,923,317.10 | 2,196,808.18 |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 合同资产期末余额 | 应收账款和合同资产期末余额 | 占应收账款和合同资产期末余额 | 应收账款坏账准备和合同资产减 |
|------|----------|----------|---------------|----------------|----------------|
| | | | | | |

| | | | | 合计数的比例 | 值准备期末余额 |
|------------------|--------------|--|--------------|--------|--------------|
| 武汉大洋晶典商业发展有限责任公司 | 3,452,986.33 | | 3,452,986.33 | 15.26% | 222,774.40 |
| 武汉市武昌区金融发展服务中心 | 1,435,326.20 | | 1,435,326.20 | 6.34% | 71,766.31 |
| 武汉九五卓耀酒店管理有限公司 | 1,200,000.00 | | 1,200,000.00 | 5.30% | 1,200,000.00 |
| 广州市金漆物业管理有限公司 | 751,583.42 | | 751,583.42 | 3.32% | 37,579.17 |
| 中电建物业管理有限公司武汉分公司 | 633,517.78 | | 633,517.78 | 2.80% | 31,675.89 |
| 合计 | 7,473,413.73 | | 7,473,413.73 | 33.02% | 1,563,795.77 |

3、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|-----------------------------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 |
| 按组合计提预期信用损失的合同资产：账龄信用风险特征组合 | 2,978,274.42 | 203,556.38 | 2,774,718.04 | 3,255,374.63 | 369,546.29 | 2,885,828.34 |
| 合计 | 2,978,274.42 | 203,556.38 | 2,774,718.04 | 3,255,374.63 | 369,546.29 | 2,885,828.34 |

(2) 报告期内账面价值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 |
|----|------|------|
| | | |

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|--------------|---------|------------|-------|--------------|--------------|---------|------------|--------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 2,978,274.42 | 100.00% | 203,556.38 | 6.83% | 2,774,718.04 | 3,255,374.63 | 100.00% | 369,546.29 | 11.35% | 2,885,828.34 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合 | 2,978,274.42 | 100.00% | 203,556.38 | 6.83% | 2,774,718.04 | 3,255,374.63 | 100.00% | 369,546.29 | 11.35% | 2,885,828.34 |

| | | | | | | | | | | |
|---------|--------------|---------|------------|--|--------------|--------------|---------|------------|--|--------------|
| 1: 账龄组合 | 74.42 | | .38 | | 18.04 | 74.63 | | .29 | | 28.34 |
| 合计 | 2,978,274.42 | 100.00% | 203,556.38 | | 2,774,718.04 | 3,255,374.63 | 100.00% | 369,546.29 | | 2,885,828.34 |

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) | 1,885,421.19 | 94,271.06 | 5.00% |
| 1 至 2 年(含 2 年) | 1,092,853.23 | 109,285.32 | 10.00% |
| 2 至 3 年(含 3 年) | | | |
| 3 至 4 年(含 4 年) | | | |
| 4 至 5 年(含 5 年) | | | |
| 5 年以上 | | | |
| 合计 | 2,978,274.42 | 203,556.38 | |

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

适用 不适用

(4) 本期合同资产计提减值准备情况

| 项目 | 上年年末余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------------|------------|------------|------|---------|-------------|------------|
| | | 本期计提 | 本期转回 | 本期转销/核销 | 其他变动 | |
| 按单项计提减值准备 | | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提减值准备 | 369,546.29 | -59,425.78 | | | -106,564.13 | 203,556.38 |
| 合计 | 369,546.29 | -59,425.78 | | | -106,564.13 | 203,556.38 |

4、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|---------------|
| 云信 | | 4,989,275.34 |
| 融信 | | 5,638,013.23 |
| 合计 | | 10,627,288.57 |

5、其他应收款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|------------------|
| 其他应收款 | 93,994,286.39 | 2,244,806,474.02 |
| 合计 | 93,994,286.39 | 2,244,806,474.02 |

(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 |
|--------|----------------|------------------|
| 往来款 | 101,848,256.51 | 655,666,553.06 |
| 合作开发款 | | 1,617,908,746.26 |
| 押金及保证金 | 12,500,000.00 | 55,555,821.73 |
| 其他 | 100,000.00 | 5,696,171.51 |
| 合计 | 114,448,256.51 | 2,334,827,292.56 |

2) 按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|----------------|------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 5,315,635.72 | 263,391,732.26 |
| 1 至 2 年 | 98,199,840.60 | 438,162,353.64 |
| 2 至 3 年 | 728,477.96 | 878,550,332.66 |
| 3 年以上 | 10,204,302.23 | 754,722,874.00 |
| 3 至 4 年 | 2,704,302.23 | 573,536,354.43 |
| 4 至 5 年 | 7,500,000.00 | 6,059,502.74 |
| 5 年以上 | | 175,127,016.83 |
| 合计 | 114,448,256.51 | 2,334,827,292.56 |

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|----------------|---------|---------------|---------|---------------|------------------|---------|---------------|--------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 按单项计提坏账准备 | 10,054,899.98 | 8.79% | 10,054,899.98 | 100.00% | 0.00 | 1,641,969,111.57 | 70.33% | 7,860,365.31 | 0.48% | 1,634,108,746.26 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 104,393,356.53 | 91.21% | 10,399,070.14 | 9.96% | 93,994,286.39 | 692,858,180.99 | 29.67% | 82,160,453.23 | 11.86% | 610,697,727.76 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合 1：账龄组合 | 104,393,356.53 | 91.21% | 10,399,070.14 | 9.96% | 93,994,286.39 | 692,858,180.99 | 29.67% | 82,160,453.23 | 11.86% | 610,697,727.76 |
| 合计 | 114,448,256.51 | 100.00% | 20,453,970.12 | | 93,994,286.39 | 2,334,827,292.56 | 100.00% | 90,020,818.54 | | 2,244,806,474.02 |

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|----|
| | | | | | | 56 | | | | 02 |
|--|--|--|--|--|--|----|--|--|--|----|

按单项计提坏账准备：重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项

单位：元

| 名称 | 期初余额 | | 期末余额 | | | |
|-------------------|------------------|--------------|---------------|---------------|---------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
| 广州招赢房地产有限责任公司 | 669,945,658.66 | | | | | |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 302,036,096.13 | | | | | |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 283,509,000.00 | | | | | |
| 南京聚盛房地产开发有限公司 | 207,036,710.36 | | | | | |
| 武汉地产开发集团有限公司 | 140,630,255.46 | | | | | |
| 湖北省农业生产资料控股集团有限公司 | 20,000,000.00 | 3,800,000.00 | | | | |
| 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 14,751,025.65 | | | | | |
| 张宗华 | 410,850.31 | 410,850.31 | | | | |
| 何云峰 | 200,000.00 | 200,000.00 | | | | |
| 武汉市武昌区椰大拿饮品店 | 295,400.00 | 295,400.00 | | | | |
| 重庆中渝高速公路有限公司 | 100,000.00 | 100,000.00 | | | | |
| 博文兴华（北京）文化创意有限公司 | 54,115.00 | 54,115.00 | | | | |
| 杭州扣扣仓商业管理有限公司 | 3,000,000.00 | 3,000,000.00 | | | | |
| 中文发集团文化有限公司 | | | 100,000.00 | 100,000.00 | 100.00% | 破产清算 |
| 湖北循礼门饭店有限责任公司 | | | 7,500,000.00 | 7,500,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 陈钢 | | | 2,454,899.98 | 2,454,899.98 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 合计 | 1,641,969,111.57 | 7,860,365.31 | 10,054,899.98 | 10,054,899.98 | | |

按组合计提坏账准备：按信用风险特征组合计提坏账准备

单位：元

| 名称 | 期末余额 | | |
|----------------|---------------|--------------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 1 年以内(含 1 年) | 5,215,635.72 | 260,781.79 | 5.00% |
| 1 至 2 年(含 2 年) | 98,199,840.60 | 9,819,984.06 | 10.00% |
| 2 至 3 年(含 3 年) | 728,477.96 | 218,543.39 | 30.00% |
| 3 至 4 年(含 4 年) | 249,402.25 | 99,760.90 | 40.00% |
| 4 至 5 年(含 5 年) | | | |
| 5 年以上 | | | |

| | | | |
|----|----------------|---------------|--|
| 合计 | 104,393,356.53 | 10,399,070.14 | |
|----|----------------|---------------|--|

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|----------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） | |
| 2025 年 1 月 1 日余额 | 82,160,453.23 | | 7,860,365.31 | 90,020,818.54 |
| 2025 年 1 月 1 日余额在本期 | | | | |
| ——转入第三阶段 | -3,736,469.99 | | 3,736,469.99 | |
| 本期计提 | 2,908,437.85 | | 20,618,503.53 | 23,526,941.38 |
| 其他变动 | -74,669,820.94 | | -18,423,968.86 | -93,093,789.80 |
| 2025 年 12 月 31 日余额 | 10,399,070.14 | | 10,054,899.98 | 20,453,970.12 |

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------------|---------------|---------------|-------|-------|----------------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 按单项计提坏账准备 | 7,860,365.31 | 20,618,503.53 | | | -18,423,968.86 | 10,054,899.98 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 82,160,453.23 | 2,908,437.85 | | | -74,669,820.94 | 10,399,070.14 |
| 合计 | 90,020,818.54 | 23,526,941.38 | | | -93,093,789.80 | 20,453,970.12 |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

| 单位名称 | 款项的性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|------|-------|------|----|------------------|----------|
| | | | | | |

| | | | | | |
|---------------|-----|----------------|--|--------|---------------|
| 华润置地控股有限公司 | 往来款 | 97,047,889.07 | 1-2 年 | 84.80% | 9,704,788.91 |
| 湖北循礼门饭店有限责任公司 | 保证金 | 7,500,000.00 | 4-5 年 | 6.55% | 7,500,000.00 |
| 广州市金漆物业管理有限公司 | 保证金 | 5,000,000.00 | 1 年以内 | 4.37% | 250,900.00 |
| 陈钢 | 往来款 | 2,454,899.98 | 3-4 年 | 2.14% | 2,454,899.98 |
| 湖北森南房地产有限公司 | 往来款 | 1,036,380.72 | 1 年以内 6,548.98 元；1 年以上 1,029,831.74 元。 | 0.91% | 303,826.89 |
| 合计 | | 113,039,169.77 | | 98.77% | 20,214,415.78 |

6) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

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 | 499,751.93 | 100.00% | 25,427,569.03 | 81.76% |
| 1 至 2 年 | | | 5,442,314.72 | 17.50% |
| 2 至 3 年 | | | 228,814.04 | 0.74% |
| 合计 | 499,751.93 | | 31,098,697.79 | |

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

| 预付对象 | 期末余额 | 占预付款项期末余额合计数的比例 (%) |
|----------------|------------|---------------------|
| 荆州市天然气发展有限责任公司 | 250,369.49 | 50.10 |
| 武汉喆侃工程有限公司 | 81,804.35 | 16.37 |
| 中视卫星电视节目有限责任公司 | 33,775.70 | 6.76 |
| 安美微客互联网科技有限公司 | 19,025.16 | 3.81 |
| 杭州东方网升科技股份有限公司 | 16,052.36 | 3.21 |
| 合计 | 401,027.06 | 80.25 |

其他说明：

7、存货

1、存货分类

| 类别 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|---------|---------------|-------------------|---------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 账面余额 | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 存货跌价准备/合同履约成本减值准备 | 账面价值 |
| 库存商品 | 22,347,807.99 | 7,431,753.86 | 14,916,054.13 | 3,200,558,583.61 | 454,542,842.22 | 2,746,015,741.39 |
| 其中：开发产品 | 21,429,005.56 | 7,431,753.86 | 13,997,251.70 | 3,199,148,722.32 | 454,542,842.22 | 2,744,605,880.10 |
| 出租开发产品 | 20,213,412.54 | - | 20,213,412.54 | 4,123,595,174.19 | - | 4,123,595,174.19 |
| 在产品 | - | - | - | 3,078,139,548.33 | 261,263,602.06 | 2,816,875,946.27 |
| 其中：开发成本 | - | - | - | 3,078,139,548.33 | 261,263,602.06 | 2,816,875,946.27 |
| 合同履约成本 | 3,134,096.57 | - | 3,134,096.57 | 917,925.94 | - | 917,925.94 |
| 合计 | 45,695,317.10 | 7,431,753.86 | 38,263,563.24 | 10,403,211,232.07 | 715,806,444.28 | 9,687,404,787.79 |

| 项目 | 期末余额 | | | 上年年末余额 | | |
|------|---------------|--------------|---------------|-------------------|----------------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 开发成本 | | | | 3,078,139,548.33 | 261,263,602.06 | 2,816,875,946.27 |
| 开发产品 | 41,642,418.10 | 7,431,753.86 | 34,210,664.24 | 7,322,743,896.51 | 454,542,842.22 | 6,868,201,054.29 |
| 合计 | 41,642,418.10 | 7,431,753.86 | 34,210,664.24 | 10,400,883,444.84 | 715,806,444.28 | 9,685,077,000.56 |

(1) 开发成本

| 项目名称 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 其他减少 | 期末余额 |
|----------|----------------|----------------|----------------|----------------|------|
| 重庆高新泷悦长安 | 796,183,224.42 | 124,658,577.85 | 512,323,254.40 | 408,518,547.87 | |
| 重庆清韵阶庭 | 698,045,353.18 | 61,401,227.37 | 524,529,515.95 | 234,917,064.60 | |
| 重庆西永泷悦长安 | 728,770,479.98 | 151,386,571.96 | | 880,157,051.94 | |
| 重庆洛悦芳华 | | 18,632,693.48 | 18,632,693.48 | | |

| | | | | | |
|----------|------------------|----------------|------------------|------------------|--|
| 长沙泷悦长安 | 28,423,081.25 | | 28,423,081.25 | | |
| 武汉泷悦华府二期 | 713,536,881.85 | | | 713,536,881.85 | |
| 荆州南国城市广场 | 113,180,527.65 | | | 113,180,527.65 | |
| 重庆泷悦华府 | | 681,398.13 | 681,398.13 | | |
| 成都泛悦城市广场 | | 606,343.25 | 606,343.25 | | |
| 武汉铭悦华府 | | 163,206.42 | 163,206.42 | | |
| 合计 | 3,078,139,548.33 | 357,530,018.46 | 1,085,359,492.88 | 2,350,310,073.91 | |

(2) 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 期末余额 |
|-----------|------|------------------|------------------|------------------|---------------|
| 武汉南国花郡 | | 19,419,840.28 | | | 19,419,840.28 |
| 武汉南国 SOHO | | 6,750,000.00 | | 6,750,000.00 | |
| 武汉风华天城 | | 3,694,927.92 | | 1,685,762.64 | 2,009,165.28 |
| 武汉中央花园 | | 26,118.35 | | 26,118.35 | |
| 成都泛悦城市广场 | | 222,596,504.05 | 606,343.25 | 223,202,847.30 | |
| 重庆泷悦府 | | 210,658,298.44 | | 210,658,298.44 | |
| 武汉泷悦华府二期 | | 261,267,293.91 | | 261,267,293.91 | |
| 成都泛悦国际 | | 85,600,144.14 | | 85,600,144.14 | |
| 重庆泷悦华府 | | 222,432,416.35 | 681,398.13 | 223,113,814.48 | |
| 武汉泷悦华府 | | 685,959,180.68 | 163,206.42 | 686,122,387.10 | |
| 武汉泷悦华府 | | 137,448,326.38 | | 137,448,326.38 | |
| 武汉泷悦府 | | 169,446,214.50 | | 169,446,214.50 | |
| 南京雍澜和府 | | 35,107,475.24 | | 35,107,475.24 | |
| 武汉泷悦芳华 | | 108,660,512.65 | | 108,660,512.65 | |
| 荆州南国城市广场 | | 27,617,211.43 | | 27,617,211.43 | |
| 武汉雄楚广场 | | 3,534,931.83 | | 3,534,931.83 | |
| 长沙泷悦长安 | | 801,629,077.98 | 28,423,081.25 | 830,052,159.23 | |
| 重庆泷悦芳华 | | 144,495,245.49 | 18,632,693.48 | 163,127,938.97 | |
| 重庆清韵阶庭 | | 39,430,330.90 | 524,529,515.95 | 563,959,846.85 | |
| 重庆高新泷悦长安 | | 13,374,671.80 | 512,323,254.40 | 525,697,926.20 | |
| 合计 | | 3,199,148,722.32 | 1,085,359,492.88 | 4,263,079,209.64 | 21,429,005.56 |

注：南湖花郡车位存在销售合同履行争议，相关争议事项尚在处理中。

(3) 出租开发产品

| 项目名称 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | 本期减少金额 | 其他减少金额 | 期末余额 |
|-----------|------------------|--------|----------------|------------------|---------------|
| 成都泛悦城市广场 | 1,193,979,612.02 | - | 12,777,440.11 | 1,160,988,759.37 | 20,213,412.54 |
| 成都泛悦国际 | 164,409,340.54 | - | 5,140,590.18 | 159,268,750.36 | - |
| 王家墩 k3 项目 | 187,760,204.73 | - | 5,524,643.19 | 182,235,561.54 | - |
| 泛悦·南国中心 | 2,422,566,883.55 | - | 81,884,205.47 | 2,340,682,678.08 | - |
| 襄阳南国城市广场 | 154,879,133.35 | - | 4,698,617.99 | 150,180,515.36 | - |
| 合计 | 4,123,595,174.19 | - | 110,025,496.94 | 3,993,356,264.71 | 20,213,412.54 |

2、存货跌价准备及合同履约成本减值准备

| 类别 | 上年年末余额 | 本期增加金额 | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|----------|----------------|--------------|----|---------------|----------------|--------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回或转销 | 其他 | |
| 开发成本： | | | | | | |
| 重庆高新沱悦长安 | 14,949,796.22 | | | | 14,949,796.22 | |
| 武汉沱悦华府二期 | 246,313,805.84 | | | | 246,313,805.84 | |
| 开发产品： | | | | | | |
| 成都泛悦城市广场 | 5,635,257.69 | | | | 5,635,257.69 | |
| 重庆沱悦府 | 73,366,325.82 | | | | 73,366,325.82 | |
| 武汉沱悦华府二期 | 92,756,457.66 | | | | 92,756,457.66 | |
| 成都泛悦国际 | 14,797,388.25 | | | 329,022.46 | 14,468,365.79 | |
| 重庆沱悦华府 | 21,872,819.35 | | | | 21,872,819.35 | |
| 武汉沱悦华府 | 208,192,084.45 | | | 12,807,061.26 | 195,385,023.19 | |
| 武汉沱悦华府 | | | | | | |
| 武汉沱悦府 | 7,619,867.34 | | | | 7,619,867.34 | |
| 南京雍澜和府 | 2,653,723.74 | | | 2,176,638.70 | 477,085.04 | |
| 武汉沱悦芳华 | 23,700,729.56 | | | 892,963.12 | 22,807,766.44 | |
| 重庆沱悦芳华 | 3,948,188.36 | | | | 3,948,188.36 | |
| 武汉南国花郡 | | 6,851,588.67 | | | | 6,851,588.67 |
| 武汉风华天 | | 580,165.19 | | | | 580,165.19 |

| | | | | | | |
|----|----------------|--------------|--|---------------|----------------|--------------|
| 城 | | | | | | |
| 合计 | 715,806,444.28 | 7,431,753.86 | | 16,205,685.54 | 699,600,758.74 | 7,431,753.86 |

注：本期其他变动主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司所致。

公司存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值是指存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。于 2025 年 12 月 31 日，公司为对项目开发产品及在建开发项目的可变现净值进行测试并计提相应存货跌价准备，特聘请评估机构对公司合并范围内存在减值迹象的存货进行评估，并出具以财务报告为目的进行减值测试涉及的存货资产评估报告，根据评估报告计提减值准备。

8、其他流动资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------------|--------------|----------------|
| 合同取得成本 | | 34,393,460.14 |
| 预缴税金及待抵扣增值税 | 2,434,611.53 | 388,707,989.91 |
| 合计 | 2,434,611.53 | 423,101,450.05 |

其他说明：

9、其他权益工具投资

单位：元

| 项目名称 | 期末余额 | 期初余额 | 本期计入其他综合收益的利得 | 本期计入其他综合收益的损失 | 本期末累计计入其他综合收益的利得 | 本期末累计计入其他综合收益的损失 | 本期确认的股利收入 | 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因 |
|-----------------------|------------|------------|---------------|---------------|------------------|------------------|-----------|---------------------------|
| 中电建路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司 | 531,364.15 | 531,364.15 | | | | | | |
| 合计 | 531,364.15 | 531,364.15 | | | | | | |

本期存在终止确认

单位：元

| 项目名称 | 转入留存收益的累计利得 | 转入留存收益的累计损失 | 终止确认的原因 |
|------|-------------|-------------|---------|
|------|-------------|-------------|---------|

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 |
|------|---------|------|------|-----------------|---------------------------|-----------------|
|------|---------|------|------|-----------------|---------------------------|-----------------|

其他说明：

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | | 折现率区间 |
|----------|--------------|------|--------------|------|------|------|-------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | 账面余额 | 坏账准备 | 账面价值 | |
| 分期收款提供劳务 | 9,359,135.08 | | 9,359,135.08 | | | | 3.5% |
| 合计 | 9,359,135.08 | | 9,359,135.08 | | | | |

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|---------------|--------------|---------|------|------|--------------|------|----|------|------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 9,359,135.08 | 100.00% | | | 9,359,135.08 | | | | | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 信用风险组合1（账龄组合） | 9,359,135.08 | 100.00% | | | 9,359,135.08 | | | | | |
| 合计 | 9,359,135.08 | 100.00% | | | 9,359,135.08 | | | | | |

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 | 9,359,135.08 | | |
| 合计 | 9,359,135.08 | | |

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|----------------|--------------|----------------------|----------------------|----|
| | 未来12个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） | |
| 2025年1月1日余额在本期 | | | | |

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|----|------|--------|-------|-------|----|------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

(4) 本期实际核销的长期应收款情况

单位：元

| 项目 | 核销金额 |
|----|------|
|----|------|

其中重要的长期应收款核销情况：

单位：元

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

长期应收款核销说明：

11、长期股权投资

单位：元

| 被投资单位 | 期初余额 (账面价值) | 减值准备 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | 期末余额 (账面价值) | 减值准备 期末余额 | |
|---------------|----------------|----------------|--------|------|----------------|----------|--------|-------------|--------|----------------|-----------------|----|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | | | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | | |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 171,487,833.12 | | | | -34,908,492.30 | | | | | | -136,579,340.82 | |
| 广州招赢房地产有限责任公司 | 608,000,000.00 | 252,394,012.18 | | | -20,322,288.25 | | | | | | -587,677,711.75 | |
| 武汉 | | | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--|--|----------------|--|--|---------------|---------------|-----------------|--|--|
| 双联 创和 置业 有限 公司 | | | | | | | | | | | | |
| 小计 | 779,487,833.12 | 252,394,012.18 | | | -55,230,780.55 | | | | | -724,257,052.57 | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | | |
| 南京智盛 房地 产开 发有 限公 司 | 493,117,762.88 | | | | -1,439,675.49 | | | 44,100,000.00 | | -447,578,087.39 | | |
| 长沙京蓉 房地 产开 发有 限公 司 | 19,900,434.11 | | | | 1,068,522.49 | | | | | -20,968,956.60 | | |
| 南京悦霖 房地 产开 发有 限公 司 | 40,285,093.36 | | | | 4,886.70 | | | | | -40,289,980.06 | | |
| 南京锦华 置业 有限 公司 | 98,495,905.51 | | | | -1,003,517.78 | | | | | -97,492,387.73 | | |
| 武汉洺悦 房地 产有 限公 司 | 265,196,335.06 | | | | -18,373,275.39 | | | | | -246,823,059.67 | | |
| 重庆瀑悦 房地 产开 发有 限公 司 | 116,912,924.02 | | | | -83,145,392.77 | | | | 33,767,531.25 | | | |
| 南京电建 中储 房地 产有 限公 司 | 6,338,000.00 | 68,391,587.87 | | | -4,220,059.51 | | | | 2,117,940.49 | | | |
| 深圳 | 584,5 | | | | - | | | | | - | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|------------------------------|------------------------|--|--|-----------------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------------------|----------------------|--|
| 市国 润金 海房 地产 有限 公司 | 20,10 8.52 | | | | 1,368 ,015. 48 | | | | | 583,1 52,09 3.04 | | |
| 北京 海赋 私募 基金 管理 有限 公司 | 3,415 ,245. 64 | | | | 765,2 01.88 | | | 216,0 00.00 | | | 3,964 ,447. 52 | |
| 小计 | 1,628 ,181, 809.1 0 | 68,39 1,587 .87 | | | - 107,7 11,32 5.35 | | | 44,31 6,000 .00 | 35,88 5,471 .74 | - 1,436 ,304, 564.4 9 | 3,964 ,447. 52 | |
| 合计 | 2,407 ,669, 642.2 2 | 320,7 85,60 0.05 | | | - 162,9 42,10 5.90 | | | 44,31 6,000 .00 | 35,88 5,471 .74 | - 2,160 ,561, 617.0 6 | 3,964 ,447. 52 | |

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：

12、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 | 3,042,310,562.66 | | | 3,042,310,562.66 |
| 2. 本期增加金额 | 18,586,507.07 | | | 18,586,507.07 |
| (1) 外购 | 2,575,032.51 | | | 2,575,032.51 |
| (2) 存货\固定资产\在建工程转 | 16,011,474.56 | | | 16,011,474.56 |

| | | | | |
|-------------|------------------|--|--|------------------|
| 入 | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 3,044,950,006.69 | | | 3,044,950,006.69 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 3,044,950,006.69 | | | 3,044,950,006.69 |
| 4. 期末余额 | 15,947,063.04 | | | 15,947,063.04 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 1. 期初余额 | 288,727,058.71 | | | 288,727,058.71 |
| 2. 本期增加金额 | 106,730,456.78 | | | 106,730,456.78 |
| (1) 计提或摊销 | 106,730,456.78 | | | 106,730,456.78 |
| 3. 本期减少金额 | 393,933,561.48 | | | 393,933,561.48 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 393,933,561.48 | | | 393,933,561.48 |
| 4. 期末余额 | 1,523,954.01 | | | 1,523,954.01 |
| 三、减值准备 | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | |
| 2. 本期增加金额 | 11,013,677.30 | | | 11,013,677.30 |
| (1) 计提 | 11,013,677.30 | | | 11,013,677.30 |
| 3. 本期减少金额 | 11,013,677.30 | | | 11,013,677.30 |
| (1) 处置 | | | | |
| (2) 其他转出 | 11,013,677.30 | | | 11,013,677.30 |
| 4. 期末余额 | | | | |
| 四、账面价值 | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 14,423,109.03 | | | 14,423,109.03 |
| 2. 期初账面价值 | 2,753,583,503.95 | | | 2,753,583,503.95 |

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

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》中房地产的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

| 项目名称 | 地理位置 | 竣工时间 | 建筑面积 | 报告期租金收入 | 期初公允价值 | 期末公允价值 | 公允价值变动幅度 | 公允价值变动原因及报告索引 |
|------|------|------|------|---------|--------|--------|----------|---------------|
| | | | | | | | | |

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是 否

(3) 转换为投资性房地产并采用公允价值计量

单位：元

| 项目 | 转换前核算科目 | 金额 | 转换理由 | 审批程序 | 对损益的影响 | 对其他综合收益的影响 |
|----|---------|----|------|------|--------|------------|
| | | | | | | |

(4) 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 |
|----|------|-----------|
| | | |

其他说明：

无。

13、固定资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|--------------|----------------|
| 固定资产 | 2,395,453.24 | 452,775,634.39 |
| 固定资产清理 | | |
| 合计 | 2,395,453.24 | 452,775,634.39 |

(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 | 办公设备及其他 | 合计 |
|---------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值： | | | | | |
| 1. 期初余额 | 578,319,295.83 | 1,925,040.24 | 6,390,138.57 | 14,761,311.94 | 601,395,786.58 |
| 2. 本期增加 | | 189,982.93 | | 1,254,053.34 | 1,444,036.27 |

| | | | | | |
|------------|----------------|--------------|--------------|---------------|----------------|
| 金额 | | | | | |
| (1) 购置 | | 189,982.93 | | 1,254,053.34 | 1,444,036.27 |
| (2) 在建工程转入 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 578,229,043.83 | 957,612.13 | 3,137,037.97 | 5,829,186.28 | 588,152,880.21 |
| (1) 处置或报废 | | | | | |
| (2) 其他 | 578,229,043.83 | 957,612.13 | 3,137,037.97 | 5,829,186.28 | 588,152,880.21 |
| 4. 期末余额 | 90,252.00 | 1,157,411.04 | 3,253,100.60 | 10,186,179.00 | 14,686,942.64 |
| 二、累计折旧 | | | | | |
| 1. 期初余额 | 128,658,842.40 | 1,448,377.92 | 5,647,889.69 | 12,865,042.18 | 148,620,152.19 |
| 2. 本期增加金额 | 14,205,967.96 | 114,182.35 | 23,199.66 | 597,051.61 | 14,940,401.58 |
| (1) 计提 | 14,205,967.96 | 114,182.35 | 23,199.66 | 597,051.61 | 14,940,401.58 |
| | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 142,777,509.60 | 452,499.87 | 2,583,387.72 | 5,455,667.18 | 151,269,064.37 |
| (1) 处置或报废 | | | | | |
| (2) 其他 | 142,777,509.60 | 452,499.87 | 2,583,387.72 | 5,455,667.18 | 151,269,064.37 |
| 4. 期末余额 | 87,300.76 | 1,110,060.40 | 3,087,701.63 | 8,006,426.61 | 12,291,489.40 |
| 三、减值准备 | | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | | |
| 2. 本期增加金额 | 3,607,682.74 | | | 6,085.85 | 3,613,768.59 |
| (1) 计提 | 3,607,682.74 | | | 6,085.85 | 3,613,768.59 |
| | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | 3,607,682.74 | | | 6,085.85 | 3,613,768.59 |
| (1) 处置或报废 | | | | | |
| (2) 其他 | 3,607,682.74 | | | 6,085.85 | 3,613,768.59 |
| 4. 期末余额 | | | | | |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 2,951.24 | 47,350.64 | 165,398.97 | 2,179,752.39 | 2,395,453.24 |
| 2. 期初账面价值 | 449,660,453.43 | 476,662.32 | 742,248.88 | 1,896,269.76 | 452,775,634.39 |

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

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

(3) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

| 项目 | 期末账面价值 |
|----|--------|
|----|--------|

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明：

(5) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

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

14、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

| 项目 | 房屋及建筑物 | 合计 |
|-----------|------------------|------------------|
| 一、账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 3,975,214,427.68 | 3,975,214,427.68 |
| 2. 本期增加金额 | 48,405,153.10 | 48,405,153.10 |
| 新增租赁 | 48,405,153.10 | 48,405,153.10 |
| 3. 本期减少金额 | 3,700,196,583.64 | 3,700,196,583.64 |
| 处置 | 1,536,112.77 | 1,536,112.77 |
| 其他 | 3,698,660,470.87 | 3,698,660,470.87 |
| 4. 期末余额 | 323,422,997.14 | 323,422,997.14 |
| 二、累计折旧 | | |
| 1. 期初余额 | 1,608,911,822.25 | 1,608,911,822.25 |
| 2. 本期增加金额 | 281,457,970.83 | 281,457,970.83 |
| (1) 计提 | 281,457,970.83 | 281,457,970.83 |

| | | |
|-----------|------------------|------------------|
| 3. 本期减少金额 | 1,774,081,215.26 | 1,774,081,215.26 |
| (1) 处置 | 1,536,112.77 | 1,536,112.77 |
| 其他 | 1,772,545,102.49 | 1,772,545,102.49 |
| 4. 期末余额 | 116,288,577.82 | 116,288,577.82 |
| 三、减值准备 | | |
| 1. 期初余额 | 896,060,292.35 | 896,060,292.35 |
| 2. 本期增加金额 | 150,326,124.32 | 150,326,124.32 |
| (1) 计提 | 150,326,124.32 | 150,326,124.32 |
| | | |
| 3. 本期减少金额 | 968,692,958.86 | 968,692,958.86 |
| (1) 处置 | | |
| 其他 | 968,692,958.86 | 968,692,958.86 |
| 4. 期末余额 | 77,693,457.81 | 77,693,457.81 |
| 四、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 129,440,961.51 | 129,440,961.51 |
| 2. 期初账面价值 | 1,470,242,313.08 | 1,470,242,313.08 |

注：本期减少中的其他变动主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司所致。

(2) 使用权资产的减值测试情况

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

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

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

15、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 | | | | 5,409,650.93 | 5,409,650.93 |
| 2. 本期增加金额 | | | | 402,358.49 | 402,358.49 |
| (1) 购置 | | | | 402,358.49 | 402,358.49 |
| (2) 内部研发 | | | | | |
| (3) 企业合并增加 | | | | | |
| | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | 4,233,093.92 | 4,233,093.92 |
| (1) 处 | | | | | |

| | | | | | |
|---------------|--|--|--|--------------|--------------|
| 置 | | | | | |
| 其他 | | | | 4,233,093.92 | 4,233,093.92 |
| 4. 期末余额 | | | | 1,578,915.50 | 1,578,915.50 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1. 期初余额 | | | | 3,775,970.97 | 3,775,970.97 |
| 2. 本期增加 金额 | | | | 344,499.75 | 344,499.75 |
| (1) 计 提 | | | | 344,499.75 | 344,499.75 |
| 其他 | | | | | |
| 3. 本期减少 金额 | | | | 3,427,732.26 | 3,427,732.26 |
| (1) 处 置 | | | | | |
| 其他 | | | | 3,427,732.26 | 3,427,732.26 |
| 4. 期末余额 | | | | 692,738.46 | 692,738.46 |
| 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 | | | | 886,177.04 | 886,177.04 |
| 2. 期初账面 价值 | | | | 1,633,679.96 | 1,633,679.96 |

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(2) 确认为无形资产的数据资源

适用 不适用

(3) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

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

其他说明：

截至 2025 年 12 月 31 日，不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

(4) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

16、长期待摊费用

单位：元

| 项目 | 期初余额 | 本期增加金额 | 本期摊销金额 | 其他减少金额 | 期末余额 |
|--------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|---------------|
| 泛悦·南国广场（汉西店）改造 | 3,991,257.93 | 1,660,434.25 | 708,615.95 | 4,943,076.23 | |
| 泛悦·南国中心一期改造 | 4,859,682.63 | | 514,835.09 | 4,344,847.54 | |
| 泛悦坊·都会店改造 | 1,799,202.42 | 392,972.00 | 288,715.93 | 1,903,458.49 | |
| 泛悦 MALL·南湖店改造 | 4,323,550.82 | | 600,747.84 | 3,722,802.98 | |
| 泛悦·南国广场（B 馆）改造 | 59,067,459.57 | 5,542,931.44 | 7,999,294.84 | 56,611,096.17 | |
| 泛悦 MALL·长虹店改造 | 2,076,748.79 | 1,524,963.11 | 417,415.73 | 3,184,296.17 | |
| 武汉-泛悦汇·昙华林改造 | 3,680,862.12 | 1,382,427.19 | 524,280.78 | 4,539,008.53 | |
| 泛悦汇·科华店改造 | 4,182,151.45 | 1,535,741.54 | 1,292,932.29 | 4,424,960.70 | |
| 泛悦汇·KA 街改造 | 3,392,059.56 | 2,298,809.99 | 588,035.09 | 5,102,834.46 | |
| 小龟山产业园首开区改造 | 16,079,872.63 | -709,149.03 | 1,726,243.82 | | 13,644,479.78 |
| 泛悦 Mall·雄楚广场改造 | 42,309,914.43 | 2,891,409.69 | 7,671,891.76 | 37,529,432.36 | |
| 泛悦 MALL·北都店改造 | 8,638,867.08 | 778,035.07 | 1,177,752.47 | 8,239,149.68 | |
| 南国大家装荆州店改造 | 622,935.92 | 937,329.86 | 159,550.72 | 1,400,715.06 | |
| 泛悦 Mall·城市广场办公区域改造 | 702,620.78 | 945,720.85 | 470,052.70 | 1,178,288.93 | |
| 南国悦公馆改造 | 215,269.91 | | 28,189.97 | 187,079.94 | |
| 小龟山产业园大区改造 | 91,674,008.49 | 82,086.16 | 10,447,835.30 | | 81,308,259.35 |
| 其他零星改造 | 940,812.97 | 201,498.03 | 196,276.25 | 946,034.75 | |
| 上海泷悦蓝湾(0902)项目 | | 1,592,544.99 | 85,254.00 | | 1,507,290.99 |
| 合计 | 248,557,277.50 | 21,057,755.14 | 34,897,920.53 | 138,257,081.99 | 96,460,030.12 |

其他说明：

注：本期减少中的其他变动主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司所致。

17、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 | 203,556.38 | 50,889.10 | 21,648,303.12 | 5,412,075.79 |
| 信用减值损失 | 1,051,116.58 | 262,779.15 | 51,254,360.60 | 12,813,590.15 |
| 租赁负债 | 300,880,175.78 | 75,220,043.91 | 1,992,880,041.95 | 498,220,010.50 |
| 合计 | 302,134,848.74 | 75,533,712.16 | 2,065,782,705.67 | 516,445,676.44 |

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|-------|----------------|---------------|------------------|----------------|
| | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 | 应纳税暂时性差异 | 递延所得税负债 |
| 使用权资产 | 207,134,419.31 | 51,783,604.83 | 1,495,966,459.25 | 373,991,614.82 |
| 合计 | 207,134,419.31 | 51,783,604.83 | 1,495,966,459.25 | 373,991,614.82 |

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

| 项目 | 递延所得税资产和负债期末互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期末余额 | 递延所得税资产和负债期初互抵金额 | 抵销后递延所得税资产或负债期初余额 |
|---------|------------------|-------------------|------------------|-------------------|
| 递延所得税资产 | 51,783,604.83 | 23,750,107.33 | 373,991,614.82 | 142,454,061.62 |
| 递延所得税负债 | 51,783,604.83 | | 373,991,614.82 | |

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----------|------------------|------------------|
| 可抵扣暂时性差异 | 147,158,592.52 | 271,548,478.54 |
| 可抵扣亏损 | 2,031,323,069.51 | 5,542,424,849.34 |
| 合计 | 2,178,481,662.03 | 5,813,973,327.88 |

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

| 年份 | 期末金额 | 期初金额 | 备注 |
|--------|------------------|------------------|----|
| 2025 年 | | 765,986,268.41 | |
| 2026 年 | 257,015,050.14 | 1,423,620,110.27 | |
| 2027 年 | 473,718,794.85 | 1,315,481,082.19 | |
| 2028 年 | 483,476,455.68 | 1,322,075,247.24 | |
| 2029 年 | 191,376,512.71 | 715,262,141.23 | |
| 2030 年 | 625,736,256.13 | | |
| 合计 | 2,031,323,069.51 | 5,542,424,849.34 | |

其他说明：

18、其他非流动资产

单位：元

| 项目 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---|--------------------|------|--------------------|--------------------|------|--------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 中信建投证券股份有限公司 昙华林类 Reits 项目认 缴款 | 266,000,000. 00 | | 266,000,000. 00 | 266,000,000. 00 | | 266,000,000. 00 |
| 其他长期资产 | | | | 2,345,266.18 | | 2,345,266.18 |
| 合计 | 266,000,000. 00 | | 266,000,000. 00 | 268,345,266. 18 | | 268,345,266. 18 |

其他说明：

19、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

| 项目 | 期末 | | | | 期初 | | | |
|------------|----------------|----------------|------|--------------|----------------------|----------------------|----------------------------|--|
| | 账面余额 | 账面价值 | 受限类型 | 受限情况 | 账面余额 | 账面价值 | 受限类型 | 受限情况 |
| 货币资金 | 241,777.0 0 | 241,777.0 0 | 冻结 | 银行账户 冻结受限 | 50,465,53 5.43 | 50,465,53 5.43 | 按揭担 保、保证 金、司法 冻结等 | 因保证金 受限 149,191.4 7 元:因按 揭担保受 限 23,529,87 1.97 元:因 其他原因 受限 26,786,47 1.99 元 |
| 存货 | | | | | 2,756,139 ,917.35 | 2,756,139 ,917.35 | 抵押 | 借款抵押 |
| 投资性房 地产 | | | | | 1,301,815 ,933.61 | 1,301,815 ,933.61 | 抵押 | 借款抵押 |
| 合计 | 241,777.0 0 | 241,777.0 0 | | | 4,108,421 ,386.39 | 4,108,421 ,386.39 | | |

其他说明：

20、应付票据

单位：元

| 种类 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------|---------------|
| 商业承兑汇票 | | 91,837,870.36 |
| 合计 | | 91,837,870.36 |

本期末已到期未支付的应付票据总额为元，到期未付的原因为。

21、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------|---------------|------------------|
| 工程款 | 1,967,322.07 | 935,357,562.98 |
| 监理费 | | 940,245.28 |
| 设计营销及其他 | 55,299,266.26 | 193,935,715.14 |
| 合计 | 57,266,588.33 | 1,130,233,523.40 |

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----|------|-----------|
| | | |

其他说明：

(3) 是否存在逾期尚未支付中小企业款项的情况

是否属于大型企业

□是 否

22、其他应付款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|-------------------|
| 其他应付款 | 92,251,534.39 | 13,255,090,726.70 |
| 合计 | 92,251,534.39 | 13,255,090,726.70 |

(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 | 74,955,350.29 | 12,930,521,514.77 |
| 拆迁补偿款 | | 53,824,225.75 |
| 保证金 | 17,292,584.10 | 132,374,231.72 |
| 不可预见费 | | 89,008,759.99 |
| 物业维修基金、押金 | 3,600.00 | 49,361,994.47 |
| 合计 | 92,251,534.39 | 13,255,090,726.70 |

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----|------|-----------|
| | | |

其他说明：

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 | 9,913,845.51 | 45,750,947.03 |
| 合计 | 9,913,845.51 | 45,750,947.03 |

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----|------|-----------|
| | | |

单位：元

| 项目 | 变动金额 | 变动原因 |
|----|------|------|
| | | |

24、合同负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|----------------|
| 预收售房款 | | 903,134,062.15 |
| 物管费 | 10,357,180.02 | 17,702,333.13 |
| 材料款 | | 449,268.08 |
| 装修费 | | 221,949.05 |
| 合计 | 10,357,180.02 | 921,507,612.41 |

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|----|------|-----------|
| | | |

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 |
|----------|-------------------|--------|
| 重庆高新泷悦长安 | -332,443,001.84 | 结转收入 |
| 重庆清韵阶庭 | -166,677,864.23 | 结转收入 |
| 重庆西永泷悦长安 | -608,748,194.96 | 重大资产出售 |
| 重庆高新泷悦长安 | -260,011,976.21 | 重大资产出售 |
| 合计 | -1,367,881,037.24 | —— |

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 | 长沙泷悦长安 | 9,318,595.77 | | 2024 年 06 月 30 日 | |
| 2 | 南京 G14 项目 | 12,632,903.30 | | | |
| 3 | 重庆高新泷悦长安 | 357,741,680.90 | | 2025 年 12 月 31 日 | |
| 4 | 重庆清韵阶庭 | 166,648,085.14 | | 2024 年 04 月 30 日 | |
| 5 | 重庆西永泷悦长 | 329,787,908.17 | | 2026 年 11 月 25 | |

| | | | | | |
|--|---|--|--|---|--|
| | 安 | | | 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 | 3,472,880.21 | 141,861,197.84 | 126,823,129.38 | 18,510,948.67 |
| 二、离职后福利-设定提存计划 | 925,169.38 | 12,050,819.49 | 12,975,988.87 | |
| 合计 | 4,398,049.59 | 153,912,017.33 | 139,799,118.25 | 18,510,948.67 |

(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 | 2,021,168.29 | 113,832,502.86 | 98,886,764.03 | 16,966,907.12 |
| 2、职工福利费 | 22,570.00 | 5,530,094.12 | 4,559,859.66 | 992,804.46 |
| 3、社会保险费 | 13,242.68 | 7,288,418.69 | 7,301,661.37 | |
| 其中：医疗保险费 | | 6,206,509.85 | 6,206,509.85 | |
| 工伤保险费 | 13,242.68 | 316,176.42 | 329,419.10 | |
| 生育保险费 | | 358,626.43 | 358,626.43 | |
| 其他 | | 407,105.99 | 407,105.99 | |
| 4、住房公积金 | 7,221.52 | 10,022,146.44 | 10,026,896.96 | 2,471.00 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 1,408,677.72 | 1,981,682.07 | 2,914,173.02 | 476,186.77 |
| 8、其他短期薪酬 | | 3,206,353.66 | 3,133,774.34 | 72,579.32 |
| 合计 | 3,472,880.21 | 141,861,197.84 | 126,823,129.38 | 18,510,948.67 |

(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 | 893,709.44 | 10,849,975.60 | 11,743,685.04 | |
| 2、失业保险费 | 31,459.94 | 759,750.42 | 791,210.36 | |
| 3、企业年金缴费 | | 441,093.47 | 441,093.47 | |
| 合计 | 925,169.38 | 12,050,819.49 | 12,975,988.87 | |

其他说明：

26、应交税费

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---------------|---------------|---------------|
| 增值税 | 4,225,908.92 | 3,676,158.41 |
| 消费税 | 0.00 | 0.00 |
| 企业所得税 | 213,010.54 | 1,414,261.19 |
| 个人所得税 | 203,716.78 | 370,470.98 |
| 城市维护建设税 | 231,230.60 | 1,334,293.45 |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 165,164.71 | 859,258.76 |
| 房产税 | 13,389,763.64 | 2,656,390.40 |
| 土地使用税 | 20,430.45 | 601,198.71 |
| 印花税 | 35,256.02 | 86,384.70 |
| 土地增值税 | | 2,352,133.57 |
| 合计 | 18,484,481.66 | 13,350,550.17 |

其他说明：

27、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 | | 1,136,874,500.00 |
| 一年内到期的租赁负债 | 90,849,095.88 | 731,073,420.41 |
| 一年内到期的长期借款应计利息 | | 9,777,884.14 |
| 合计 | 90,849,095.88 | 1,877,725,804.55 |

其他说明：

28、其他流动负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|--------|------------|---------------|
| 待转销项税额 | 806,122.68 | 98,474,350.29 |
| 合计 | 806,122.68 | 98,474,350.29 |

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
|----|------|------|

| | | |
|------|--|------------------|
| 抵押借款 | | 1,620,740,000.00 |
| 保证借款 | | 556,848,000.00 |
| 合计 | | 2,177,588,000.00 |

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

30、租赁负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|----------------|------------------|
| 租赁付款额 | 357,137,357.43 | 3,139,834,021.12 |
| 未确认融资费用 | -56,257,181.65 | -394,832,537.17 |
| 一年内到期的租赁负债 | -90,849,095.88 | -731,073,420.41 |
| 合计 | 210,031,079.90 | 2,013,928,063.54 |

其他说明：

31、预计负债

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 | 形成原因 |
|------|---------------|--------------|--------|
| 未决诉讼 | | 4,467,643.24 | |
| 其他 | 45,900,000.00 | | 预计解约损失 |
| 合计 | 45,900,000.00 | 4,467,643.24 | |

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

32、股本

单位：元

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

其他说明：

33、资本公积

单位：元

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| 资本溢价（股本溢价） | 1,279,703,445.65 | 4,609,802,874.70 | | 5,889,506,320.35 |
| 其他资本公积 | 18,045,375.39 | | 18,045,375.39 | |
| 合计 | 1,297,748,821.04 | 4,609,802,874.70 | 18,045,375.39 | 5,889,506,320.35 |

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积变动 4,591,757,499.31 元，变动原因主要系：

(1) 南国置业母公司因房地产开发业务相关资产及负债重大资产出售交易而产生的资本公积、盈余公积与未分配利润三

者所有者权益结构内部调整 799,720,815.74 元；

(2) 本期将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东电建地产实际控制的下属子公司上海洄临置业有限公司，相应对价与该资产组账面价值差异 3,792,036,683.57 元计入资本公积；

(3) 本期将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债重大资产出售交易导致资本公积内部其他资本公积与资本溢价结构调整 18,045,375.39 元。

34、盈余公积

单位：元

| 项目 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|------|----------------|------|
| 法定盈余公积 | 265,131,520.32 | | 265,131,520.32 | |
| 合计 | 265,131,520.32 | | 265,131,520.32 | |

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

盈余公积本期减少主要系本期将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东所产生的变动。

35、未分配利润

单位：元

| 项目 | 本期 | 上期 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| 调整前上期期末未分配利润 | -5,050,244,991.72 | -2,812,159,764.18 |
| 调整后期初未分配利润 | -5,050,244,991.72 | -2,812,159,764.18 |
| 加：本期归属于母公司所有者的净利润 | -1,804,354,828.99 | -2,238,085,227.54 |
| 减：其他 | 534,589,295.42 | |
| 期末未分配利润 | -7,389,189,116.13 | -5,050,244,991.72 |

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。

使用资本公积弥补亏损详细情况说明：

36、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 | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 | 2,969,629,754.90 | 3,464,680,508.26 |
| 合计 | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 | 2,969,629,754.90 | 3,464,680,508.26 |

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

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 | 1,118,575,798.26 | 详见收入扣除专项报告 | 2,969,629,754.90 | 详见收入扣除专项报告 |
| 营业收入扣除项目合计金额 | 3,272,450.07 | 详见收入扣除专项报告 | 9,078,095.62 | 详见收入扣除专项报告 |
| 营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重 | 0.29% | 详见收入扣除专项报告 | 0.31% | 详见收入扣除专项报告 |
| 一、与主营业务无关的业务收入 | | | | |
| 6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。 | 3,272,450.07 | 详见收入扣除专项报告 | 9,078,095.62 | 详见收入扣除专项报告 |
| 与主营业务无关的业务收入小计 | 3,272,450.07 | 详见收入扣除专项报告 | 9,078,095.62 | 详见收入扣除专项报告 |
| 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 | 详见收入扣除专项报告 | 0.00 | 详见收入扣除专项报告 |
| 三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入 | 0.00 | 详见收入扣除专项报告 | 0.00 | 详见收入扣除专项报告 |
| 营业收入扣除后金额 | 1,115,303,348.19 | 详见收入扣除专项报告 | 2,960,551,659.28 | 详见收入扣除专项报告 |

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

| 合同分类 | 分部 1 | | 分部 2 | | | | 合计 | |
|-----------|------------------|------------------|------|------|------|------|------------------|------------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 业务类型 | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 | | | | | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 |
| 其中： | | | | | | | | |
| 物业销售 | 643,497,129.52 | 702,359,676.46 | | | | | 643,497,129.52 | 702,359,676.46 |
| 物业出租及物业管理 | 431,798,590.92 | 784,588,450.56 | | | | | 431,798,590.92 | 784,588,450.56 |
| 酒店运营及其他 | 43,280,077.82 | 61,755,398.00 | | | | | 43,280,077.82 | 61,755,398.00 |
| 按经营地区分类 | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 | | | | | 1,118,575,798.26 | 1,548,703,525.02 |
| 其中： | | | | | | | | |
| 重庆 | 500,666,925.48 | 504,968,278.12 | | | | | 500,666,925.48 | 504,968,278.12 |
| 湖北 | 441,092,843.28 | 788,123,080.73 | | | | | 441,092,843.28 | 788,123,080.73 |
| 湖南 | 99,475,980.72 | 116,357,575.03 | | | | | 99,475,980.72 | 116,357,575.03 |
| 四川 | 51,277,117.89 | 106,137,062.26 | | | | | 51,277,117.89 | 106,137,062.26 |
| 河北 | 3,494,920.02 | 4,621,810.89 | | | | | 3,494,920.02 | 4,621,810.89 |

| | | | | | | | | |
|------------|----------------------|----------------------|--|--|--|--|----------------------|----------------------|
| 浙江 | 3,241,815 .42 | 5,816,903 .38 | | | | | 3,241,815 .42 | 5,816,903 .38 |
| 北京 | 748,294.1 4 | 2,349,870 .24 | | | | | 748,294.1 4 | 2,349,870 .24 |
| 江苏 | 13,692,31 4.95 | 17,715,26 5.60 | | | | | 13,692,31 4.95 | 17,715,26 5.60 |
| 上海 | 4,885,586 .36 | 2,613,678 .77 | | | | | 4,885,586 .36 | 2,613,678 .77 |
| 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 | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 | | | | | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 |
| 其中: | | | | | | | | |
| 在某一时点确认 | 649,604,2 11.98 | 713,449,6 47.61 | | | | | 649,604,2 11.98 | 713,449,6 47.61 |
| 在某一时段内确认 | 468,971,5 86.28 | 835,253,8 77.41 | | | | | 468,971,5 86.28 | 835,253,8 77.41 |
| 按合同期限分类 | | | | | | | | |
| 其中: | | | | | | | | |
| 按销售渠道分类 | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 | | | | | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 |
| 其中: | | | | | | | | |
| 直销 | 1,112,290 ,083.97 | 1,540,241 ,644.03 | | | | | 1,112,290 ,083.97 | 1,540,241 ,644.03 |
| 包销 | 6,285,714 .29 | 8,461,880 .99 | | | | | 6,285,714 .29 | 8,461,880 .99 |
| 合计 | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 | | | | | 1,118,575 ,798.26 | 1,548,703 ,525.02 |

与履约义务相关的信息:

| 项目 | 履行履约义务的时间 | 重要的支付条款 | 公司承诺转让商品的性质 | 是否为主要责任人 | 公司承担的预期将退还给客户的款项 | 公司提供的质量保证类型及相关义务 |
|----|-----------|---------|-------------|----------|------------------|------------------|
|----|-----------|---------|-------------|----------|------------------|------------------|

其他说明

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，0.00 元预计将于/年度确认收入，0.00 元预计将于/年度确认收入，0.00 元预计将于/年度确认收入。

合同中可变对价相关信息:

重大合同变更或重大交易价格调整

单位: 元

| 项目 | 会计处理方法 | 对收入的影响金额 |
|----|--------|----------|
|----|--------|----------|

其他说明：

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 | 重庆高新珑悦长安 | 332,443,001.84 |
| 2 | 重庆清韵阶庭 | 166,677,864.23 |
| 3 | 长沙珑悦长安 | 96,320,680.73 |
| 4 | 武汉铭悦华府一期 | 24,099,221.09 |
| 5 | 南京雍澜和府 | 13,692,314.95 |

37、税金及附加

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|---------------|----------------|----------------|
| 土地增值税 | 97,267,903.98 | -91,452,909.36 |
| 房产税 | 38,602,680.41 | 13,911,320.61 |
| 车船税 | 720.00 | 510.00 |
| 土地使用税 | 4,709,839.87 | 5,532,451.02 |
| 城市维护建设税 | 4,093,906.53 | 9,683,491.90 |
| 教育费附加及地方教育费附加 | 2,929,767.51 | 6,127,491.46 |
| 印花税 | 4,904,490.60 | 2,603,820.97 |
| 其他 | 909,572.38 | 5,702,026.06 |
| 合计 | 153,418,881.28 | -47,891,797.34 |

38、管理费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 78,544,437.85 | 71,632,487.47 |
| 专业服务费 | 52,071,544.52 | 16,207,083.27 |
| 差旅费 | 1,408,894.80 | 1,221,130.24 |
| 办公费 | 598,056.19 | 973,006.98 |
| 折旧费 | 598,841.84 | 523,790.77 |
| 会议费 | 9,905.63 | 9,905.66 |
| 软件使用费 | 5,987,767.29 | 2,860,809.37 |
| 业务招待费 | 182,401.20 | 165,899.30 |
| 无形资产摊销 | 346,277.79 | 58,313.16 |
| 品牌宣传费 | 9,920.00 | 17,440.38 |
| 保洁费 | 136,620.00 | 152,040.00 |
| 其他 | 13,913,425.59 | 8,070,468.38 |
| 合计 | 153,808,092.70 | 101,892,374.98 |

39、销售费用

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|------------|---------------|---------------|
| 广告宣传及市场活动费 | 21,985,900.65 | 21,085,119.83 |
| 销售代理费 | 50,814,825.28 | 93,685,663.41 |
| 物业费 | 9,399,025.91 | 11,251,858.79 |
| 办公费 | 257,055.54 | 539,356.26 |
| 其他 | 5,333,320.08 | 1,350,225.17 |

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|----|---------------|----------------|
| 合计 | 87,790,127.46 | 127,912,223.46 |

40、财务费用

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------|----------------|----------------|
| 利息费用 | 669,424,634.44 | 586,200,771.21 |
| 其中：租赁负债利息费用 | 97,378,757.38 | 111,375,886.61 |
| 减：利息收入 | 40,420,663.46 | 19,129,325.43 |
| 其他 | 780,684.96 | 5,784,267.59 |
| 合计 | 629,784,655.94 | 572,855,713.37 |

其他说明：

41、其他收益

单位：元

| 产生其他收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------|--------------|------------|
| 稳岗补贴 | 149,478.80 | 401,608.00 |
| 进项税加计抵减 | | 77,698.12 |
| 代扣个人所得税手续费 | 101,205.91 | 109,290.04 |
| 直接减免的增值税 | 7,440.65 | 8,328.14 |
| 南湖街道一刻钟便民奖励补贴 | | 350,000.00 |
| 债务重组收益 | 4,987,519.03 | |
| 水电费补贴 | | 7,458.60 |
| 政府补助 | 209,483.02 | |
| 合计 | 5,455,127.41 | 954,382.90 |

42、投资收益

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|-----------------|-----------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | -160,979,324.60 | -189,474,884.09 |
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | 6,488,507.12 | 537,710,818.19 |
| 其他 | -182,592.96 | -1,770,832.68 |
| 合计 | -154,673,410.44 | 346,465,101.42 |

其他说明：

43、信用减值损失

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 应收账款坏账损失 | -6,575,147.30 | -22,564,333.11 |
| 其他应收款坏账损失 | -23,526,941.38 | -40,407,736.25 |
| 合计 | -30,102,088.68 | -62,972,069.36 |

其他说明：

44、资产减值损失

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------|-----------------|-------------------|
| 一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失 | -7,431,753.86 | -310,783,410.36 |
| 二、长期股权投资减值损失 | -35,885,471.74 | -320,785,600.05 |
| 三、投资性房地产减值损失 | -11,013,677.30 | |
| 四、固定资产减值损失 | -3,613,768.59 | |
| 十一、合同资产减值损失 | 59,425.78 | -225,029.02 |
| 十二、其他 | -150,326,124.32 | -716,679,330.83 |
| 合计 | -208,211,370.03 | -1,348,473,370.26 |

其他说明：

本期其他为使用权资产减值损失。

45、资产处置收益

单位：元

| 资产处置收益的来源 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|-------|-----------|
| 非流动资产处置利得 | | -1,989.28 |

46、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 | | 1,288,255.00 | |
| 违约金赔偿及罚款收入 | 5,512,151.99 | 3,792,000.36 | 5,512,151.99 |
| 无需支付的款项 | 5,188,340.33 | 8,850,860.25 | 5,188,340.33 |
| 其他 | 3,444,116.29 | 561,975.30 | 3,444,116.29 |
| 合计 | 14,144,608.61 | 14,493,090.91 | 14,144,608.61 |

其他说明：

47、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 |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| 违约金赔偿支出 | 40,550,511.90 | 17,580,068.93 | 40,550,511.90 |
| 税收滞纳金 | 1,496,757.15 | 868,933.85 | 1,496,757.15 |
| 其他 | 524,239.66 | 100,120.79 | 524,239.66 |
| 合计 | 42,571,508.71 | 18,549,123.57 | |

其他说明：

48、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 | 35,342,757.29 | 41,106,539.12 |
| 递延所得税费用 | -6,121,081.96 | -1,036,170.78 |
| 合计 | 29,221,675.33 | 40,070,368.34 |

(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 | -1,870,888,125.98 |
| 按法定/适用税率计算的所得税费用 | -467,722,031.50 |
| 非应税收入的影响 | 32,353,617.15 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 13,351,043.90 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -34,374.94 |
| 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 | 451,273,420.72 |
| 所得税费用 | 29,221,675.33 |

其他说明：

49、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-----------|----------------|----------------|
| 利息收入 | 1,358,866.82 | 4,420,908.88 |
| 收到的保证金及押金 | 24,541,832.46 | 37,281,820.85 |
| 收到的往来款及其他 | 827,567,539.58 | 748,197,003.97 |
| 合计 | 853,468,238.86 | 789,899,733.70 |

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|----------------|------------------|
| 支付的销售费用、管理费用 | 66,749,796.84 | 80,160,107.92 |
| 银行手续费 | 43,161.20 | 1,704,878.53 |
| 支付的往来款及其他 | 712,491,730.94 | 2,122,007,668.56 |
| 合计 | 779,284,688.98 | 2,203,872,655.01 |

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 收回对参股公司的借款 | 136,580,000.00 | 213,684,646.20 |
| 收到对参股公司的借款利息 | 10,437,704.63 | 13,942,335.38 |
| 其他 | | 128,642.06 |
| 合计 | 147,017,704.63 | 227,755,623.64 |

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

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 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 处置子公司收到的现金净额负数重分类 | 329,970,175.24 | 287,213,980.33 |
| 其他 | 45,315.91 | |
| 合计 | 330,015,491.15 | 287,213,980.33 |

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----|-------|-------|
|----|-------|-------|

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------|---------------|----------------|
| 收股东借款 | 45,628,000.00 | 717,006,694.64 |
| 合计 | 45,628,000.00 | 717,006,694.64 |

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

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 |
|------------|----------------|------------------|
| 融资费用 | | 5,883,235.12 |
| 租赁负债支付的现金 | 401,622,941.51 | 468,252,084.68 |
| 归还股东借款 | 146,428,000.00 | 675,000,000.00 |
| 归还子公司小股东款项 | | 450,310,000.00 |
| 合计 | 548,050,941.51 | 1,599,445,319.80 |

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

适用 不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

| 项目 | 相关事实情况 | 采用净额列报的依据 | 财务影响 |
|----|--------|-----------|------|
|----|--------|-----------|------|

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

50、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 | -1,900,109,801.31 | -2,357,973,613.41 |
| 加：资产减值准备 | 208,211,370.03 | 1,348,473,370.26 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 121,670,858.36 | 123,967,942.51 |
| 使用权资产折旧 | 281,457,970.83 | 444,701,915.53 |
| 无形资产摊销 | 344,499.75 | 216,204.72 |
| 长期待摊费用摊销 | 34,897,920.53 | 42,619,976.19 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | | 1,989.28 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 669,424,634.44 | 697,576,657.82 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | 154,673,410.44 | -346,465,101.42 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | -6,139,668.21 | -1,021,805.43 |
| 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） | 679,308,142.19 | 3,189,947,388.65 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | 245,664,095.06 | 124,577,867.13 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 73,342,681.55 | -4,300,384,863.65 |
| 其他 | 30,102,088.68 | 62,972,069.36 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 592,848,202.34 | -970,790,002.46 |
| 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 | 168,383,736.38 | 537,129,076.96 |
| 减：现金的期初余额 | 537,129,076.96 | 2,351,086,845.90 |
| 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 | -368,745,340.58 | -1,813,957,768.94 |

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

| | 金额 |
|-----|----|
| 其中： | |
| 其中： | |
| 其中： | |

其他说明：

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

| | 金额 |
|------------------------|-----------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 1.00 |
| 其中： | |
| 房地产开发、租赁业务相关资产及负债 | 1.00 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 329,970,176.24 |
| 其中： | |
| 房地产开发、租赁业务相关资产及负债 | 329,970,176.24 |
| 其中： | |
| 处置子公司收到的现金净额 | -329,970,175.24 |

其他说明：本期处置子公司主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司、中文发公司破产清算所致。本期收到的处置子公司现金净额已重分类至支付的其他与投资活动有关的现金列示。

(4) 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 | 168,383,736.38 | 537,129,076.96 |
| 其中：库存现金 | 48,182.00 | 53,844.00 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 167,756,814.09 | 537,039,830.80 |
| 可随时用于支付的其他货币资金 | 578,740.29 | 35,402.16 |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 168,383,736.38 | 537,129,076.96 |

(5) 使用范围受限但仍属于现金及现金等价物列示的情况

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 仍属于现金及现金等价物的理由 |
|----|------|------|----------------|
|----|------|------|----------------|

(6) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 | 不属于现金及现金等价物的理由 |
|----|------|------|----------------|
|----|------|------|----------------|

其他说明：

(7) 其他重大活动说明

51、所有者权益变动表项目注释

说明对上年年末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

52、租赁

(1) 本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

涉及售后租回交易的情况

| 项目 | 本期金额 | 上期金额 |
|-------------|----------------|----------------|
| 租赁负债的利息费用 | 97,378,757.38 | 111,375,886.61 |
| 与租赁相关的总现金流出 | 401,622,941.51 | 474,135,319.80 |

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

| 项目 | 租赁收入 | 其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入 |
|--------|----------------|--------------------------|
| 经营租赁收入 | 280,895,871.44 | 0 |

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

| | 本期金额（元） |
|--------|----------------|
| 经营租赁收入 | 280,895,871.44 |

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

□适用 不适用

53、其他

八、合并范围的变更

1、反向购买

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

2、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

| 子公司名称 | 丧失控制权时点的处置价款 | 丧失控制权时点的处置比例 | 丧失控制权时点的处置方式 | 丧失控制权的时点 | 丧失控制权时点的判断依据 | 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 丧失控制权之日剩余股权的比例 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值 | 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额 |
|----------------|--------------|--------------|--------------|-------------|--------------|------------------------------------|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|
| 武汉大本营商业管理有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 武汉南国洪广置业发展有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年12月01日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|-------------|------------------|---------------------------|-----------------------|--|-------|--|--|--|--|--|
| 武汉 临江 荣城 房地 产开 发有 限公 司 | | 80.00 % | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 武汉 临江 悦城 房地 产开 发有 限公 司 | | 80.00 % | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 长沙 悦汉 房地 产有 限公 司 | | 100.0 0% | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 湖北 南国 创新 置业 有限 公司 | | 80.00 % | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 武汉 南国 融汇 商业 有限 责任 公司 | | 51.00 % | 出 售 股 权 | 2025 年 12 月 01 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 成都 泛悦 北城 房地 产开 发有 限公 司 | | 41.00 % | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 成都 中电 建海 赋房 地产 开发 有限 公司 | | 51.02 % | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |
| 重庆 泛悦 房地 产开 发有 限公 司 | | 100.0 0% | 出 售 股 权 | 2025 年 11 月 30 日 | 控 制 权 转 移 | | 0.00% | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|---------|------|-------------|-------|--|-------|--|--|--|--|--|
| 司 | | | | | | | | | | | | |
| 武汉南国商业发展有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 襄阳南国商业发展有限责任公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 武汉南国洪创商业有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 荆州南国商业发展有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 武汉熙悦房地产有限公司 | | 51.00% | 出售股权 | 2025年12月01日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 重庆六真房地产开发有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 杭州投悦房地产开发有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 重庆康田洺悦房地产开发有限公司 | | 66.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 南京十心房地 | | 51.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|---------|------|-------------|-------|--|-------|--|--|--|--|--|
| 产有限公司 | | | | 日 | | | | | | | | |
| 武汉赋能企业管理咨询有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 河北雄安洺韶商贸有限公司 | | 100.00% | 出售股权 | 2025年11月30日 | 控制权转移 | | 0.00% | | | | | |
| 中文发集团文化有限公司 | | 50.00% | 破产清算 | 2025年01月31日 | 破产清算 | | 0.00% | | | | | |

其他说明：

本期公司将持有的房地产开发、租赁业务相关资产及负债，转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海洺临置业有限公司，总体价款为1元，上述子公司股权及其他房地产开发业务相关资产及负债丧失控制权时点的处置价款整体为1元。

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：

无。

4、其他

无。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

| 子公司名称 | 注册资本 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 取得方式 |
|-------|------------|-------|------|-------|---------|----|------|
| | | | | | 直接 | 间接 | |
| 成都南国住 | 20,000,000 | 四川成都 | 四川成都 | 商业经营管 | 100.00% | | 投资设立 |

| | | | | | | | |
|-------------------|---------------|------|------|-------------|--|---------|------|
| 房租赁有限公司 | .00 | | | 理；物业管理 | | | |
| 荆州南国酒店管理有限公司 | 50,000,000.00 | 湖北荆州 | 湖北荆州 | 酒店管理 | | 100.00% | 投资设立 |
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 20,000,000.00 | 湖北武汉 | 湖北武汉 | 园区运营管理；物业管理 | | 75.00% | 投资设立 |
| 深圳洺悦房地产有限公司 | 20,000,000.00 | 深圳 | 深圳 | 房地产开发 | | 51.00% | 投资设立 |
| 武汉泛悦城市运营管理有限公司 | 10,000,000.00 | 湖北武汉 | 湖北武汉 | 企业管理咨询 | | 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：

无。

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

| 子公司名称 | 少数股东持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|-------------------|----------|---------------|----------------|---------------|
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 25.00% | -169,826.64 | | -325,574.06 |
| 深圳洺悦房地产有限公司 | 49.00% | 28,562,065.28 | | 82,672,382.03 |

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(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 |
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 4,665,440.62 | 187,660,375.68 | 192,325,816.30 | 101,698,949.62 | 91,929,162.92 | 193,628,112.54 | 10,596,163.00 | 210,685,759.87 | 221,281,922.87 | 120,442,439.75 | 101,462,472.81 | 221,904,912.56 |
| 深圳洛悦房地产有限公司 | 168,817,425.34 | | 168,817,425.34 | 14,731.00 | | 14,731.00 | 218,005,205.12 | | 218,005,205.12 | 73,194,489.93 | | 73,194,489.93 |

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 |
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 34,479,450.58 | -679,306.55 | -679,306.55 | 9,058,066.71 | 33,747,834.66 | 2,678,867.52 | 2,678,867.52 | 18,347,322.82 |
| 深圳洛悦房地产有限公司 | | 23,991,979.15 | 23,991,979.15 | 9,584,018.14 | 2,823,522.93 | -961,117.37 | -961,117.37 | -31,421,332.60 |

其他说明：

无

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

| 合营企业或联营企业名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 | | 对合营企业或联营企业投资的会计处理方法 |
|----------------|-------|------|----------------|--------|--------|---------------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 武汉双联创和置业有限公司 | 湖北武汉 | 湖北武汉 | 物业管理、商业综合体管理服务 | 50.00% | | 权益法 |
| 北京海赋私募基金管理有限公司 | 北京市 | 北京市 | 投资管理 | | 24.00% | 权益法 |

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

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 | 武汉双联创和置业有限公司 |
| 流动资产 | 2,785,374.45 | 3,733,260.66 |
| 其中：现金和现金等价物 | 2,526,100.76 | 3,484,263.19 |
| 非流动资产 | 241,800.80 | 351,739.31 |
| 资产合计 | 3,027,175.25 | 4,084,999.97 |
| 流动负债 | 38,456,190.71 | 34,879,539.29 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 38,456,190.71 | 34,879,539.29 |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司股东权益 | -35,429,015.46 | -30,794,539.32 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | -17,714,507.73 | -15,397,269.66 |
| 调整事项 | | |
| --商誉 | | |
| --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 | | |
| 存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | 44,920,404.43 | 50,638,161.97 |
| 财务费用 | | |
| 所得税费用 | | |
| 净利润 | -4,634,476.14 | -3,461,995.40 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | -4,634,476.14 | -3,461,995.40 |
| | | |
| 本年度收到的来自合营企业的股利 | | |

其他说明：

无

(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 |
|----------------------|----------------|----------------|
| | 北京海赋私募基金管理有限公司 | 北京海赋私募基金管理有限公司 |
| 流动资产 | 17,049,347.91 | 16,851,352.25 |
| 非流动资产 | | |
| 资产合计 | 17,049,347.91 | 16,851,352.25 |
| 流动负债 | 530,816.59 | 2,621,162.11 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 530,816.59 | 2,621,162.11 |
| | | |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司股东权益 | 16,518,531.32 | 14,230,190.14 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 3,964,447.52 | 3,415,245.64 |
| 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 | 3,964,447.52 | 3,415,245.64 |
| 存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值 | | |
| 营业收入 | 8,091,078.78 | 6,041,450.48 |
| 净利润 | 3,188,341.18 | 2,694,106.41 |
| 终止经营的净利润 | | |
| 其他综合收益 | | |
| 综合收益总额 | 3,188,341.18 | 2,694,106.41 |
| | | |
| 本年度收到的来自联营企业的股利 | | |

其他说明：

无

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

| 会计科目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|------------|------------|--------------|
| 与收益相关的政府补助 | 358,961.82 | 2,047,321.60 |
| 合计 | 358,961.82 | 2,047,321.60 |

其他说明：

十一、与金融工具相关的风险

1、信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准：

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

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

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

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
- 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等已发生信用减值资产的定义为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

- 违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本公司的违约概率以应收款项历史迁移率模型为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- 违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；
- 违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注五、（二）、应收账款；附注五、（五）、其他应收款中。

2、流动性风险

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

本公司采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本公司运营产生的预计现金流量。本公司的政策是，根据财务报表中反映的借款的账面价值。

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

| 项目 | 期末余额 | | | | |
|-------------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| | 1年以内 | 1-5年 | 5年以上 | 未折现合同金额合计 | 账面价值 |
| 应付账款 | 55,669,120.21 | 1,597,468.12 | | 57,266,588.33 | 57,266,588.33 |
| 其他应付款 | 57,788,173.68 | 34,463,360.71 | | 92,251,534.39 | 92,251,534.39 |
| 一年内到期的非流动负债 | 90,849,095.88 | | | 90,849,095.88 | 90,849,095.88 |
| 租赁负债 | | 136,771,185.35 | 73,259,894.55 | 210,031,079.90 | 210,031,079.90 |
| 合计 | 204,306,389.77 | 172,832,014.18 | 73,259,894.55 | 450,398,298.50 | 450,398,298.50 |

| 项目 | 上年年末余额 | | | | |
|-------------|-------------------|------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | 1年以内 | 1-5年 | 5年以上 | 未折现合同金额合计 | 账面价值 |
| 应付票据 | 91,837,870.36 | | | 91,837,870.36 | 91,837,870.36 |
| 应付账款 | 1,130,233,523.40 | | | 1,130,233,523.40 | 1,130,233,523.40 |
| 其他应付款 | 12,015,234,729.61 | 1,239,855,997.09 | | 13,255,090,726.70 | 13,255,090,726.70 |
| 一年内到期的非流动负债 | 1,877,725,804.55 | | | 1,877,725,804.55 | 1,877,725,804.55 |
| 长期借款 | | 1,984,421,000.00 | 193,167,000.00 | 2,177,588,000.00 | 2,177,588,000.00 |
| 租赁负债 | | 1,594,216,525.60 | 419,711,537.94 | 2,013,928,063.54 | 2,013,928,063.54 |
| 合计 | 15,115,031,927.92 | 4,818,493,522.69 | 612,878,537.94 | 20,546,403,988.55 | 20,546,403,988.55 |

3、市场风险

金融工具的市场风险是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

(1) 利率风险

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在浮动利率计息的借款。

(2) 汇率风险

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

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司不存在以外币结算的经营活动，也不存在境外子公司。

(3) 其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

2、套期

3、金融资产

十二、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 | -- | -- | -- | -- |
| （三）其他权益工具投资 | | | 531,364.15 | 531,364.15 |
| 持续以公允价值计量的资产总额 | | | 531,364.15 | 531,364.15 |
| 二、非持续的公允价值计量 | -- | -- | -- | -- |

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

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

无。

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

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

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

无。

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

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

无。

9、其他

无。

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例 | 母公司对本企业的表决权比例 |
|--------------|------|--------------------------|------------|--------------|---------------|
| 中国电建地产集团有限公司 | 中国北京 | 房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理 | 900,000 万元 | 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。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见本节“九、在其他主体中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见本节“九、在其他主体中的权益”。

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

| 合营或联营企业名称 | 与本企业关系 |
|-----------|--------|
|-----------|--------|

其他说明：

4、其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业关系 |
|--------------------|-------------|
| 焦作市宏亮电力技术咨询有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 湖北省电力装备有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉既济电力商城有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 北京领筑供应链管理有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第十工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建建筑集团有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第九工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建物业管理有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第三工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第五工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国电建集团江西省水电工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建市政园林工程有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建建筑装饰工程有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |

| | |
|---------------------|-------------|
| 中电建五兴物业管理有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 长沙中电建江河物业管理有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 福建闽能咨询有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 江西中电建工程造价咨询有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 北京海赋丰业房地产开发有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电建设工程咨询北京有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国电力建设集团有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都中电建交投善成物业管理有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 荆州南国商业发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 河北雄安洺韶商贸有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中电建产业投资有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中国电建集团华中投资有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第八工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建生态环境集团有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第七工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中电建路桥集团有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第十二工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 郑州悦宸置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 贵阳和悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 河北雄安中电建物业管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国水利水电第六工程局有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 河南泛悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 西安泛悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中电建宁夏工程有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国电建集团河北工程有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 湖南金光海海赋房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 成都洺悦蓉城房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 佛山瀑晟房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 重庆瀑悦房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 成都德川嘉悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 中国电建集团港航建设有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 武汉洺悦房地产有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 成都东华房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 母公司投资单位 |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 母公司投资单位 |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 母公司投资单位 |
| 广州招赢房地产有限责任公司 | 母公司投资单位 |
| 南京聚盛房地产开发有限公司 | 母公司投资单位 |
| 中国水电建设集团房地产（成都）有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中电建（广州）城市投资发展有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 湖北省电力建设第一工程有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 成都交投洺悦兴善成实业有限公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 中国电建集团财务有限责任公司 | 受同一最终控股公司控制 |
| 杭州洺悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 杭州泛悦置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海漕宜置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海洺港置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 湖北南国创新置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 武汉瀑悦房地产有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 上海洺临置业有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 武汉大本营商业管理有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 成都中电建海赋房地产开发有限公司 | 受同一母公司控制 |
| 武汉南国商业发展有限公司 | 受同一母公司控制 |

其他说明：

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 获批的交易额度 | 是否超过交易额度 | 上期发生额 |
|--------------------|--------|---------------|---------------|----------|----------------|
| 焦作市宏亮电力技术咨询有限公司 | 采购商品 | 2,773,751.29 | 2,773,751.29 | 否 | 9,657,198.28 |
| 湖北省电力装备有限公司 | 采购商品 | 72,413.80 | 72,413.80 | 否 | |
| 湖北省电力建设第一工程有限公司 | 采购商品 | | | 否 | 10,788,143.40 |
| 北京领筑供应链管理有限公司 | 采购商品 | 21,622,563.92 | | | |
| 中国水利水电第十工程局有限公司 | 接受劳务 | 79,610,930.89 | 79,610,930.89 | 否 | 118,280,520.00 |
| 中电建建筑集团有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 47,592,868.52 |
| 中国水利水电第九工程局有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 14,472,106.68 |
| 中电建物业管理有限公司 | 接受劳务 | 79,131,795.03 | 79,131,795.03 | 否 | 75,113,123.86 |
| 中国水利水电第五工程局有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 5,478,289.50 |
| 中国电建集团江西省水电工程局有限公司 | 接受劳务 | 8,119,947.68 | 8,119,947.68 | 否 | |
| 中电建建筑装饰工程有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 5,685,963.87 |
| 长沙中电建江河物业管理有限公司 | 接受劳务 | 1,996,608.02 | 1,996,608.02 | 否 | 3,617,072.24 |
| 福建闽能咨询有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 1,131,240.72 |
| 江西中电建工程造价咨询有限公司 | 接受劳务 | 106,877.71 | 106,877.71 | 否 | 246,575.83 |
| 北京海赋丰业房地产开发有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 94,339.62 |
| 中国电力建设集团有限公司 | 接受劳务 | | | 否 | 291,719.57 |
| 成都中电建交投善成物业管理有限公司 | 接受劳务 | 525,134.33 | 525,134.33 | 否 | 525,134.35 |
| 中国电建集团重 | 接受劳务 | 10,103,901.05 | 10,103,901.05 | 否 | |

| | | | | | |
|---------------|------|--------------|--------------|---|--|
| 庆工程有限公司 | | | | | |
| 武汉大本营商业管理有限公司 | 采购商品 | 2,003,920.98 | 2,003,920.98 | 否 | |
| 上海泷临置业有限公司 | 采购商品 | 61,378.58 | 61,378.58 | 否 | |
| 湖北南国创新置业有限公司 | 接受劳务 | 31,200.00 | 31,200.00 | 否 | |

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---------------------|--------|--------------|--------------|
| 中电建物业管理有限公司 | 出售商品 | 1,454,450.87 | 766.50 |
| 中电建产业投资有限公司 | 出售商品 | 302,783.46 | 150,000.00 |
| 中国电建集团华中投资有限公司 | 出售商品 | 13,325.69 | 3,669.72 |
| 中国水利水电第八工程局有限公司 | 出售商品 | 516,426.65 | 2,774,842.11 |
| 中国水利水电第五工程局有限公司 | 出售商品 | 426,190.72 | 1,722,436.65 |
| 中国水利水电第三工程局有限公司 | 出售商品 | 36,054.92 | 447,713.58 |
| 中电建生态环境集团有限公司 | 出售商品 | 1,822.13 | 761,100.39 |
| 中国水利水电第九工程局有限公司 | 出售商品 | | 355,771.56 |
| 中国水利水电第七工程局有限公司 | 出售商品 | 115.93 | 457,588.33 |
| 中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司 | 出售商品 | 296,961.59 | 992,657.95 |
| 中电建路桥集团有限公司 | 出售商品 | | 14,357.15 |
| 中国水利水电第十二工程局有限公司 | 出售商品 | 90,943.14 | 271,942.59 |
| 郑州悦宸置业有限公司 | 出售商品 | | 461,220.34 |
| 贵阳和悦置业有限公司 | 出售商品 | 84,056.23 | 336,424.79 |
| 河北雄安中电建物业管理有限公司 | 出售商品 | 530,043.46 | |
| 中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司 | 出售商品 | 21,357.02 | 261,380.21 |
| 中国水利水电第六工程局有限公司 | 出售商品 | 2,631.88 | 150,800.86 |
| 河南泛悦置业有限公司 | 出售商品 | 52,086.62 | 244,563.52 |
| 西安泛悦置业有限公司 | 出售商品 | | 218,680.86 |
| 湖南金光华海赋房地产开发有限公司 | 出售商品 | | 199,774.01 |
| 成都洛悦蓉城房地产开发有限公司 | 出售商品 | 21,642.28 | 134,621.92 |
| 佛山瀑晟房地产开发有限公司 | 出售商品 | 57,636.63 | 114,870.19 |
| 重庆瀑悦房地产开发有限公司 | 运营管理 | | 713,923.49 |
| 成都德川嘉悦置业有限公司 | 提供劳务 | 178,256.44 | 40,615.93 |
| 中国电建集团港航建设有限公司 | 出售商品 | | 33,820.38 |
| 中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司 | 提供劳务 | 815,561.19 | |
| 武汉洛悦房地产有限公司 | 提供劳务 | 982,666.68 | 2,948,000.04 |

| | | | |
|---------------------|------|--------------|------------|
| 成都东华房地产开发有限公司 | 提供劳务 | | 647,847.69 |
| 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 提供劳务 | | 814,748.20 |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 出售商品 | | 226,688.00 |
| 中国水电建设集团房地产(成都)有限公司 | 提供劳务 | | 515,386.18 |
| 中电建(广州)城市投资发展有限公司 | 提供劳务 | | 676,981.13 |
| 中国水利水电第四工程局有限公司 | 出售商品 | | 269,392.26 |
| 河南泷通置业有限责任公司 | 出售商品 | | 13,627.34 |
| 中电建三局(陕西)市政工程有限公司 | 出售商品 | | 35,212.29 |
| 安康中电建置业有限公司 | 出售商品 | | 16,074.28 |
| 杭州泷悦置业有限公司 | 提供劳务 | 1,896,161.55 | 107,500.47 |
| 上海泷港置业有限公司 | 提供劳务 | 1,201,794.56 | |
| 上海漕宜置业有限公司 | 提供劳务 | 1,052,532.88 | |
| 湖北南国创新置业有限公司 | 提供劳务 | 4,955.19 | |
| 南京泓通置业有限公司 | 出售商品 | 52,407.70 | |
| 上海泷临置业有限公司 | 出售商品 | 245,562.73 | |
| 武汉洛悦领江房地产有限公司 | 出售商品 | 16,222.12 | |
| 中电建产投雄安商业管理有限公司 | 提供劳务 | 165,790.53 | |
| 中电建建筑集团有限公司 | 出售商品 | 16,030.17 | |
| 中电建启元(北京)不动产管理有限公司 | 提供劳务 | 594,263.85 | |
| 重庆泷兴房地产开发有限公司 | 出售商品 | 49,014.02 | |

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

| 出租方名称 | 租赁资产种类 | 简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用) | | 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用) | | 支付的租金 | | 承担的租赁负债利息支出 | | 增加的使用权资产 | |
|-----------------|--------|-----------------------------|-------|------------------------|-------|---------------|--------------|--------------|--------------|----------|-------|
| | | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期发生额 | 上期发生额 | 本期发生额 | 上期发生额 |
| 湖北省电力建设第一工程有限公司 | 房屋及建筑物 | | | | | 15,542,988.00 | 7,656,644.00 | 5,474,794.93 | 5,911,000.71 | | |
| 成都交投洛悦 | 房屋及建筑物 | | | | | 2,912,400.00 | 3,337,900.00 | 468,643.33 | 586,648.10 | | |

| | | | | | | | | | | | |
|-----------------------|--------|--|--|--|--|------------|--|------------|--|---------------|--|
| 兴善成实业有限公司 | | | | | | | | | | | |
| 荆州南国商业发展有限公司 | 房屋及建筑物 | | | | | | | 559,866.50 | | 15,996,185.55 | |
| 上海洸临置业有限公司 | 房屋及建筑物 | | | | | 900,000.00 | | 100,329.65 | | 5,909,910.90 | |
| 中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司 | 房屋及建筑物 | | | | | | | 111,009.58 | | 9,786,745.61 | |
| 湖北南国创新置业有限公司 | 房屋及建筑物 | | | | | 910,271.63 | | | | | |

关联租赁情况说明

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

| 被担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 重庆瀑悦房地产开发有限公司 | 136,000,000.00 | 2024年08月29日 | 2025年11月28日 | 是 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2020年04月30日 | 2025年04月29日 | 是 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 80,000,000.00 | 2020年09月02日 | 2025年04月29日 | 是 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 160,000,000.00 | 2020年09月27日 | 2025年04月29日 | 是 |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 280,000,000.00 | 2025年04月30日 | 2025年11月28日 | 是 |
| 重庆康田洺悦房地产开发有限公司 | 194,370,000.00 | 2024年01月29日 | 2027年10月16日 | 是 |
| 武汉熙悦房地产有限公司 | 235,875,000.00 | 2021年10月29日 | 2025年10月28日 | 是 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 79,976,000.00 | 2023年08月25日 | 2025年11月28日 | 是 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 14,995,500.00 | 2024年04月22日 | 2025年11月28日 | 是 |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 501,981,000.00 | 2024年08月30日 | 2025年11月28日 | 是 |

本公司作为被担保方

单位：元

| 担保方 | 担保金额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|----------------|-------------|-------------|------------|
| 中国电建地产集团有限公司 | 569,800,000.00 | 2023年04月26日 | 2035年04月25日 | 是 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 226,625,000.00 | 2021年10月29日 | 2025年10月28日 | 是 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 143,200,000.00 | 2024年03月26日 | 2036年03月25日 | 是 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 176,260,000.00 | 2024年03月26日 | 2036年03月25日 | 是 |

关联担保情况说明

公司于 2025 年 11 月完成重大资产重组，上述担保责任均已消除。

(4) 关联方资金拆借

单位：元

| 关联方 | 拆借金额 | 起始日 | 到期日 | 说明 |
|--------------|----------------|-------------|-------------|-----------------------------------|
| 拆入 | | | | |
| 中国电建地产集团有限公司 | 117,000,000.00 | 2015年12月30日 | | 已归还 83,716.66 元，剩余随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 490,000,000.00 | 2022年01月17日 | 2025年01月16日 | 已归还 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 800,000,000.00 | 2022年01月27日 | 2025年12月31日 | 已归还 61,692,944.33 元，剩余随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 300,000,000.00 | 2022年01月29日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 350,000,000.00 | 2022年03月31日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 50,000,000.00 | 2022年05月18日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 35,000,000.00 | 2022年06月06日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 225,400,000.00 | 2022年06月17日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 125,000,000.00 | 2022年06月30日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 17,300,000.00 | 2022年07月14日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 400,000,000.00 | 2022年07月20日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 120,000,000.00 | 2022年07月27日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 300,000,000.00 | 2022年08月11日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 70,000,000.00 | 2022年09月14日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 130,000,000.00 | 2022年09月27日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 60,000,000.00 | 2022年11月10日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |

| | | | | |
|------------------|----------------|-------------|-------------|-----------------------|
| 中国电建地产集团有限公司 | 800,000,000.00 | 2022年12月30日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 280,000,000.00 | 2022年12月31日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 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 | 随重大资产出售交易置出 |
| 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 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 100,000,000.00 | 2023年01月13日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 400,000,000.00 | 2023年01月16日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 210,000,000.00 | 2023年01月17日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 170,000,000.00 | 2023年04月03日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 320,000,000.00 | 2023年04月26日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 850,000,000.00 | 2023年06月08日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 244,000,000.00 | 2023年06月28日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 450,000,000.00 | 2023年08月23日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 250,000,000.00 | 2023年11月24日 | 2025年12月31日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 325,000,000.00 | 2024年03月22日 | 2025年03月21日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 292,000,000.00 | 2024年03月25日 | 2025年03月20日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 100,000,000.00 | 2024年04月07日 | 2025年04月06日 | 随重大资产出售交易置出 |
| 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 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 27,690,000.00 | 2023年06月14日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 北京飞悦临空科技产业发展有限公司 | 14,200,000.00 | 2023年06月14日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 431,654,260.94 | 2023年12月29日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 北京飞悦临空科技产业发展有限公司 | 197,432,733.39 | 2023年12月29日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 14,991,795.00 | 2023年08月17日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 拆出 | | | | |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 242,967,900.00 | 2022年12月17日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 26,010,000.00 | 2022年10月16日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 257,499,000.00 | 2022年08月20日 | | 随重大资产出售交易置出 |
| 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 32,516,550.00 | 2022年01月17日 | | 已归还 |
| 广州招赢房地产有限责任公司 | 488,121,128.55 | 2021年06月15日 | 2026年06月14日 | 已归2.8亿元，剩余随重大资产出售交易置出 |
| 广州招赢房地产有限 | 8,250,000.00 | 2021年09月10日 | 2026年06月14日 | 随重大资产出售交易 |

| | | | | |
|-------------------|----------------|-------------|-------------|-----------------|
| 责任公司 | | | | 置出 |
| 广州招赢房地产有限 责任公司 | 3,300,000.00 | 2021年10月26日 | 2026年06月14日 | 随重大资产出售交易 置出 |
| 广州招赢房地产有限 责任公司 | 257,406,338.95 | 2022年08月31日 | 2026年06月14日 | 随重大资产出售交易 置出 |
| 南京聚盛房地产开发 有限公司 | 198,638,128.60 | 2021年10月25日 | 2026年10月24日 | 随重大资产出售交易 置出 |

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|-------------------------|---------------------------|-------|----------------|
| 武汉瀑悦房地产有限公司 | 武汉北都商业有限公司 100%股权 | | 566,228,103.34 |
| 中电建丝路（陕西）建设投 资发展有限公司 | 西安珑悦泰恒置业有限公司 70%股权 | | 25,479,628.09 |
| 北京海赋丰业房地产开发有 限公司 | 武汉悦鹤企业管理咨询有限 公司 100%股权 | | 191,185,212.90 |
| 上海珑临置业有限公司 | 房地产相关资产与负债重大 资产出售交易 | 1.00 | |

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|----------|--------------|--------------|
| 关键管理人员薪酬 | 4,989,551.52 | 5,743,959.48 |

(7) 其他关联交易

| 关联方 | 关联交易内容 | 本期金额 | 上期金额 |
|----------------|--------|----------------|----------------|
| 南京电建中储房地产有限公司 | 利息收入 | 12,398,457.87 | 13,153,146.58 |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 利息收入 | 13,511,215.69 | 18,642,820.00 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 担保费 | 1,714,438.44 | 1,842,237.20 |
| 中国电建地产集团有限公司 | 利息支出 | 482,999,004.49 | 363,922,791.40 |
| 广州招赢房地产有限责任公司 | 利息收入 | 9,590,087.74 | 13,851,433.61 |
| 南京聚盛房地产开发有限公司 | 利息收入 | 3,776,443.20 | -4,761,426.08 |
| 中国电建集团财务有限责任公司 | 利息收入 | 116,470.85 | 1,017,394.03 |
| 长沙京蓉房地产开发有限公司 | 利息收入 | 0.02 | 814,748.20 |

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 期初余额 | |
|------|--------------------|---------------|------|---------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 货币资金 | | | | | |
| | 中国电建集团财 务有限责任公司 | 78,918,379.93 | | 20,529,903.44 | |
| 应收账款 | | | | | |

| | | | | | |
|--|---------------------|------------|-----------|---------------|--------------|
| | 上海漕宜置业有限公司 | 499,077.22 | 24,953.86 | | |
| | 上海泷港置业有限公司 | 208,029.26 | 10,401.46 | | |
| | 中电建物业管理有限公司武汉分公司 | 633,517.78 | 31,675.89 | | |
| | 中国水利水电第八工程局有限公司 | | | 24,671,536.05 | 1,612,524.70 |
| | 中国水利水电第三工程局有限公司 | | | 43,076,415.35 | 2,318,148.83 |
| | 中国水利水电第五工程局有限公司 | | | 43,007,396.49 | 3,702,606.99 |
| | 中电建路桥集团有限公司 | | | 10,109,735.02 | 505,486.75 |
| | 中国水利水电第七工程局有限公司 | | | 9,634,534.87 | 492,222.03 |
| | 中国水利水电第九工程局有限公司 | | | 6,938,226.90 | 620,588.18 |
| | 中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司 | | | 1,246,243.54 | 113,941.50 |
| | 中电建建筑集团有限公司 | | | 10,375,752.34 | 1,306,598.20 |
| | 成都洺悦蓉城房地产开发有限公司 | | | 3,881,019.60 | 949,994.53 |
| | 河南泛悦置业有限公司 | | | 760,950.18 | 38,047.51 |
| | 中国水利水电第十二工程局有限公司 | | | 3,165,448.58 | 158,272.43 |
| | 成都东华房地产开发有限公司 | | | 2,198,047.82 | 295,981.30 |
| | 中电建三局（陕西）市政工程有限公司 | | | 2,798,626.05 | 139,931.30 |
| | 成都金洺华府房地产开发有限公司 | | | 1,919,584.53 | 188,610.38 |
| | 中国电建集团河南工程有限公司 | | | 622,350.37 | 74,735.04 |
| | 中国水利水电第六工程局有限公司 | | | 1,634,976.27 | 81,748.81 |
| | 中电建物业管理有限公司 | | | 1,584,602.20 | 106,770.11 |
| | 成都岷江海赋投资有限责任公司 | | | 2,257,460.63 | 465,769.74 |
| | 深圳市福粤置业有限公司 | | | 6,177,511.55 | 308,875.58 |
| | 中国水利水电第 | | | 2,858,311.59 | 459,700.60 |

| | | | | | |
|--|---------------------|--------------|-----------|--------------|------------|
| | 十工程局有限公司 | | | | |
| | 南京泓通置业有限公司 | | | 1,108,894.16 | 436,809.19 |
| | 中国水电建设集团房地产(成都)有限公司 | | | 1,443,731.20 | 150,903.38 |
| | 上海泷临置业有限公司 | | | 729,433.13 | 218,829.94 |
| | 武汉洛悦领江房地产有限公司 | | | 662,271.35 | 65,425.44 |
| | 河南泷通置业有限责任公司 | | | 693,876.86 | 34,693.84 |
| | 中电建生态环境集团有限公司 | | | 6,972,627.50 | 348,631.38 |
| | 重庆武地洛悦房地产开发有限公司 | | | 243,013.21 | 62,276.66 |
| | 中国水利水电第四工程局有限公司 | | | 7,432,783.04 | 371,639.15 |
| | 湖北鼎汉投资有限公司 | | | 169,945.06 | 50,983.52 |
| | 成都德川成悦置业有限公司 | | | 79,478.00 | 23,843.40 |
| | 佛山泛瀑置业有限公司 | | | 19,333.60 | 5,800.08 |
| | 杭州泷悦置业有限公司 | 1,106,361.35 | 55,318.06 | 57,087.67 | 17,415.58 |
| | 湖南金光华海赋房地产开发有限公司 | | | 48,555.00 | 14,566.50 |
| | 中电建西元(北京)房地产开发有限公司 | | | 45,919.24 | 15,087.70 |
| | 杭州泛悦置业有限公司 | | | 35,299.49 | 1,764.97 |
| | 中国电建地产集团抚顺有限公司 | | | 34,941.59 | 2,774.93 |
| | 中国电建地产集团有限公司 | | | 10,237.48 | 3,071.24 |
| | 郑州悦恒置业有限公司 | | | 9,976.43 | 3,990.57 |
| | 南京泛悦建设管理有限公司 | | | 8,447.00 | 2,534.10 |
| | 湖北省电力装备有限公司 | | | 6,240.00 | 2,496.00 |
| | 西安泛悦置业有限公司 | | | 5,650.48 | 282.52 |
| | 中电建市政园林工程有限公司 | | | 1,446.33 | 433.90 |
| | 郑州悦宸置业有限公司 | | | 491,706.93 | 25,288.69 |
| | 苏州瀑洛置业有限公司 | | | 1,812.03 | 543.61 |
| | 北京西元祥泰房地产开发有限公司 | | | 1,624.26 | 487.28 |

| | | | | | |
|-------|---------------------|--------------|------------|----------------|---------------|
| | 司 | | | | |
| | 成都洛悦房地产开发有限公司 | | | 967.14 | 290.14 |
| | 山西中电建置业有限公司 | | | 16,468.58 | 1,058.72 |
| | 山东洛悦置业有限公司 | | | 281.19 | 84.36 |
| | 山东津岳房地产开发有限公司 | | | 93.50 | 28.05 |
| | 中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司 | | | 2,447,263.97 | 122,363.20 |
| | 成都德川嘉悦置业有限公司 | 233,092.02 | 11,654.60 | 45,896.00 | 2,294.80 |
| | 中国电建集团港航建设有限公司 | | | 230,563.29 | 11,528.16 |
| | 佛山泛悦置业有限公司 | | | 1,212.07 | 60.60 |
| | 贵阳和悦置业有限公司 | | | 4,519,680.00 | 225,984.00 |
| | 佛山灏晟房地产开发有限公司 | | | 99,924.02 | 4,996.20 |
| | 武汉洛悦房地产有限公司 | | | 12,794,748.87 | 1,310,723.68 |
| | 重庆灏悦房地产开发有限公司 | | | 2,380,449.41 | 458,429.03 |
| | 重庆启润房地产开发有限公司 | | | 4,855,123.32 | 359,094.42 |
| | 南京电建中储房地产有限公司 | | | 106,532.67 | 32,899.78 |
| | 武汉双联创和置业有限公司 | | | 16,800.00 | 6,720.00 |
| 合计 | | 2,680,077.63 | 134,003.87 | 226,749,065.00 | 18,337,683.22 |
| 预付款项 | | | | | |
| | 北京领筑供应链管理有限公司 | | | 1,463,279.96 | |
| | 焦作市宏亮电力技术咨询有限公司 | | | 1,206,261.24 | |
| | 长沙中电建江河物业管理有限公司 | | | 423,371.87 | |
| 合计 | | | | 3,092,913.07 | |
| 其他应收款 | | | | | |
| | 成都交投洛悦兴善成实业有限公司 | 100,000.00 | 30,000.00 | 100,000.00 | 10,000.00 |
| | 广州招赢房地产有限责任公司 | | | 669,945,658.66 | |
| | 南京电建中储房地产有限公司 | | | 283,509,000.00 | |
| | 南京聚盛房地产开发有限公司 | | | 207,036,710.36 | |
| | 武汉洛悦房地产有限公司 | | | 829,023.00 | 414,511.50 |
| | 长沙京蓉房地产 | | | 14,751,025.65 | |

| | | | | | |
|-------|-----------------|--------------|-----------|------------------|--------------|
| | 开发有限公司 | | | | |
| | 中电建建筑集团有限公司 | | | 10,000.00 | 4,000.00 |
| | 中电建建筑装饰工程有限公司 | | | 17,846,204.76 | 892,310.24 |
| | 中电建物业管理有限公司 | 186,081.74 | 9,304.09 | 1,721,394.20 | 182,557.05 |
| | 中国水利水电第十工程局有限公司 | | | 54,700,000.00 | 2,735,000.00 |
| | 重庆启润房地产开发有限公司 | | | 302,036,096.13 | |
| 合计 | | 286,081.74 | 39,304.09 | 1,552,485,112.76 | 4,238,378.79 |
| 合同资产 | | | | | |
| | 中国水利水电第十工程局有限公司 | | | 1,015,013.95 | 196,467.13 |
| | 重庆启润房地产开发有限公司 | | | 40,083.60 | 12,025.08 |
| 合计 | | | | 1,055,097.55 | 208,492.21 |
| 长期应收款 | | | | | |
| | 成都德川嘉悦置业有限公司 | 9,359,135.08 | | | |
| 合计 | | 9,359,135.08 | | | |

(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 | | | |
| | 中电建物业管理有限公司 | 10,943,811.78 | 41,212,932.82 |
| | 成都中电建交投善成物业管理有限公司 | 270,444.18 | 270,444.19 |
| | 武汉漂悦房地产有限公司 | 34,641.90 | |
| | 荆州南国商业发展有限公司 | 930,000.00 | |
| | 湖北南国创新置业有限公司 | 132,120.00 | |
| | 成都交投洺悦兴善成实业有限公司 | 970,800.00 | |
| | 上海泷临置业有限公司 | 1,091,152.14 | |
| | 武汉大本营商业管理有限公司 | 4,704,094.18 | |
| | 北京海赋丰业房地产开发有限公司 | | 40,000.00 |
| | 贵州天韵石尚有限公司 | | 1,768,755.46 |
| | 湖北省电力装备有限公司 | | 10,266,850.42 |
| | 江西省电力装璜有限责任公司 | | 1,917,966.60 |
| | 江西中电建工程造价咨询有限公司 | | 209,549.77 |
| | 焦作市宏亮电力技术咨询有限公司 | | 442,521.36 |
| | 武汉汉源既济电力有限公司 | | 4,006,458.91 |
| | 武汉汉镇既济电力设备有限公司 | | 25,888.93 |
| | 武汉洺悦房地产有限公司 | | 227,275.55 |

| | | | |
|-------|--------------------|---------------|-------------------|
| | 中电建建筑集团有限公司 | | 118,525,140.03 |
| | 中电建建筑装饰工程有限公司 | | 18,436,982.22 |
| | 中电建市政园林工程有限公司 | | 158,227.91 |
| | 中国电建集团江西省水电工程局有限公司 | | 3,724,866.91 |
| | 中国电建集团武汉重工装备有限公司 | | 163,029.35 |
| | 中国电建市政建设集团有限公司 | | 1,401,699.00 |
| | 中国水利水电第八工程局有限公司 | | 134,653.07 |
| | 中国水利水电第九工程局有限公司 | | 33,302,365.01 |
| | 中国水利水电第十工程局有限公司 | | 82,999,619.08 |
| | 中国水利水电第五工程局有限公司 | | 33,997,142.87 |
| | 中国水利水电建设工程咨询北京有限公司 | | 142,507.37 |
| | 福建闽能咨询有限公司 | | 202,927.18 |
| | 北京领筑供应链管理有限公司 | | 5,035,358.62 |
| 合计 | | 19,077,064.18 | 358,613,162.63 |
| 应付票据 | | | |
| | 中电建建筑集团有限公司 | | 25,889,933.60 |
| | 中电建建筑装饰工程有限公司 | | 354,308.28 |
| | 中国水利水电第十工程局有限公司 | | 14,982,794.38 |
| | 福建闽能咨询有限公司 | | 664,125.32 |
| 合计 | | | 41,891,161.58 |
| 其他应付款 | | | |
| | 成都中电建海赋房地产开发有限公司 | 555,541.36 | |
| | 武汉南国商业发展有限公司 | 202,683.26 | |
| | 中国电建地产集团有限公司 | 127,499.00 | 11,332,085,399.32 |
| | 湖北南国创新置业有限公司 | 33,603.54 | |
| | 上海泷临置业有限公司 | 7,841,346.15 | |
| | 武汉大本营商业管理有限公司 | 61,767,124.18 | |
| | 北京飞悦临空科技产业发展有限公司 | | 295,518,227.84 |
| | 北京海赋丰业房地产开发有限公司 | | 700,000.00 |
| | 北京领筑供应链管理有限公司 | | 6,616,221.13 |
| | 焦作市宏亮电力技术咨询有限公司 | | 3,714,250.74 |
| | 南京锦华置业有限公司 | | 79,500,000.00 |
| | 南京悦霖房地产开发有限公司 | | 25,000,000.00 |
| | 南京智盛房地产开发有限公司 | | 437,521,439.13 |
| | 深圳市国润金海房地产有限公司 | | 397,212,050.93 |

| | | | |
|----------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| | 武汉汉源既济电力有限公司 | | 700.00 |
| | 中电建商业保理有限公司 | | 108,121,584.81 |
| | 中电建物业管理有限公司 | | 3,338.01 |
| | 中国水利水电第七工程局有限公司 | | 52,394.67 |
| 合计 | | 70,527,797.49 | 12,686,045,606.58 |
| 预收款项 | | | |
| | 北京海赋私募基金管理有限公司 | | 86.40 |
| | 北京领筑供应链管理有限公司 | | 4,730.40 |
| | 中电建启元（北京）不动产管理有限公司 | | 4,810.90 |
| | 中国水利水电第十二工程局有限公司 | | 45,655.28 |
| 合计 | | | 55,282.98 |
| 合同负债 | | | |
| | 江西省电力装璜有限责任公司 | | 240,363.95 |
| | 中国水利水电第十工程局有限公司 | | 19,403.67 |
| | 重庆漂悦房地产开发有限公司 | | 25,905.45 |
| 合计 | | | 285,673.07 |
| 租赁负债+一年内到期租赁负债 | | | |
| | 湖北省电力建设第一工程有限公司 | 123,131,687.13 | 101,462,472.81 |
| | 成都交投洺悦兴善成实业有限公司 | 9,957,897.63 | 9,031,842.59 |
| | 荆州南国商业发展有限公司 | 13,013,194.91 | |
| | 上海泷临置业有限公司 | 4,247,126.48 | |
| | 中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司 | 9,712,898.23 | |
| 合计 | | 160,062,804.38 | 110,494,315.40 |

7、关联方承诺

8、其他

资金集中管理

1、本公司归集至集团的资金

(1) 本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

| 项目名称 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|-------------------|---------------|------|---------------|------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 货币资金 | 78,918,379.93 | | 20,529,903.44 | |
| 合计 | 78,918,379.93 | | 20,529,903.44 | |
| 其中：因资金集中管理支取受限的资金 | | | | |

(2) 本公司从集团母公司或成员单位拆借的资金

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | 上年年末余额 |
|------|-----|------|--------|
|------|-----|------|--------|

| | | | |
|-------|------------------|--|-------------------|
| 其他应付款 | | | |
| | 北京飞悦临空科技产业发展有限公司 | | 295,518,227.84 |
| | 中国电建地产集团有限公司 | | 11,332,085,399.32 |
| 合计 | | | 11,627,603,627.16 |

(3) 集团母公司或成员单位从本公司拆借的资金

| 项目名称 | 关联方 | 期末余额 | | 上年年末余额 | |
|-------|-------------------|---------------|------|-------------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | | | | | |
| | 成都泛悦北城房地产开发有限公司 | | | 605,812,367.07 | |
| | 成都南国住房租赁有限公司 | 25,262,093.65 | | 9,450,347.91 | |
| | 河北雄安洺韶商贸有限公司 | | | 18,612,567.16 | |
| | 湖北南国创新置业有限公司 | | | 1,996,682,840.55 | |
| | 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 46,733,090.17 | | 67,057,716.52 | |
| | 荆州南国商业发展有限公司 | | | 579,885,928.30 | |
| | 武汉大本营商业管理有限公司 | | | 4,685,256,199.30 | |
| | 武汉赋能企业管理咨询有限公司 | | | 153,817,066.84 | |
| | 武汉临江悦城房地产开发有限公司 | | | 150,607,462.19 | |
| | 武汉南国洪创商业有限公司 | | | 27,651,512.07 | |
| | 武汉南国洪广置业发展有限公司 | | | 86,424,381.34 | |
| | 武汉南国商业发展有限公司 | | | 1,266,558,399.92 | |
| | 杭州投悦房地产开发有限公司 | | | 178,000,689.04 | |
| | 襄阳南国商业发展有限责任公司 | | | 80,787,662.68 | |
| | 长沙悦汉房地产有限公司 | | | 171,692,599.33 | |
| | 重庆泛悦房地产开发有限公司 | | | 153,512,460.59 | |
| | 重庆康田洺悦房地产开发有限公司 | | | 228,198,400.46 | |
| | 重庆六真房地产开发有限公司 | | | 141,529,183.82 | |
| | 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | | | 66,312,689.03 | |
| 合计 | | 71,995,183.82 | | 10,667,850,474.12 | |

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、担保情况

| 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 | 9,557,553.83 | 无 | 购买商品房业主的按揭贷款担保 |

其他说明：

截至资产负债表日，公司为购买商品房业主的按揭贷款提供担保的余额 9,557,553.83 元，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自业主与银行签订的借款合同生效之日起，至本公司为业主办妥所购房屋的房屋所有权证并办妥房屋抵押登记，将房屋所有权证等房屋权属证明文件交银行保管之日止。根据行业惯例此担保是必须的，本公司历年没有发生由于担保连带责任而发生损失的情况，因此该担保对本公司的财务状况无重大影响。

2、未决诉讼或未决仲裁形成的或有负债

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

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

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

子公司深圳洛悦房地产有限公司已于 2026 年 1 月 4 日完成注销。

（二）利润分配情况

经公司董事会审议，决定 2025 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。该利润分配方案的议案尚需提交股东会审议。

十六、其他重要事项

1、其他

1.1 公司于 2025 年 12 月向湖北循礼门饭店有限责任公司发出关于《循礼门饭店投资改造租赁合同》解约函，公司已根据签署的相关合同预计解约产生的损失。

1.2 公司于 2025 年 12 月向湖北中金鼎华建设有限公司、湖北九五耀卓酒店管理有限公司及浙江华洲国际设计工程顾问有限公司发出关于《循礼门饭店投资改造租赁合同》解约函。

1.3 原子公司湖北南国创新置业有限公司为公司重大资产出售交易标的的股权公司，截至目前尚未完成股权工商变更登记手续。公司已将持有的湖北南国创新置业有限公司的股权管理权转移给资产受让方，公司不再是其控股股东。后续公司将积极配合资产受让方推进标的的股权的工商变更登记手续办理。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|--------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 2,526,828.63 | 7,233,092.36 |
| 1 至 2 年 | 2,202,501.65 | 906,134.33 |
| 2 至 3 年 | | 14,051.46 |
| 3 年以上 | | 78,131.40 |
| 3 至 4 年 | | 78,131.40 |
| 合计 | 4,729,330.28 | 8,231,409.55 |

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|----------------|--------------|---------|--------------|---------|--------------|--------------|---------|------------|---------|--------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 按单项计提坏账准备的应收账款 | 1,200,000.00 | 25.37% | 1,200,000.00 | 100.00% | | 78,131.40 | 0.95% | 78,131.40 | 100.00% | |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备的应收账款 | 3,529,330.28 | 74.63% | 226,591.60 | 6.42% | 3,302,738.68 | 8,153,278.15 | 99.05% | 456,483.49 | 5.60% | 7,696,794.66 |
| 其中： | | | | | | | | | | |
| 组合 1（账龄组合） | 3,529,330.28 | 74.63% | 226,591.60 | 6.42% | 3,302,738.68 | 8,153,278.15 | 99.05% | 456,483.49 | 5.60% | 7,696,794.66 |
| 合计 | 4,729,330.28 | 100.00% | 1,426,591.60 | | 3,302,738.68 | 8,231,409.55 | 100.00% | 534,614.89 | | 7,696,794.66 |

按单项计提坏账准备：单项计提

单位：元

| 名称 | 期初余额 | | 期末余额 | | | |
|-----------------|-----------|-----------|--------------|--------------|---------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
| 武汉安杰宇体育文化发展有限公司 | 78,131.40 | 78,131.40 | | | | |
| 武汉九五卓耀 | | | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |

| | | | | | | |
|--------------|-----------|-----------|--------------|--------------|--|--|
| 酒店管理有限 公司 | | | | | | |
| 合计 | 78,131.40 | 78,131.40 | 1,200,000.00 | 1,200,000.00 | | |

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) | 2,526,828.63 | 126,341.43 | 5.00% |
| 1 至 2 年(含 2 年) | 1,002,501.65 | 100,250.17 | 10.00% |
| 合计 | 3,529,330.28 | 226,591.60 | |

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------------|------------|--------------|-------|----|-------------|--------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 核销 | 其他 | |
| 按单项计提坏账准备 | 78,131.40 | 1,200,000.00 | | | -78,131.40 | 1,200,000.00 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 456,483.49 | 157,958.05 | | | -387,849.94 | 226,591.60 |
| 合计 | 534,614.89 | 1,357,958.05 | | | -465,981.34 | 1,426,591.60 |

注：本期其他变动主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司所致。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

| 项目 | 核销金额 |
|----|------|
| | |

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

2025 年度，本公司无应收账款核销。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

| 单位名称 | 应收账款期末余额 | 合同资产期末余额 | 应收账款和合同资产期末余额 | 占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 | 应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额 |
|------------------|--------------|----------|---------------|----------------------|-----------------------|
| 武汉大洋晶典商业发展有限责任公司 | 3,452,986.33 | | 3,452,986.33 | 73.01% | 222,774.40 |
| 武汉九五卓耀酒店管理有限公司 | 1,200,000.00 | | 1,200,000.00 | 25.37% | 1,200,000.00 |
| 武汉市洪山区住房保障和城市更新局 | 76,343.95 | | 76,343.95 | 1.62% | 3,817.20 |
| 合计 | 4,729,330.28 | | 4,729,330.28 | 100.00% | 1,426,591.60 |

2、其他应收款

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|-------|---------------|-------------------|
| 其他应收款 | 73,809,270.05 | 11,402,787,566.51 |
| 合计 | 73,809,270.05 | 11,402,787,566.51 |

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|----|------|------|
| | | |

2) 重要逾期利息

单位：元

| 借款单位 | 期末余额 | 逾期时间 | 逾期原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
|------|------|------|------|--------------|
| | | | | |

其他说明：

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|----|------|--------|-------|-------|------|------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |
| | | | | | | |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5) 本期实际核销的应收利息情况

单位：元

| 项目 | 核销金额 |
|----|------|
|----|------|

其中重要的应收利息核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

| 项目（或被投资单位） | 期末余额 | 期初余额 |
|------------|------|------|
|------------|------|------|

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

| 项目（或被投资单位） | 期末余额 | 账龄 | 未收回的原因 | 是否发生减值及其判断依据 |
|------------|------|----|--------|--------------|
|------------|------|----|--------|--------------|

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

单位：元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|----|------|--------|-------|-------|------|------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他变动 | |

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：

5) 本期实际核销的应收股利情况

单位：元

| 项目 | 核销金额 |
|----|------|
|----|------|

其中重要的应收股利核销情况

单位：元

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

核销说明：

其他说明：

(3) 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 |
|--------|---------------|-------------------|
| 往来款 | 76,777,551.26 | 10,673,473,948.45 |
| 合作开发款 | | 726,175,351.59 |
| 押金及保证金 | 7,500,000.00 | 7,500,000.00 |
| 合计 | 84,277,551.26 | 11,407,149,300.04 |

2) 按账龄披露

单位：元

| 账龄 | 期末账面余额 | 期初账面余额 |
|--------------|---------------|-------------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 19,113,515.32 | 2,091,712,330.63 |
| 1 至 2 年 | 5,275,489.78 | 1,902,424,747.26 |
| 2 至 3 年 | 17,561,350.28 | 3,705,829,309.45 |
| 3 年以上 | 42,327,195.88 | 3,707,182,912.70 |
| 3 至 4 年 | 34,827,195.88 | 2,734,319,607.72 |
| 4 至 5 年 | 7,500,000.00 | 631,028,076.52 |
| 5 年以上 | | 341,835,228.46 |
| 合计 | 84,277,551.26 | 11,407,149,300.04 |

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

| 类别 | 期末余额 | | | | | 期初余额 | | | | |
|-----------|---------------|--------|---------------|--------|---------------|-------------------|--------|------|------|-------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | | 金额 | 比例 | 金额 | 计提比例 | |
| 按单项计提坏账准备 | 82,050,083.80 | 97.36% | 10,054,899.98 | 12.25% | 71,995,183.82 | 11,394,025,825.71 | 99.88% | | | 11,394,025,825.71 |
| 其 | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | |
|-----------|---------------|---------|---------------|--------|---------------|-------------------|---------|--------------|--------|-------------------|
| 中: | | | | | | | | | | |
| 按组合计提坏账准备 | 2,227,467.46 | 2.64% | 413,381.23 | 18.56% | 1,814,086.23 | 13,123,474.33 | 0.12% | 4,361,733.53 | 33.24% | 8,761,740.80 |
| 其中: | | | | | | | | | | |
| 组合1: 账龄组合 | 2,227,467.46 | 2.64% | 413,381.23 | 18.56% | 1,814,086.23 | 13,123,474.33 | 0.12% | 4,361,733.53 | 33.24% | 8,761,740.80 |
| 合计 | 84,277,551.26 | 100.00% | 10,468,281.21 | | 73,809,270.05 | 11,407,149,300.04 | 100.00% | 4,361,733.53 | | 11,402,787,566.51 |

按单项计提坏账准备: 单项计提

单位: 元

| 名称 | 期初余额 | | 期末余额 | | | |
|-------------------|------------------|------|---------------|--------------|---------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 | 计提理由 |
| 湖北循礼门饭店有限责任公司 | | | 7,500,000.00 | 7,500,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 中文发集团文化有限公司 | | | 100,000.00 | 100,000.00 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 陈钢 | | | 2,454,899.98 | 2,454,899.98 | 100.00% | 预计无法收回 |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 283,509,000.00 | | | | | |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 302,036,096.13 | | | | | |
| 武汉地产开发集团有限公司 | 140,630,255.46 | | | | | |
| 成都泛悦北城房地产开发有限公司 | 605,812,367.07 | | | | | |
| 成都南国住房租赁有限公司 | 9,450,347.91 | | 25,262,093.65 | | | |
| 河北雄安洺韶商贸有限公司 | 18,612,567.16 | | | | | |
| 湖北南国创新置业有限公司 | 1,996,682,840.55 | | | | | |
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司 | 67,057,716.52 | | 46,733,090.17 | | | |
| 荆州南国商业发展有限公司 | 579,885,928.30 | | | | | |
| 武汉北都商业有限公司 | | | | | | |
| 武汉大本营商业管理有限公司 | 4,685,256,199.30 | | | | | |
| 武汉赋能企业管理咨询有限公司 | 153,817,066.84 | | | | | |
| 武汉临江悦城房地产开发有限公司 | 150,607,462.19 | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------------|-------------------|--|---------------|---------------|--|--|
| 武汉南国洪创商业有限公司 | 27,651,512.07 | | | | | |
| 武汉南国洪广置业发展有限公司 | 86,424,381.34 | | | | | |
| 武汉南国商业发展有限公司 | 1,266,558,399.92 | | | | | |
| 杭州投悦房地产开发有限公司 | 178,000,689.04 | | | | | |
| 襄阳南国商业发展有限责任公司 | 80,787,662.68 | | | | | |
| 长沙悦汉房地产有限公司 | 171,692,599.33 | | | | | |
| 重庆泛悦房地产开发有限公司 | 153,512,460.59 | | | | | |
| 重庆康田洺悦房地产开发有限公司 | 228,198,400.46 | | | | | |
| 重庆六真房地产开发有限公司 | 141,529,183.82 | | | | | |
| 武汉临江荣城房地产开发有限公司 | 66,312,689.03 | | | | | |
| 合计 | 11,394,025,825.71 | | 82,050,083.80 | 10,054,899.98 | | |

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) | 197,635.72 | 9,881.79 | 5.00% |
| 1 至 2 年(含 2 年) | 1,151,951.53 | 115,195.15 | 10.00% |
| 2 至 3 年(含 3 年) | 628,477.96 | 188,543.39 | 30.00% |
| 3 至 4 年(含 4 年) | 249,402.25 | 99,760.90 | 40.00% |
| 合计 | 2,227,467.46 | 413,381.23 | |

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

| 坏账准备 | 第一阶段 | 第二阶段 | 第三阶段 | 合计 |
|---------------------|----------------|----------------------|----------------------|---------------|
| | 未来 12 个月预期信用损失 | 整个存续期预期信用损失（未发生信用减值） | 整个存续期预期信用损失（已发生信用减值） | |
| 2025 年 1 月 1 日余额 | 4,361,733.53 | | | 4,361,733.53 |
| 2025 年 1 月 1 日余额在本期 | | | | |
| ——转入第三阶段 | -3,736,469.99 | | 3,736,469.99 | |
| 本期计提 | 617,140.69 | | 7,922,510.51 | 8,539,651.20 |
| 其他变动 | -829,023.00 | | -1,604,080.52 | -2,433,103.52 |
| 2025 年 12 月 31 日余额 | 413,381.23 | | 10,054,899.98 | 10,468,281.21 |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| 额 | | | | |
|---|--|--|--|--|

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

| 类别 | 期初余额 | 本期变动金额 | | | | 期末余额 |
|-----------------|--------------|---------------|-------|-------|---------------|---------------|
| | | 计提 | 收回或转回 | 转销或核销 | 其他 | |
| 按单项计提坏账准备 | | 11,658,980.50 | | | -1,604,080.52 | 10,054,899.98 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 4,361,733.53 | -3,119,329.30 | | | -829,023.00 | 413,381.23 |
| 合计 | 4,361,733.53 | 8,539,651.20 | | | -2,433,103.52 | 10,468,281.21 |

注: 本期其他变动主要系将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至控股股东中国电建地产集团有限公司下属子公司上海泷临置业有限公司所致。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

| 项目 | 核销金额 |
|----|------|
| | |

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

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

其他应收款核销说明:

2025 年度, 本公司无其他应收款核销。

6) 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 |
|----------------|-------|---------------|--------------------------|------------------|----------|
| 湖北南国宏泰产业园投资发展有 | 关联方往来 | 46,733,090.17 | 1 年以内 2,704,133.86; 1 | 55.45% | |

| | | | | | |
|---------------|-------|---------------|--|--------|---------------|
| 限公司 | | | 年以上 44,028,956.31 | | |
| 成都南国住房租赁有限公司 | 关联方往来 | 25,262,093.65 | 1年以内 16,111,745.74; 1年以上 9,150,347.91 | 29.97% | |
| 湖北循礼门饭店有限责任公司 | 保证金 | 7,500,000.00 | 4-5年 | 8.90% | 7,500,000.00 |
| 陈钢 | 往来款 | 2,454,899.98 | 3-4年 | 2.91% | 2,454,899.98 |
| 湖北森南房地产有限公司 | 往来款 | 1,036,380.72 | 1年以上 | 1.23% | 303,826.89 |
| 合计 | | 82,986,464.52 | | 98.46% | 10,258,726.87 |

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

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 | 55,200,000.00 | | 55,200,000.00 | 2,057,216,496.41 | 248,856,655.22 | 1,808,359,841.19 |
| 对联营、合营企业投资 | | | | 628,326,680.07 | 68,391,587.87 | 559,935,092.20 |
| 合计 | 55,200,000.00 | | 55,200,000.00 | 2,685,543,176.48 | 317,248,243.09 | 2,368,294,933.39 |

(1) 对子公司投资

单位：元

| 被投资单位 | 期初余额 (账面价值) | 减值准备 期初余额 | 本期增减变动 | | | | 期末余额 (账面价值) | 减值准备 期末余额 |
|---------------|----------------|----------------|--------|----------------|--------|----|----------------|--------------|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 重庆六真房地产开发有限公司 | 20,000,000.00 | | | 20,000,000.00 | | | | |
| 成都南国住房租赁有限公司 | 20,000,000.00 | | | | | | 20,000,000.00 | |
| 武汉大本营商业管理有限公司 | | 241,636,711.99 | | 241,636,711.99 | | | | |
| 武汉南国商业发展有限公司 | 652,413,394.39 | | | 652,413,394.39 | | | | |
| 武汉南国 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | | | |

| | | | | | | | | |
|-----------------------------------|----------------------|--------------------|--|----------------------|--|--|-------------------|--|
| 洪广置业 发展有限 公司 | 0.00 | | | 0.00 | | | | |
| 重庆泛悦 房地产开 发有限公 司 | 20,000,00 0.00 | | | 20,000,00 0.00 | | | | |
| 武汉赋能 企业管理 咨询有限 公司 | 10,000,00 0.00 | | | 10,000,00 0.00 | | | | |
| 武汉泛悦 城市运营 管理有限 公司 | 10,000,00 0.00 | | | | | | 10,000,00 0.00 | |
| 杭州投悦 房地产开 发有限公 司 | 20,000,00 0.00 | | | 20,000,00 0.00 | | | | |
| 武汉明涛 房地产有 限公司 | 19,453,40 0.00 | | | 19,453,40 0.00 | | | | |
| 湖北南国 创新置业 有限公司 | 8,000,000 .00 | | | 8,000,000 .00 | | | | |
| 湖北南国 宏泰产业 园投资发 展有限公 司 | 15,000,00 0.00 | | | | | | 15,000,00 0.00 | |
| 重庆康田 洺悦房地 产开发有 限公司 | 215,858,9 00.00 | | | 215,858,9 00.00 | | | | |
| 成都中电 建海赋房 地产开发 有限公司 | 128,434,1 46.80 | | | 128,434,1 46.80 | | | | |
| 武汉南国 融汇商业 有限责任 公司 | 200,000,0 00.00 | | | 200,000,0 00.00 | | | | |
| 南京十心 房地产有 限公司 | 408,000,0 00.00 | | | 408,000,0 00.00 | | | | |
| 深圳洺悦 房地产有 限公司 | 10,200,00 0.00 | | | | | | 10,200,00 0.00 | |
| 成都泛悦 北城房地 产开发有 限公司 | 41,000,00 0.00 | | | 41,000,00 0.00 | | | | |
| 中文发集 团文化有 限公司 | | 7,219,943 .23 | | 7,219,943 .23 | | | | |
| 合计 | 1,808,359 ,841.19 | 248,856,6 55.22 | | 2,002,016 ,496.41 | | | 55,200,00 0.00 | |

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

| 被投资单位 | 期初余额 (账面价值) | 减值准备 期初余额 | 本期增减变动 | | | | | | | | 期末余额 (账面价值) | 减值准备 期末余额 |
|---------------|----------------|---------------|--------|----------------|----------------|----------|--------|-------------|---------------|----|----------------|--------------|
| | | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 | | |
| 一、合营企业 | | | | | | | | | | | | |
| 重庆启润房地产开发有限公司 | 171,487,833.12 | | | 136,579,340.82 | -34,908,492.30 | | | | | | | |
| 武汉双联创和置业有限公司 | | | | | | | | | | | | |
| 小计 | 171,487,833.12 | | | 136,579,340.82 | -34,908,492.30 | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | | | | | |
| 武汉洺悦房地产有限公司 | 265,196,335.06 | | | 246,823,059.67 | -18,373,275.39 | | | | | | | |
| 南京电建中储房地产有限公司 | 6,338,000.00 | 68,391,587.87 | | | 4,220,059.51 | | | | 2,117,940.49 | | | |
| 重庆瀑悦房地产开发有限公司 | 116,912,924.02 | | | | 83,145,392.77 | | | | 33,767,531.25 | | | |
| 小计 | 388,447,259.08 | 68,391,587.87 | | 246,823,059.67 | 105,738,727.67 | | | | 35,885,471.74 | | | |
| 合计 | 559,935,09 | 68,391,587 | | 383,402,40 | -140,6 | | | | 35,885,471 | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|--|------|-----|--|------|-----------|--|--|--|-----|--|--|
| | 2.20 | .87 | | 0.49 | 47,219.97 | | | | .74 | | |
|--|------|-----|--|------|-----------|--|--|--|-----|--|--|

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

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 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | 79,138,513.61 | 80,881,000.38 |
| 合计 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | 79,138,513.61 | 80,881,000.38 |

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

| 合同分类 | 分部 1 | | 分部 2 | | | | 合计 | |
|------------|---------------|---------------|------|------|------|------|---------------|---------------|
| | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 | 营业收入 | 营业成本 |
| 业务类型 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | | | | | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 |
| 其中： | | | | | | | | |
| 物业销售 | 6,285,714.29 | 8,461,880.99 | | | | | 6,285,714.29 | 8,461,880.99 |
| 物业出租及物业管理 | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 | | | | | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 |
| 按经营地区分类 | | | | | | | | |
| 其中： | | | | | | | | |
| 湖北 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | | | | | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 |
| 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 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | | | | | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 |
| 其中： | | | | | | | | |
| 在某一时 | 6,285,714 | 8,461,880 | | | | | 6,285,714 | 8,461,880 |

| | | | | | | | |
|----------|---------------|---------------|--|--|--|---------------|---------------|
| 点确认 | .29 | .99 | | | | .29 | .99 |
| 在某一时段内确认 | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 | | | | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 |
| 按合同期限分类 | | | | | | | |
| 其中: | | | | | | | |
| 按销售渠道分类 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | | | | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 |
| 其中: | | | | | | | |
| 包销 | 6,285,714.29 | 8,461,880.99 | | | | 6,285,714.29 | 8,461,880.99 |
| 直销 | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 | | | | 8,729,804.11 | 32,132,724.72 |
| 合计 | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 | | | | 15,015,518.40 | 40,594,605.71 |

与履约义务相关的信息:

| 项目 | 履行履约义务的时间 | 重要的支付条款 | 公司承诺转让商品的性质 | 是否为主要责任人 | 公司承担的预期将退还给客户的款项 | 公司提供的质量保证类型及相关义务 |
|----|-----------|---------|-------------|----------|------------------|------------------|
| | | | | | 0 | |

其他说明

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。

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

| 项目 | 会计处理方法 | 对收入的影响金额 |
|----|--------|----------|
| | | |

其他说明:

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 | -140,647,219.97 | -177,228,394.11 |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | 255,357,319.82 |
| 其他 | 263,731.21 | |
| 合计 | -140,383,488.76 | 78,128,925.71 |

6、其他

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 |
|--------------------|----------------|-------|
| 非流动性资产处置损益 | 6,488,507.12 | 处置子公司 |
| 债务重组损益 | 4,987,519.03 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -27,959,291.72 | |
| 减：所得税影响额 | 4,132,056.83 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 1,937,881.16 | |
| 合计 | -22,553,203.56 | -- |

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

| 项目 | 涉及金额（元） | 原因 |
|-----------|---------------|--|
| 财务资助资金占用费 | 39,276,204.52 | 公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是公司向参股公司收取的财务资助资金占用费。公司判断该业务与公司正常生产经营业务直接相关，不具有特殊性和偶发性的特点，不界定为非经常性损益项目。 |

2、净资产收益率及每股收益

| 报告期利润 | 加权平均净资产收益率 | 每股收益 | |
|-------------------------|------------|-------------|-------------|
| | | 基本每股收益（元/股） | 稀释每股收益（元/股） |
| 归属于公司普通股股东的净利润 | 67.95%（注） | -1.0404 | -1.0404 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 67.10%（注） | -1.0312 | -1.0312 |

注：本年度净利润与加权平均净资产均为负数，净资产收益率为正数，但不代表公司盈利。

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

4、其他