

南国置业股份有限公司



审计报告及财务报表

二〇二五年度

信会师报字[2026]第 ZG11337 号



南国置业股份有限公司

审计报告及财务报表

(2025年01月01日至2025年12月31日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-6
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-123





审计报告

信会师报字[2026]第 ZG11337 号

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
(一) 房产销售收入确认	
<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>	<p>针对房产销售收入确认，实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解评估南国置业对与房产销售收入确认事项相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试。</p> <p>（2）了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当。</p> <p>（3）对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性。</p> <p>（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。</p> <p>（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>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 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>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>（1）了解和评价与南国置业现金流量预测及盈利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>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；</p> <p>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。</p> <p>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>（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。





立信会计师事务所(特殊普通合伙)

BDO CHINA SHU LUN PAN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

(本页无正文，为南国置业股份有限公司信会师报字[2026]第 ZG11337 号报告之签字盖章页。)



中国注册会计师：
(项目合伙人)

崔云刚



中国注册会计师：

宋晓妮



中国·上海

2026 年 04 月 27 日



南国置业股份有限公司
合并资产负债表

2025年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
流动资产:			
货币资金	五、(一)	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	五、(二)	17,447,429.70	324,732,794.67
应收款项融资	五、(三)		10,627,288.57
预付款项	五、(四)	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	五、(五)	93,994,286.39	2,244,806,474.02
买入返售金融资产			
存货	五、(六)	38,263,563.24	9,687,404,787.79
其中: 数据资源			
合同资产	五、(七)	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	五、(八)	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	五、(九)	9,359,135.08	
长期股权投资	五、(十)	3,964,447.52	2,407,669,642.22
其他权益工具投资	五、(十一)	531,364.15	531,364.15
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、(十二)	14,423,109.03	2,753,583,503.95
固定资产	五、(十三)	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	五、(十四)	129,440,961.51	1,470,242,313.08
无形资产	五、(十五)	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	五、(十六)	96,460,030.12	248,557,277.50
递延所得税资产	五、(十七)	23,750,107.33	142,454,061.62
其他非流动资产	五、(十八)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李印明

文印浩

冯晓磊



南国置业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2025年12月31日
 （除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
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	五、(二十)		91,837,870.36
应付账款	五、(二十一)	57,266,588.33	1,130,233,523.40
预收款项	五、(二十二)	9,913,845.51	45,750,947.03
合同负债	五、(二十三)	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	五、(二十四)	18,510,948.67	4,398,049.59
应交税费	五、(二十五)	18,484,481.66	13,350,550.17
其他应付款	五、(二十六)	92,251,534.39	13,255,090,726.70
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	五、(二十七)	90,849,095.88	1,877,725,804.55
其他流动负债	五、(二十八)	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	五、(二十九)		2,177,588,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、(三十)	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	五、(三十一)	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	五、(三十二)	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	五、(三十三)	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	五、(三十四)		265,131,520.32
一般风险准备			
未分配利润	五、(三十五)	-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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

轩李印明

主管会计工作负责人：

文鄢印浩

会计机构负责人：

冯晓磊

冯晓磊

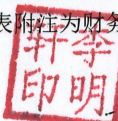


南国置业股份有限公司
 母公司资产负债表
 2025年12月31日
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资产	附注	期末余额	上年年末余额
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	十六、(一)	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	十六、(二)	73,809,270.05	11,402,787,566.51
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	十六、(三)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

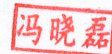
公司负责人:

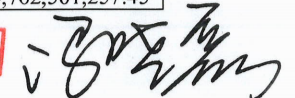
 李印明

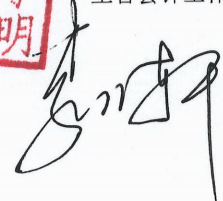
主管会计工作负责人:

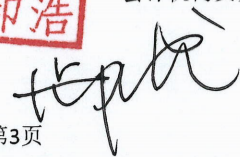
 文印浩

会计机构负责人:

 冯晓磊









南国置业股份有限公司
母公司资产负债表（续）
2025年12月31日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

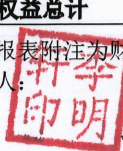
负债和所有者权益	附注	期末余额	上年年末余额
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		17,363,903.58	5,313,641.89
预收款项			6,937,148.16
合同负债			
应付职工薪酬		14,246,861.28	505,938.13
应交税费		16,835,642.30	1,239,286.19
其他应付款		258,958,014.72	11,518,899,897.19
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		46,142,857.52	35,116,166.23
其他流动负债		75,626.06	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李明



文郢浩

冯晓磊

冯晓磊



南国置业股份有限公司
合并利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		1,118,575,798.26	2,969,629,754.90
其中: 营业收入	五、(三十六)	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	五、(三十六)	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			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	五、(三十七)	153,418,881.28	-47,891,797.34
销售费用	五、(三十八)	87,790,127.46	127,912,223.46
管理费用	五、(三十九)	153,808,092.70	101,892,374.98
研发费用			
财务费用	五、(四十)	629,784,655.94	572,855,713.37
其中: 利息费用	五、(四十)	669,424,634.44	586,200,771.21
利息收入	五、(四十)	40,420,663.46	19,129,325.43
加: 其他收益	五、(四十一)	5,455,127.41	954,382.90
投资收益 (损失以“-”号填列)	五、(四十二)	-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)	五、(四十三)	-30,102,088.68	-62,972,069.36
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	五、(四十四)	-208,211,370.03	-1,348,473,370.26
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	五、(四十五)		-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	五、(四十六)	14,144,608.61	14,493,090.91
减: 营业外支出	五、(四十七)	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	五、(四十八)	29,221,675.33	40,070,368.34
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-1,900,109,801.31	-2,357,973,613.41
(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 (净亏损以“-”号填列)		-1,804,354,828.99	-2,238,085,227.54
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-95,754,972.32	-119,888,385.87
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-1,900,109,801.31	-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 (元/股)	十七	-1.04	-1.29
(二) 稀释每股收益 (元/股)	十七	-1.04	-1.29

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

李印明

主管会计工作负责人:

文鄢印浩

会计机构负责人:

冯晓磊

(Handwritten signature)



南国置业股份有限公司
母公司利润表
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十六、(四)	15,015,518.40	79,138,513.61
减：营业成本	十六、(四)	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）	十六、(五)	-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			
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			
（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（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

李印明

主管会计工作负责人：

文印浩

会计机构负责人：

冯晓磊

冯晓磊

李印明

文印浩



南国置业股份有限公司
合并现金流量表
2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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	五、(四十九)	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	五、(五十)	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	五、(四十九)	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	五、(四十九)	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	五、(四十九)	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	五、(四十九)	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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人：

李轩
印明

主管会计工作负责人：

文郢
印浩

会计机构负责人：

冯晓磊



南国置业股份有限公司
母公司现金流量表
2025年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
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

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司负责人:

李轩印明

主管会计工作负责人:

文郢印浩

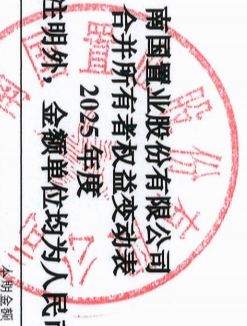
会计机构负责人:

冯晓磊





（除特别说明外，金额单位均为人民币元）



项目	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	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润	
一、上年年末余额	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														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	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
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														
1. 资本公积转增资本（或股本）					799,720,815.74				-265,131,520.32		-534,589,295.42			
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				5,889,506,320.35						-7,389,189,116.13	234,532,974.22	82,346,807.97	316,879,782.19

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
公司负责人：



李明

主管会计工作负责人：



文郢

会计机构负责人：



冯晚磊

南国置业股份有限公司
合并所有者权益变动表(续)

2025年度
(除特别注明外,金额单位均为人民币元)

项目	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 优先股 永续债 其他	资本公积	减:库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积				
一、上年年末余额	1,734,215,770.00		1,297,748,821.04			265,131,520.32		-2,812,159,764.18	484,936,347.18	1,784,957,129.43	2,269,893,476.61
加:会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	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)								-2,238,085,227.54	-2,238,085,227.54	-608,116,713.68	-2,846,201,941.22
(一)综合收益总额								-2,238,085,227.54	-2,238,085,227.54	-119,888,385.87	-2,357,973,613.41
(二)所有者投入和减少资本										-488,228,327.81	-488,228,327.81
1.所有者投入的普通股											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他										-488,228,327.81	-488,228,327.81
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.对所有者(或股东)的分配											
4.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
(五)专项储备											
1.本期提取											
2.本期使用											
(六)其他											
四、本期末年末余额	1,734,215,770.00		1,297,748,821.04			265,131,520.32		-5,050,244,991.72	-1,751,148,880.36	1,176,840,415.75	-376,308,464.61

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



(Handwritten signature)



(Handwritten signature)



(Handwritten signature)



南国置业股份有限公司
母公司所有者权益变动表

2025年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额						所有者权益合计		
	股本	其他权益工具	资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备			
一、上年年末余额	1,734,215,770.00		1,268,955,079.75				2,651,131,520.32	-1,795,502,925.77	3,088,599,444.30
加: 会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	1,734,215,770.00		1,268,955,079.75				2,651,131,520.32	-1,795,502,925.77	3,088,599,444.30
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,268,955,079.75				-2,651,131,520.32	-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
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								-2,068,675,895.49	-2,068,675,895.49
(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)			799,720,815.74				-2,651,131,520.32	-534,589,295.42	
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				-2,651,131,520.32	-534,589,295.42	
(五) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	1,734,215,770.00						-1,659,039,017.35		751,767,529.65

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。
公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李轩印

李轩

文郢印

文郢

冯晓磊

冯晓磊





南国置业股份有限公司
母公司所有者权益变动表 (续)
2025 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额				专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积				
一、上年年末余额	1,734,215,770.00			1,268,955,079.75		265,131,520.32	285,945,208.88	3,554,245,578.95
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	1,734,215,770.00			1,268,955,079.75		265,131,520.32	285,945,208.88	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								
(二) 所有者投入和减少资本								
1. 所有者投入的普通股								
2. 其他权益工具持有者投入资本								
3. 股份支付计入所有者权益的金额								
4. 其他								
(三) 利润分配								
1. 提取盈余公积								
2. 对所有者 (或股东) 的分配								
3. 其他								
(四) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本 (或股本)								
2. 盈余公积转增资本 (或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								
5. 其他综合收益结转留存收益								
6. 其他								
(五) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(六) 其他								
四、本期末余额	1,734,215,770.00			1,268,955,079.75		265,131,520.32	-179,502,925.77	3,088,799,444.30

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。
 公司负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

李 明

文 浩

冯 磊

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

(Handwritten signature)

南国置业股份有限公司 二〇二五年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

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

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

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。



二、 财务报表的编制基础

(一) 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。

(二) 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。

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，从而确保公司于 2025 年 12 月 31 日后的 12 个月内能够持续经营。因此，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。

三、 重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本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。



(二) 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。

(三) 营业周期

本公司营业周期为12个月。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认本公司单独所持有的资产，以及按本公司份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认本公司单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同承担的负债；



- (3) 确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本附注“三、(十三)长期股权投资”。

(八) 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。

(九) 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。

(十) 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。

按照上述条件，本公司指定的这类金融负债主要包括：（具体描述指定的情况）



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) 以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订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

5、 金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、 金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

于每个资产负债表日，本公司对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别



进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

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

对于由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，本公司选择始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。对于其他金融工具，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。

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

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

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



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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准：

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

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

（十一）存货

1、 存货的分类和成本

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。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“（三）十、金融工具减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

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



2、 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

对于同一控制下的企业合并形成的对子公司的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付对价账面价值之间的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减时，调整留存收益。因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资单位实施控制的，按上述原则确认的长期股权投资的初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整股本溢价，股本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权



投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动（简称“其他所有者权益变动”），调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

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

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，



各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理；在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应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。

(十四) 投资性房地产

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。

(十五) 固定资产

1、 固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，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服务，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。



各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

3、 固定资产处置

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

(十六) 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。

(十七) 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。

(十八) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量：

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。



2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销年限
软件	3-10年

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

4、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。

5、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。

(十九) 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。

(二十) 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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。



(二十三) 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。

(二十四) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、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

（1）物业销售收入的确认原则

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

（2）物业管理收入的确认原则

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

3、收入的计量

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

（1）可变对价

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

（2）重大融资成分

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

（3）非现金对价

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

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的,应当将该应付对价冲减交易价格,并在确认相关收入与



支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

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

(二十五) 合同成本

合同成本包括合同履行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行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。

(二十六) 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。

(二十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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。

(二十八) 租赁

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

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



1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

- 租赁负债的初始计量金额;
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 本公司发生的初始直接费用;
- 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本,但不包括属于为生产存货而发生的成本。

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

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

(2) 租赁负债

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

- 固定付款额(包括实质固定付款额),存在租赁激励的,扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项;
- 购买选择权的行权价格,前提是公司合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项,前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权。

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。



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

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

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

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

(4) 租赁变更

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

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

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

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

2、 本公司作为出租人

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



(1) 经营租赁会计处理

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

(2) 融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

3、 售后租回交易

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



(1) 作为承租人

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

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

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

(2) 作为出租人

售后租回交易中的资产转让属于销售的,公司作为出租人对资产购买进行会计处理,并根据前述“2、本公司作为出租人”的政策对资产出租进行会计处理;

售后租回交易中的资产转让不属于销售的,公司作为出租人不确认被转让资产,但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“三、(十)金融工具”。

(二十九) 债务重组

1、 本公司作为债权人

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

以资产清偿债务方式进行债务重组的,本公司初始确认受让的非金融资产时,以成本计量。存货的成本,包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本,包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本,包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本,包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。生物资产的成本,包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金、运输费、保险费等其他成本。无形资产的成本,包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。将债务转为权益工具方式进



行的债务重组导致债权人将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）金融工具”确认和计量重组债权。

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

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照本附注“三、（十）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。

（三十） 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。

(三十一) 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

(三十二) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

执行《金融工具准则实施问答》关于标准仓单交易相关会计处理的规定

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。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。

2、 重要会计估计变更

本年度公司无重大会计估计变更。



四、 税项

(一) 主要税种和税率

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	13.00、9.00、6.00、5.00、3.00
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7.00
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3.00
地方教育附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2.00
房产税	房产原值一次减除30%后余值或租金收入	1.2、12.00
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20.00、25.00
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

(二) 税收优惠

本公司子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司及荆州南国酒店管理有限公司，自2023年1月1日至2027年12月31日享受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、地方教育附加的税收优惠。



五、合并财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	期末余额	上年年末余额
库存现金	48,182.00	53,844.00
银行存款	167,998,591.09	586,385,817.32
其中：存放财务公司款项	78,918,379.93	20,529,903.44
其他货币资金	578,740.29	1,154,951.07
合计	168,625,513.38	587,594,612.39
其中：存放在境外的款项总额		
存放在境外且资金汇回受到限制的款项		

其他说明：

- 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。
- 其他货币资金主要为 POS 在途资金。
- 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限款项 241,777.00 元。

(二) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1 年以内（含 1 年）	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 至 4 年		22,884,513.52
4 至 5 年		1,001,797.32
5 年以上		4,137,232.37
小计	19,644,237.88	382,277,772.65
减：坏账准备	2,196,808.18	57,544,977.98
合计	17,447,429.70	324,732,794.67



2、应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备	1,200,000.00	6.11	1,200,000.00	100.00	16,479,215.91	4.31	16,479,215.91	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	18,444,237.88	93.89	996,808.18	5.40	365,798,556.74	95.69	41,065,762.07	11.23
其中：								
组合 1：账龄组合	18,444,237.88	93.89	996,808.18	5.40	365,798,556.74	95.69	41,065,762.07	11.23
合计	19,644,237.88	100.00	2,196,808.18		382,277,772.65	100.00	57,544,977.98	



重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
武汉九五卓耀酒店管理 有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00	预计无 法收回		
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 管理有限公司					76,429.53	76,429.53
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
合计	1,200,000.00	1,200,000.00			16,479,215.91	16,479,215.91



按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内（含1年）	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
3至4年			
4至5年			
5年以上			
合计	18,444,237.88	996,808.18	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	16,479,215.91	16,457,245.83			-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

注：其他变动主要系本期房地产相关资产与负债重大资产出售交易及子公司破产清算所致。

4、 本期实际核销的应收账款情况

无。



5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
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责任公司	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

(三) 应收款项融资

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

(四) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	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
3年以上				
合计	499,751.93	100.00	31,098,697.79	100.00

注：按预付对象集中度归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 401,027.06 元，占预付款项期末余额合计数的比例 80.25%。



(五) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	93,994,286.39	2,244,806,474.02
合计	93,994,286.39	2,244,806,474.02

1、 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	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
小计	114,448,256.51	2,334,827,292.56
减：坏账准备	20,453,970.12	90,020,818.54
合计	93,994,286.39	2,244,806,474.02



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额							
	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提比 例 (%)	账面价值	账面余额		比例 (%)	坏账准备 金额	计提比 例 (%)	账面价值
	金额						金额					
按单项计提坏账准备	10,054,899.98	8.79	10,054,899.98	100.00		1,641,969,111.57	70.33	7,860,365.31	0.48	1,634,108,746.26		
按信用风险特征组合计提坏账准备	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		



重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
广州招赢房地产有限责任公司					669,945,658.66	
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	10,054,899.98	10,054,899.98			1,641,969,111.57	7,860,365.31

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	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



名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例(%)
4至5年(含5年)			
5年以上			
合计	104,393,356.53	10,399,070.14	

(3) 坏账准备计提情况

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

(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	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

注：其他变动主要系本期房地产相关资产与负债重大资产出售交易及子公司破产清算所致。



(5) 本期实际核销的其他应收款项情况
无。

(6) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

(7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
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



(六) 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
重庆高新珑悦长安	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	
重庆西永珑悦长安	728,770,479.98	151,386,571.96		880,157,051.94	
重庆珑悦芳华		18,632,693.48	18,632,693.48		
长沙珑悦长安	28,423,081.25		28,423,081.25		
武汉珑悦华府二期	713,536,881.85			713,536,881.85	
荆州南国城市广场	113,180,527.65			113,180,527.65	
重庆珑悦华府		681,398.13	681,398.13		
成都泛悦城市广场		606,343.25	606,343.25		
武汉珑悦华府		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	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	
重庆洺悦府	210,658,298.44		210,658,298.44	
武汉洺悦华府二期	261,267,293.91		261,267,293.91	
成都泛悦国际	85,600,144.14		85,600,144.14	
重庆洺悦华府	222,432,416.35	681,398.13	223,113,814.48	
武汉洺悦华府	685,959,180.68	163,206.42	686,122,387.10	
武汉洺悦华府	137,448,326.38		137,448,326.38	
武汉洺悦府	169,446,214.50		169,446,214.50	
南京雍澜和府	35,107,475.24		35,107,475.24	
武汉洺悦芳华	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	
长沙洺悦长安	801,629,077.98	28,423,081.25	830,052,159.23	
重庆洺悦芳华	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	
重庆高新洺悦长安	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：						
重庆高新珑悦长安	14,949,796.22				14,949,796.22	
武汉珑悦华府二期	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	
重庆珑悦府	73,366,325.82				73,366,325.82	
武汉珑悦华府二期	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	
重庆珑悦华府	21,872,819.35				21,872,819.35	
武汉珑悦华府	208,192,084.45			12,807,061.26	195,385,023.19	
武汉珑悦华府						
武汉珑悦府	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	
武汉珑悦芳华	23,700,729.56			892,963.12	22,807,766.44	
重庆珑悦芳华	3,948,188.36				3,948,188.36	
武汉南国花郡		6,851,588.67				6,851,588.67
武汉风华天城		580,165.19				580,165.19
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珑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。

(七) 合同资产

1、合同资产情况

项目	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	减值准备
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	369,546.29
合计	2,978,274.42	203,556.38	2,774,718.04	369,546.29
				2,885,828.34
				2,885,828.34



2、合同资产按减值计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额						
	账面余额		比例 (%)	减值准备 金额	计提比例 (%)	账面余额		比例 (%)	减值准备 金额	计提比例 (%)	账面价值
	金额					金额					
按单项计提减值准备											
按信用风险特征组合计提减值准备	2,978,274.42	100.00	203,556.38	6.83	2,774,718.04	100.00	369,546.29	11.35	2,885,828.34		
其中：											
组合 1：账龄组合	2,978,274.42		203,556.38		2,774,718.04		369,546.29		2,885,828.34		
合计	2,978,274.42	100.00	203,556.38		2,774,718.04	100.00	369,546.29		2,885,828.34		



按信用风险特征组合计提减值准备：
组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	合同资产	减值准备	计提比例（%）
1年以内(含1年)	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	

3、 本期合同资产计提减值准备情况

项目	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
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

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。

(八) 其他流动资产

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



(九) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	期末余额		上年年末余额		折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
分期收款提供劳务	9,359,135.08		9,359,135.08		
小计	9,359,135.08		9,359,135.08		3.50%
减：一年内到期部分					
合计	9,359,135.08		9,359,135.08		



2、长期应收款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额			
	账面余额		坏账准备	账面价值	账面余额		坏账准备	账面价值
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
按单项计提坏账准备								
按信用风险特征组合计提坏账准备	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				



(十) 长期股权投资

1、 长期股权投资情况

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 年末余额	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
1. 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
2. 联营企业												
南京智盛房地 产有限公司	493,117,762.88				-1,439,675.49				44,100,000.00			-447,578,087.39
长沙京蓉房地 产有限公司	19,900,434.11				1,068,522.49							-20,968,956.60
南京悦霖房地 产有限公司	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
武汉铭悦房地 产有限公司	265,196,335.06				-18,373,275.39							-246,823,059.67
重庆源悦房地 产有限公司	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



被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 年末余额	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
深圳市国润金海 房地产有限公司	584,520,108.52				-1,368,015.48					-583,152,093.04		
北京海赋私募基 金管理有限公司	3,415,245.64				765,201.88			216,000.00				3,964,447.52
小计	1,628,181,809.10	68,391,587.87			-107,711,325.35			44,316,000.00	35,885,471.74	1,436,304,564.49		3,964,447.52
合计	2,407,669,642.22	320,785,600.05			-162,942,105.90			44,316,000.00	35,885,471.74	2,160,561,617.06		3,964,447.52

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置业有限公司所致。

(十一) 其他权益工具投资情况

项目名称	上年年末余额	本期增减变动				期末余额	本期确 认的股 利收入	累计计入其 他综合收益 的利得	累计计入其 他综合收益 的损失	指定为以公允价值计 量且其变动计入其他 综合收益的原因
		追加投资	减少投资	本期计入其 他综合收益 的利得	本期计入其 他综合收益 的损失					
中电路桥集团 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				

注：截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司持有中电路桥集团杭州萧山城市建设发展有限公司（以下简称“电建萧山城建”）的表决权比例为 0.10%，未达到控制且未与其他股东共同控制该公司，对该公司不具有重大影响，本公司将对电建萧山城建的投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，在资产负债表中其他权益工具投资项目下列报。



(十二) 投资性房地产

1、 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	3,042,310,562.66	3,042,310,562.66
(2) 本期增加金额	18,586,507.07	18,586,507.07
—外购	2,575,032.51	2,575,032.51
—存货\固定资产\在建工程转入	16,011,474.56	16,011,474.56
—企业合并增加		
—其他		
(3) 本期减少金额	3,044,950,006.69	3,044,950,006.69
—处置		
—其他	3,044,950,006.69	3,044,950,006.69
(4) 期末余额	15,947,063.04	15,947,063.04
2. 累计折旧和累计摊销		
(1) 上年年末余额	288,727,058.71	288,727,058.71
(2) 本期增加金额	106,730,456.78	106,730,456.78
—计提或摊销	106,730,456.78	106,730,456.78
—其他		
(3) 本期减少金额	393,933,561.48	393,933,561.48
—处置		
—其他	393,933,561.48	393,933,561.48
(4) 期末余额	1,523,954.01	1,523,954.01
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额		
(2) 本期增加金额	11,013,677.30	11,013,677.30
—计提	11,013,677.30	11,013,677.30
—其他		
(3) 本期减少金额	11,013,677.30	11,013,677.30
—处置		
—其他	11,013,677.30	11,013,677.30
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	14,423,109.03	14,423,109.03
(2) 上年年末账面价值	2,753,583,503.95	2,753,583,503.95

注：本期其他减少内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、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

无。

(十三) 固定资产

1、 固定资产及固定资产清理

项目	期末余额	上年年末余额
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

2、 固定资产情况

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
1. 账面原值					
(1) 上年年末余额	578,319,295.83	1,925,040.24	6,390,138.57	14,761,311.94	601,395,786.58
(2) 本期增加金额		189,982.93		1,254,053.34	1,444,036.27
—购置		189,982.93		1,254,053.34	1,444,036.27
—在建工程转入					
—企业合并增加					
—其他					
(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
—处置或报废					
—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
2. 累计折旧					
(1) 上年年末余额	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
—计提	14,205,967.96	114,182.35	23,199.66	597,051.61	14,940,401.58
—其他					
(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
—处置或报废					
—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
3. 减值准备					
(1) 上年年末余额					



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
(2) 本期增加金额	3,607,682.74			6,085.85	3,613,768.59
—计提	3,607,682.74			6,085.85	3,613,768.59
—其他					
(3) 本期减少金额	3,607,682.74			6,085.85	3,613,768.59
—处置或报废					
—其他	3,607,682.74			6,085.85	3,613,768.59
(4) 期末余额					
4. 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) 上年年末账面价值	449,660,453.43	476,662.32	742,248.88	1,896,269.76	452,775,634.39

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。

3、 暂时闲置的固定资产

无。

4、 通过经营租赁租出的固定资产情况

无。

5、 未办妥产权证书的固定资产情况

无。

6、 固定资产的减值测试情况

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。



(十四) 使用权资产

1、 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	合计
1. 账面原值		
(1) 上年年末余额	3,975,214,427.68	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
—企业合并增加		
—重估调整		
—其他		
(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
2. 累计折旧		
(1) 上年年末余额	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
—计提	281,457,970.83	281,457,970.83
—其他		
(3) 本期减少金额	1,774,081,215.26	1,774,081,215.26
—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
3. 减值准备		
(1) 上年年末余额	896,060,292.35	896,060,292.35
(2) 本期增加金额	150,326,124.32	150,326,124.32
—计提	150,326,124.32	150,326,124.32
—其他		
(3) 本期减少金额	968,692,958.86	968,692,958.86
—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
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	129,440,961.51	129,440,961.51
(2) 上年年末账面价值	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。

目前公司自江汉文化宫租入的使用权资产因尚与终端承租客户洽谈中，上述使用权资产减值主要系根据目前双方洽谈情况做出的合理估计，后续将根据具体洽谈最终结果进行调整。

(十五) 无形资产

项目	软件	合计
1. 账面原值		
（1）上年年末余额	5,409,650.93	5,409,650.93
（2）本期增加金额	402,358.49	402,358.49
—购置	402,358.49	402,358.49
—其他		
（3）本期减少金额	4,233,093.92	4,233,093.92
—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
2. 累计摊销		
（1）上年年末余额	3,775,970.97	3,775,970.97
（2）本期增加金额	344,499.75	344,499.75
—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
—处置		
—其他	3,427,732.26	3,427,732.26
（4）期末余额	692,738.46	692,738.46
3. 减值准备		
（1）上年年末余额		
（2）本期增加金额		
—计提		
—其他		



项目	软件	合计
(3) 本期减少金额		
—处置		
—其他		
(4) 期末余额		
4. 账面价值		
(1) 期末账面价值	886,177.04	886,177.04
(2) 上年年末账面价值	1,633,679.96	1,633,679.96

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。

(十六) 长期待摊费用

项目	上年年末余额	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		1,726,243.82	709,149.03	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	21,766,904.17	34,897,920.53	138,966,231.02	96,460,030.12

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。



(十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		上年年末余额	
	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
信用减值损失	1,051,116.58	262,779.15	51,254,360.60	12,813,590.15
资产减值损失	203,556.38	50,889.10	21,648,303.12	5,412,075.79
可抵扣亏损				
预计负债				
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

项目	期末余额		上年年末余额	
	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

项目	期末		上年年末	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
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

项目	期末余额	上年年末余额
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

年份	期末余额	上年年末余额	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	

(十八) 其他非流动资产

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信建投证券股份有限公司 县华林类 Reits 项目认 缴款	266,000,000.00		266,000,000.00	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



(十九) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末			上年年末				
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	241,777.00	241,777.00	冻结	银行账户冻结受限	50,465,535.43	50,465,535.43	按揭担保、保证金、司法冻结等	因保证金受限 149,191.47 元；因按揭担保受限 23,529,871.97 元；因其他原因受限 26,786,471.99 元
存货					2,756,139,917.35	2,756,139,917.35	抵押	借款抵押
投资性房地 产					1,301,815,933.61	1,301,815,933.61	抵押	借款抵押
合计	241,777.00	241,777.00			4,108,421,386.39	4,108,421,386.39		



(二十) 应付票据

种类	期末余额	上年年末余额
银行承兑汇票		
财务公司承兑汇票		
商业承兑汇票		91,837,870.36
合计		91,837,870.36

(二十一) 应付账款

项目	期末余额	上年年末余额
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

(二十二) 预收款项

项目	期末余额	上年年末余额
租金及其他	9,913,845.51	45,750,947.03
合计	9,913,845.51	45,750,947.03

(二十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项目	期末余额	上年年末余额
预收售房款		903,134,062.15
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



2、 预售房产收款的前五的房地产开发项目信息

项目名称	期末余额	上年年末余额	预计竣工时间	预售比例
长沙泷悦长安		9,318,595.77	2024-6-30	
南京 G14 项目		12,632,903.30		
重庆高新泷悦长安		357,741,680.90	2025-12-31	
重庆清韵阶庭		166,648,085.14	2024-4-30	
重庆西永泷悦长安		329,787,908.17	2026-11-25	
合计		876,129,173.28		

账龄超过一年的重要合同负债

无。

3、 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

项目	变动金额	变动原因
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	

(二十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	3,472,880.21	141,861,197.84	126,823,129.38	18,510,948.67
离职后福利-设定提存计划	925,169.38	12,050,819.49	12,975,988.87	
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
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

项目	上年年末余额	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



项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
(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
(6) 短期带薪缺勤				
(7) 短期利润分享计划				
(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

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	893,709.44	10,849,975.60	11,743,685.04	
失业保险费	31,459.94	759,750.42	791,210.36	
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	

(二十五) 应交税费

税费项目	期末余额	上年年末余额
增值税	4,225,908.92	3,676,158.41
企业所得税	213,010.54	1,414,261.19
个人所得税	203,716.78	370,470.98
土地增值税		2,352,133.57
房产税	13,389,763.64	2,656,390.40
土地使用税	20,430.45	601,198.71
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
印花税	35,256.02	86,384.70
合计	18,484,481.66	13,350,550.17



(二十六) 其他应付款

项目	期末余额	上年年末余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	92,251,534.39	13,255,090,726.70
合计	92,251,534.39	13,255,090,726.70

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示

项目	期末余额	上年年末余额
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) 账龄超过一年或逾期的重要其他应付款项
无。

(二十七) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款		1,136,874,500.00
一年内到期的长期借款利息		9,777,884.14
一年内到期的租赁负债	90,849,095.88	731,073,420.41
合计	90,849,095.88	1,877,725,804.55

(二十八) 其他流动负债

项目	期末余额	上年年末余额
待转销项税额	806,122.68	98,474,350.29
合计	806,122.68	98,474,350.29



(二十九) 长期借款

项目	期末余额	上年年末余额
抵押借款		1,620,740,000.00
保证借款		556,848,000.00
合计		2,177,588,000.00

(三十) 租赁负债

项目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	357,137,357.43	3,139,834,021.12
减：未确认融资费用	56,257,181.65	394,832,537.17
减：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

(三十一) 预计负债

项目	上年年末余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
未决诉讼	4,467,643.24		4,467,643.24		
其他		45,900,000.00		45,900,000.00	预计解约损失
合计	4,467,643.24	45,900,000.00	4,467,643.24	45,900,000.00	

(三十二) 股本

项目	上年年末余额	本期变动增(+)减(-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总额	1,734,215,770.00						1,734,215,770.00



(三十三) 资本公积

项目	上年年末余额	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

注：本期资本公积净增加 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泷临置业有限公司，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。

(三十四) 盈余公积

项目	上年年末余额	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	

注：

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电建地产实际控制的下属子公司上海泷临置业有限公司所产生的变动。



(三十五) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上年末未分配利润	-5,050,244,991.72	-2,812,159,764.18
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	-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
其他		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	534,589,295.42	
期末未分配利润	-7,389,189,116.13	-5,050,244,991.72

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。

(三十六) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,118,575,798.26	1,548,703,525.02	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26
其他业务				
合计	1,118,575,798.26	1,548,703,525.02	2,969,629,754.90	3,464,680,508.26

营业收入前五名项目：

项目	营业收入	占收入总额的比例（%）
重庆高新泷悦长安	332,443,001.84	29.72
重庆清韵华庭	166,677,864.23	14.90
长沙泷悦长安	96,320,680.73	8.61
武汉泷悦华府一期	24,099,221.09	2.15
南京雍澜和府	13,692,314.95	1.22
合计	633,233,082.84	56.61



2、 营业收入、营业成本的分解信息

类别	营业收入	营业成本
业务类型:		
物业销售	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
酒店运营及其他	43,280,077.82	61,755,398.00
合计	1,118,575,798.26	1,548,703,525.02
按商品转让时间分类:		
在某一时点确认	649,604,211.98	713,449,647.61
在某一时段内确认	468,971,586.28	835,253,877.41
合计	1,118,575,798.26	1,548,703,525.02

(三十七) 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

(三十八) 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
合计	87,790,127.46	127,912,223.46



(三十九) 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

(四十) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
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



(四十一) 其他收益

项目	本期金额	上期金额
政府补助	209,483.02	
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
债务重组收益	4,987,519.03	
直接减免的增值税	7,440.65	8,328.14
稳岗补贴	149,478.80	401,608.00
水电费补贴		7,458.60
南湖街道一刻钟便民奖励补贴		350,000.00
合计	5,455,127.41	954,382.90

(四十二) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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

(四十三) 信用减值损失

项目	本期金额	上期金额
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



(四十四) 资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
存货跌价损失	-7,431,753.86	-310,783,410.36
合同资产减值损失	59,425.78	-225,029.02
长期股权投资减值损失	-35,885,471.74	-320,785,600.05
投资性房地产减值损失	-11,013,677.30	
固定资产减值损失	-3,613,768.59	
使用权资产减值损失	-150,326,124.32	-709,423,987.29
其他		-7,255,343.54
合计	-208,211,370.03	-1,348,473,370.26

(四十五) 资产处置收益

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得		-1,989.28	
合计		-1,989.28	

(四十六) 营业外收入

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿及罚款收入	5,512,151.99	3,792,000.36	5,512,151.99
与日常活动无关的政府补助		1,288,255.00	
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

(四十七) 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿支出	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	42,571,508.71



(四十八) 所得税费用

1、 所得税费用表

项目	本期金额	上期金额
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

项目	本期金额
利润总额	-1,870,888,125.98
按法定[或适用]税率计算的所得税费用	-467,722,031.50
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
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

(四十九) 现金流量表项目

1、 与经营活动有关的现金

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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



(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

2、与投资活动有关的现金

(1) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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

3、与筹资活动有关的现金

(1) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收股东借款	45,628,000.00	717,006,694.64
合计	45,628,000.00	717,006,694.64

(2) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
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



项目	本期金额	上期金额
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

(五十) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

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：信用减值损失	30,102,088.68	62,972,069.36
资产减值损失	208,211,370.03	1,348,473,370.26
固定资产折旧	121,670,858.36	123,967,942.51
生产性生物资产折旧		
油气资产折耗		
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		
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		
承担租赁负债方式取得使用权资产		
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



补充资料	本期金额	上期金额
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

本期收到的处置子公司的现金净额

	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
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，详见本附注“五、（四十九）现金流量表项目（2）支付的其他与投资活动有关的现金”。

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	上年年末余额
一、现金	168,383,736.38	537,129,076.96
其中：库存现金	48,182.00	53,844.00
可随时用于支付的数字货币		
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
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	168,383,736.38	537,129,076.96
其中：持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物		



(五十一) 租赁

1、 作为承租人

项目	本期金额	上期金额
租赁负债的利息费用	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

(1) 经营租赁

	本期金额
经营租赁收入	280,895,871.44

六、 研发支出

无。

七、 合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

无。



(二) 处置子公司

1、 本期丧失子公司控制权的交易或事项

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	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
武汉大本营商业管理有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉南国洪广置业发展有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉临江荣城房地产开发有限公司		80.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉临江悦城房地产开发有限公司		80.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
长沙悦汉房地产有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
湖北南国创新置业有限公司		80.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉南国融汇商业有限责任公司		51.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
成都泛悦北城房地产开发有限公司		41.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
成都中电建海赋房地产开发有限公司		51.02	出售股权	2025-11-30	控制权转移
重庆泛悦房地产开发有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉南国商业发展有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
襄阳南国商业发展有限责任公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉南国洪创商业有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
荆州南国商业发展有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉熙悦房地产有限公司		51.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
重庆六真房地产开发有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
杭州投悦房地产开发有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
重庆康田泓悦房地产开发有限公司		66.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
南京十心房地产有限公司		51.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
武汉赋能企业管理咨询有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
河北雄安洺韶商贸有限公司		100.00	出售股权	2025-11-30	控制权转移
中文发集团文化有限公司		50.00	破产清算	2025-1-31	破产清算

其他说明：

本期公司将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。

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股权的工商变更登记手续办理。



八、 在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1、 企业集团的构成

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
成都南国住房 租赁有限公司	2,000.00	四川成都	四川成 都	商业经营管 理；物业管 理	100.00		投资设立
荆州南国酒店 管理有限公司	5,000.00	湖北荆州	湖北荆 州	酒店管理		100.00	投资设立
湖北南国宏泰 产业园投资发 展有限公司	2,000.00	湖北武汉	湖北武 汉	园区运营管 理；物业管 理	75.00		投资设立
深圳洛悦房地 产有限公司	2,000.00	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	1,000.00	湖北武汉	湖北武 汉	企业管理咨询	100.00		投资设立

2、 重要的非全资子公司

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	0.25	-169,826.64		-325,574.06
深圳洛悦房地产有限公司	0.49	28,562,065.28		82,672,382.03



3、重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额						上年年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	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
深圳铭悦房地产有限公司	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
子公司名称	本期金额						上期金额					
	营业收入	综合收益总额	净利润	经营活动现金流量	营业收入	综合收益总额	净利润	经营活动现金流量	营业收入	综合收益总额	净利润	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	-679,306.55	2,678,867.52	2,678,867.52	33,747,834.66	2,678,867.52	2,678,867.52	18,347,322.82
深圳铭悦房地产有限公司		23,991,979.15	23,991,979.15	-9,584,018.14	2,823,522.93	23,991,979.15	-961,117.37	-961,117.37	2,823,522.93	-961,117.37	-961,117.37	-31,421,332.60



(二) 在合营安排或联营企业中的权益

1、重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法	对本公司活动是否具有战略性
				直接	间接		
一、合营企业							
武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	物业管理、商业综合体管理服务	50.00		权益法	否
二、联营企业							
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	否



2、重要合营企业的主要财务信息

项目	武汉双联创和置业有限公司	
	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
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
本期收到的来自合营企业的股利		



3、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期金额	上年年末余额/上期金额
	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
本期收到的来自联营企业的股利		

4、合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	累积未确认的前期累计损失	本期未确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积未确认的损失
武汉双联创和置业有限公司	-15,397,269.66	-2,317,238.07	-17,714,507.73



九、 政府补助

(一) 计入当期损益的政府补助

类型	本期金额	上期金额
与资产相关的政府补助		
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

十、 与金融工具相关的风险

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

(一) 金融工具产生的各类风险

1、 信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准：

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

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具



或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础,通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险,以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

- 定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例
 - 定性标准主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等已发生信用减值资产的定义为确定是否发生信用减值,本公司所采用的界定标准,与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致,同时考虑定量、定性指标。本公司评估债务人是否发生信用减值时,主要考虑以下因素:
 - 发行方或债务人发生重大财务困难;
 - 债务人违反合同,如偿付利息或本金违约或逾期等;
 - 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑,给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步;
 - 债务人很可能破产或进行其他财务重组;
 - 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失;
 - 以大幅折扣购买或源生一项金融资产,该折扣反映了发生信用损失的事实;
- 金融资产发生信用减值,有可能是多个事件的共同作用所致,未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下:

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



本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息

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

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

2、流动性风险

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

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



十一、公允价值的披露

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定。

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
◆其他权益工具投资			531,364.15	531,364.15
持续以公允价值计量的资产总额			531,364.15	531,364.15
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
非持续以公允价值计量的资产总额				
非持续以公允价值计量的负债总额				

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

无。

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

无。

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

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



十二、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理	900,000.00	40.49	40.49

本公司最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本附注“八、在其他主体中的权益”。

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
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
湖南金光华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
佛山漂晟房地产开发有限公司	受同一母公司控制
重庆漂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
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
重庆启润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



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
成都交投洛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
杭州泷悦置业有限公司	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
上海泷港置业有限公司	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
武汉灏悦房地产有限公司	受同一母公司控制
上海泷临置业有限公司	受同一母公司控制
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

(五) 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

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	2,773,751.29	9,657,198.28
湖北省电力装备有限公司	采购商品	72,413.80	
湖北省电力建设第一工程有限公司	采购商品		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	118,280,520.00
中电建建筑集团有限公司	接受劳务		47,592,868.52
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务		14,472,106.68
中电建物业管理有限公司	接受劳务	79,131,795.03	75,113,123.86
中国水利水电第五工程局有限公司	接受劳务		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	
中电建建筑装饰工程有限公司	接受劳务		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	3,617,072.24
福建闽能咨询有限公司	接受劳务		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	246,575.83
北京海赋丰业房地产开发有限公司	接受劳务		94,339.62
中国电力建设集团有限公司	接受劳务		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	525,134.35
中国电建集团重庆工程有限公司	接受劳务	10,103,901.05	



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
武汉大本营商业管理有限公司	采购商品	2,003,920.98	
上海沈临置业有限公司	采购商品	61,378.58	
湖北南国创新置业有限公司	接受劳务	31,200.00	
合计		206,160,423.28	292,974,296.44

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
成都洺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建设发展有限公司	提供劳务	815,561.19	
武汉洺悦房地产有限公司	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



关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
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
河南洸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
杭州洸悦置业有限公司	提供劳务	1,896,161.55	107,500.47
上海洸港置业有限公司	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	
上海洸临置业有限公司	出售商品	245,562.73	
武汉洸悦领江房地产有限公司	出售商品	16,222.12	
中电建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	
重庆洸兴房地产开发有限公司	出售商品	49,014.02	
合计		11,179,748.83	17,135,000.91

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



2、 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期金额						上期金额					
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	
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	5,474,794.93					7,656,644.00	5,911,000.71		
成都交投资悦兴善成实业有限公司	房屋及建筑物			2,912,400.00	468,643.33					3,337,900.00	586,648.10		
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					
上海泷临置业有限公司	房屋及建筑物			900,000.00	100,329.65			5,909,910.90					
湖北南国创新置业有限公司	房屋及建筑物			910,271.63									
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					



3、 关联担保情况

本公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
重庆瀑悦房地产开发有限公司	136,000,000.00	2024-8-29	2025-11-28	是
武汉临江荣城房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020-4-30	2025-4-29	是
武汉临江荣城房地产开发有限公司	80,000,000.00	2020-9-2	2025-4-29	是
武汉临江荣城房地产开发有限公司	160,000,000.00	2020-9-27	2025-4-29	是
武汉临江荣城房地产开发有限公司	280,000,000.00	2025-4-30	2025-11-28	是
重庆康田谄悦房地产开发有限公司	194,370,000.00	2024-1-29	2027-10-16	是
武汉熙悦房地产有限公司	235,875,000.00	2021-10-29	2025-10-28	是
长沙悦汉房地产有限公司	79,976,000.00	2023-8-25	2025-11-28	是
长沙悦汉房地产有限公司	14,995,500.00	2024-4-22	2025-11-28	是
长沙悦汉房地产公司	501,981,000.00	2024-8-30	2025-11-28	是

本公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	569,800,000.00	2023-4-26	2035-4-25	注 1
中国电建地产集团有限公司	226,625,000.00	2021-10-29	2025-10-28	是
中国电建地产集团有限公司	143,200,000.00	2024-3-26	2036-3-25	注 1
中国电建地产集团有限公司	176,260,000.00	2024-3-26	2036-3-25	注 1

注 1：上述中国电建地产集团有限公司对公司的担保随公司房地产相关资产与负债重大资产出售交易而解除。



4、 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	117,000,000.00	2015-12-30		已归还 83,716.66 元，剩余随公司房地产相关资产与负债重大资产出售交易而置出
中国电建地产集团有限公司	490,000,000.00	2022-1-17	2025-1-16	已归还
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022-1-27	2025-12-31	已归还 61,692,944.33 元，剩余随公司房地产相关资产与负债重大资产出售交易而置出
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022-1-29	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2022-3-31	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	50,000,000.00	2022-5-18	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	35,000,000.00	2022-6-6	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	225,400,000.00	2022-6-17	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2022-6-30	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	17,300,000.00	2022-7-14	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2022-7-20	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	120,000,000.00	2022-7-27	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022-8-11	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2022-9-14	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	130,000,000.00	2022-9-27	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2022-11-10	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022-12-30	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	280,000,000.00	2022-12-31	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	624,600,000.00	2022-6-17	2025-6-16	注 1
中国电建地产集团有限公司	930,400,000.00	2022-7-14	2025-7-13	注 1
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2023-1-13	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2023-1-16	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	210,000,000.00	2023-1-17	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	170,000,000.00	2023-4-3	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	320,000,000.00	2023-4-26	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	850,000,000.00	2023-6-8	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	244,000,000.00	2023-6-28	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	450,000,000.00	2023-8-23	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	250,000,000.00	2023-11-24	2025-12-31	注 1
中国电建地产集团有限公司	325,000,000.00	2024-3-22	2025-3-21	注 1



关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国电建地产集团有限公司	292,000,000.00	2024-3-25	2025-3-20	注 1
中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2024-4-7	2025-4-6	注 1
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	83,885,494.45	2022-12-29	实际归还时	注 1
中国电建地产集团有限公司	27,690,000.00	2023-6-14	实际归还时	注 1
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	14,200,000.00	2023-6-14	实际归还时	注 1
中国电建地产集团有限公司	431,654,260.94	2023-12-29	实际归还时	注 1
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	197,432,733.39	2023-12-29	实际归还时	注 1
中国电建地产集团有限公司	14,991,795.00	2023-8-17	实际归还时	注 1
拆出				
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2022-12-17	实际归还时	注 1
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2022-10-16	实际归还时	注 1
南京电建中储房地产有限公司	257,499,000.00	2022-8-20	实际归还时	注 1
长沙京蓉房地产开发有限公司	32,516,550.00	2022-1-17		已归还
广州招赢房地产有限责任公司	488,121,128.55	2021-6-15	2026-6-14	已归 2.8 亿元，剩余随公司房地产相关资产与负债重大资产出售交易而置出
广州招赢房地产有限责任公司	8,250,000.00	2021-9-10	2026-6-14	注 1
广州招赢房地产有限责任公司	3,300,000.00	2021-10-26	2026-6-14	注 1
广州招赢房地产有限责任公司	257,406,338.95	2022-8-31	2026-6-14	注 1
南京聚盛房地产开发有限公司	198,638,128.60	2021-10-25	2026-10-24	注 1

注 1：上述资金拆入及拆出的资金本期随公司房地产相关资产与负债重大资产出售交易而置出。



5、 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期金额	上期金额
武汉灏悦房地产有限公司	武汉北都商业有限公司 100%股权转让		566,228,103.34
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	西安泷悦泰恒置业有限公司 70%股权转让		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%股权转让		191,185,212.90
上海泷临置业有限公司	房地产相关资产与负债重大资产出售交易	1.00	

6、 关键管理人员薪酬

单位：元

项目	本期金额	上期金额
关键管理人员薪酬	4,989,551.52	5,743,959.92

(六) 关联方应收应付等未结算项目

1、 应收项目

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
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



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
	成都谕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
	成都金谕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
	中国水利水电第十工程局有限公司			2,858,311.59	459,700.60
	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
	武汉谕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
	重庆武地谕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
	佛山泛源置业有限公司			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



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
	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
	苏州溁洺置业有限公司			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
	成都涪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
	山东涪悦置业有限公司			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
	佛山溁晟房地产开发有限公司			99,924.02	4,996.20
	武汉涪悦房地产有限公司			12,794,748.87	1,310,723.68
	重庆溁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					



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
	成都交投洺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	
	武汉洺悦房地产有限公司			829,023.00	414,511.50
	长沙京蓉房地产开发有限公司			14,751,025.65	
	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

项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
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
	武汉灏悦房地产有限公司	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	



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	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
	武汉洛悦房地产有限公司		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	



项目名称	关联方	期末账面余额	上年年末账面余额
	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
	成都交投浚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



(七) 资金集中管理

1、 本公司归集至集团的资金

本公司未归集至集团母公司账户而直接存入财务公司的资金

项目名称	期末余额		上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金	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	



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
	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	

十三、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无。

(二) 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。

十四、其他重要事项

（一）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经营合同》解约函，公司已根据签署的相关合同预计解约产生的损失。

（二）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经营合同》解约函。

（三）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股权的工商变更登记手续办理。

十五、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

子公司深圳洺悦房地产有限公司已于 2026 年 1 月 04 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、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、 应收账款按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内（含1年）	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至4年		78,131.40
4至5年		
5年以上		
小计	4,729,330.28	8,231,409.55
减：坏账准备	1,426,591.60	534,614.89
合计	3,302,738.68	7,696,794.66



2、 应收账款按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)	账面余额		坏账准备	计提比例 (%)	
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)			
按单项计提坏账准备	1,200,000.00	25.37	1,200,000.00	100.00	78,131.40	0.95	78,131.40	100.00	
按信用风险特征组合 计提坏账准备	3,529,330.28	74.63	226,591.60	6.42	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	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		8,231,409.55	100.00	534,614.89		7,696,794.66



重要的按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
武汉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		
武汉安杰宇体育文化发展有限公司					78,131.40	78,131.40
合计	1,200,000.00	1,200,000.00			78,131.40	78,131.40

按信用风险特征组合计提坏账准备：

组合计提项目：账龄组合

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内(含1年)	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
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	3,529,330.28	226,591.60	

3、 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	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。

4、 本期实际核销的应收账款情况

无。



5、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
武汉大洋晶典商业发展有限责任公司	3,452,986.33		3,452,986.33	73.02	222,774.40
武汉市洪山区住房保障和城市更新局	76,343.95		76,343.95	1.61	3,817.20
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
合计	4,729,330.28		4,729,330.28	100.00	1,426,591.60

(二) 其他应收款

项目	期末余额	上年年末余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	73,809,270.05	11,402,787,566.51
合计	73,809,270.05	11,402,787,566.51

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	上年年末余额
1年以内(含1年)	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
小计	84,277,551.26	11,407,149,300.04
减: 坏账准备	10,468,281.21	4,361,733.53
合计	73,809,270.05	11,402,787,566.51



(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	期末余额				上年年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备		
	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	11,394,025,825.71	99.88			11,394,025,825.71
按信用风险特征组合计提坏账准备	2,227,467.46	2.64	413,381.23	18.56	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	13,123,474.33	0.12	4,361,733.53		8,761,740.80
合计	84,277,551.26	100.00	10,468,281.21		11,407,149,300.04	100.00	4,361,733.53		11,402,787,566.51



重要的按单项计提坏账准备的其他应收款项：

名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
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	25,262,093.65			合并范围内子公司	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			合并范围内子公司	67,057,716.52	
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	
重庆康田悦悦房地产开发有限公司					228,198,400.46	



名称	期末余额				上年年末余额	
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提依据	账面余额	坏账准备
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	82,050,083.80	10,054,899.98			11,394,025,825.71	

按信用风险特征组合计提坏账准备:

组合计提项目: 账龄组合

名称	期末余额		
	其他应收款项	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	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
4 至 5 年(含 5 年)			
5 年以上			
合计	2,227,467.46	413,381.23	

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期 信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发生 信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
上年年末余额	4,361,733.53			4,361,733.53
上年年末余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段	-3,736,469.99		3,736,469.99	
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	617,140.69		7,922,510.51	8,539,651.20
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动	-829,023.00		-1,604,080.52	-2,433,103.52
期末余额	413,381.23		10,054,899.98	10,468,281.21



(4) 本期计提、转回或收回的坏账准备情况

类别	上年年末余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备		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。

(5) 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	上年年末账面余额
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

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款项期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	关联方往来	46,733,090.17	1年以内 2,704,133.86元；1年以上 44,028,956.31元。	55.45	
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元；1年以上 9,150,347.91元。	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年以内 6,548.98元；1年以上 1,029,831.74元。	1.23	303,826.89
合计		82,986,464.52		98.46	10,258,726.87



(三) 长期股权投资

项目	期末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年年末余额	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	其他		
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00		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					
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39		652,413,394.39				
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00				
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00				
武汉赋能企业管理咨询有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00				
武汉泛悦城市运营管理有限公司	10,000,000.00				10,000,000.00		
杭州投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00				
武汉明涛房地产有限公司	19,453,400.00		19,453,400.00				
湖北南国创新置业有限公司	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	15,000,000.00				15,000,000.00		
重庆康田浥悦房地产开发有限公司	215,858,900.00		215,858,900.00				
成都中电建海赋房地产开发有限公司	128,434,146.80		128,434,146.80				
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00		200,000,000.00				
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00		408,000,000.00				
深圳浥悦房地产有限公司	10,200,000.00				10,200,000.00		
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00		41,000,000.00				
中文发集团文化有限公司		7,219,943.23					
合计	1,808,359,841.19	248,856,655.22	1,753,159,841.19		55,200,000.00		



2、对联营、合营企业投资

被投资单位	上年年末余额 (账面价值)	减值准备上年 末余额	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
1. 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							
2. 联营企业											
武汉密悦房地产有 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		
重庆密悦房地产开 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	559,935,092.20	68,391,587.87	383,402,400.49	-140,647,219.97					35,885,471.74		



(四) 营业收入和营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项目	本期金额		上期金额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,015,518.40	40,594,605.71	79,138,513.61	80,881,000.38
其他业务				
合计	15,015,518.40	40,594,605.71	79,138,513.61	80,881,000.38

营业收入明细：

项目	本期金额	上期金额
物业销售	6,285,714.29	62,939,047.62
物业出租及物业管理	8,729,804.11	15,067,390.52
酒店运营及其他		1,132,075.47
合计	15,015,518.40	79,138,513.61

2、 营业收入、营业成本的分解信息

类别	本期金额	
	营业收入	营业成本
按商品转让时间分类：		
在某一时刻确认	6,285,714.29	8,461,880.99
在某一时段内确认	8,729,804.11	32,132,724.72
合计	15,015,518.40	40,594,605.71

(五) 投资收益

项目	本期金额	上期金额
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



十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	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	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	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-16,483,265.57	
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	

对于公司根据定义和原则将《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（2023 年修订）》列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的说明如下：

项目	涉及金额	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。

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益（元）	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	67.95	-1.04	-1.04
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	-1.03	-1.03

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。



(本页无正文，为南国置业股份有限公司 2025 年度财务报表附注盖章页)

