

南国置业股份有限公司

2023 年年度报告

2024 年 4 月

2023 年年度报告

第一节 重要提示、目录和释义

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

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

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

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

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节	重要提示、目录和释义	2
第二节	公司简介和主要财务指标	6
第三节	管理层讨论与分析	11
第四节	公司治理	28
第五节	环境和社会责任	43
第六节	重要事项	45
第七节	股份变动及股东情况	56
第八节	优先股相关情况	63
第九节	债券相关情况	64
第十节	财务报告	67

备查文件目录

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

以上文件置备于公司上市法规中心，地址为武汉市江汉区江汉北路 3 号。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、南国置业	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2023 年	2022 年		本年比上年增 减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入 (元)	1,058,848,15 6.80	9,819,013,47 2.25	9,819,013,47 2.25	-89.22%	3,273,257,72 5.87	3,273,257,72 5.87
归属于上市公司股东的净利润 (元)	- 1,693,221,74 3.58	- 866,902,225. 46	- 823,016,412. 42	-105.73%	- 1,115,262,90 9.81	- 1,078,731,53 0.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	- 1,619,664,87 1.62	- 995,005,882. 73	- 951,120,069. 69	-70.29%	- 1,126,276,89 7.85	- 1,089,745,51 8.23
经营活动产生的现金流量净额 (元)	1,578,263,19 3.40	- 2,337,039,34 3.36	- 2,337,039,34 3.36	167.53%	2,197,315,40 3.19	2,197,315,40 3.19
基本每股收益 (元/股)	-0.9764	-0.4999	-0.4746	-105.73%	-0.6431	-0.6220
稀释每股收益 (元/股)	-0.9764	-0.4999	-0.4746	-105.73%	-0.6431	-0.6220
加权平均净资产收益率	-127.16%	-34.41%	-32.39%	-94.77%	-32.01%	-30.80%
	2023 年末	2022 年末		本年末比上年 末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产(元)	28,288,719,4 45.16	29,113,845,7 03.73	29,195,616,9 53.77	-3.11%	35,616,078,6 86.54	35,653,723,6 64.91
归属于上市公司股东的净资产	484,936,347. 18	2,097,740,89 8.10	2,178,158,09 0.76	-77.74%	2,946,597,74 8.17	2,983,129,12 7.79

产(元)						
------	--	--	--	--	--	--

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。

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

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

项目	2023 年	2022 年	备注
营业收入（元）	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25	无
营业收入扣除金额（元）	9,500,259.40	0.00	无
营业收入扣除后金额（元）	1,049,347,897.40	9,819,013,472.25	无

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	194,525,002.97	249,306,442.78	171,922,690.40	443,094,020.65
归属于上市公司股东的净利润	-163,775,278.33	-514,076,415.97	-330,721,733.51	-684,648,315.77
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-164,764,845.66	-515,457,545.04	-331,604,820.05	-607,837,660.87
经营活动产生的现金流量净额	303,977,051.10	145,207,620.11	437,456,623.14	691,621,899.05

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-79,045.02	70,208.72	-8,176.00	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）		20,000.00	26,244.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		146,188,516.00		
债务重组损益	-772,553.57	-2,812,717.11		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,454,754.15	22,370,602.66	5,031,073.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-104,502,138.82	5,287,239.50	9,756,875.05	
减：所得税影响额	-24,225,253.98	42,780,962.46	3,701,464.89	
少数股东权益影响额（税后）	883,142.68	239,230.04	90,564.35	
合计	-73,556,871.96	128,103,657.27	11,013,988.04	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
财务资助资金占用费	46,678,844.48	公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费是公司向参股公司收取的财务资助资金占用费。公司判断该业务与公司正常生产经营业务直接

		相关，且在未来期间持续发生，不具有特殊性和偶发性的特点，不界定为非经常性损益项目。
--	--	---

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

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

2023 年，面对异常复杂的国际环境，我国经济总体回升向好，高质量发展扎实推进，社会大局保持稳定，向全面建设社会主义现代化国家迈出了坚实步伐。根据国家统计局数据，2023 年国内 GDP 同比增长 5.2%，增速居世界主要经济体前列。

房地产开发方面，2023 年房地产市场总体呈现回暖态势。从政策端来看，各地区、各部门坚持因城施策优化房地产调控，进一步放宽放开城市落户条件，支持刚性和改善性合理住房需求，积极做好保交楼、保民生、保稳定工作。从需求端来看，刚性和改善性合理住房需求有序释放。从供给端来看，部分房地产企业“高杠杆、高负债、高周转”的经营模式难以为继，房地产市场供给正经历阶段性调整，市场供给逐步趋于稳定。从中长期来看，由于房地产市场发展阶段变化及市场供求关系的调整，我国房地产市场正从过去的高速发展转向平稳发展。

在商业地产方面，2023 年中央多次表态要扩内需、促消费，地方政府亦积极跟进，多地两会政府工作报告将恢复和扩大消费摆在优先位置。全年居民外出就餐、休闲、旅游活动增多，实体商业经营情况整体呈回暖态势，但进入 5 月后恢复动能减弱，商业地产市场供需两端亦未见显著改善。在商业地产市场供过于求的严峻形势下，轻资产运营成为各商业地产商发力的重点，传统开发企业也强调轻重并举，加大轻资产运营拓展力度。

在城市运营方面，高质量发展已经成为时代“主旋律”和“最强音”，从中央到地方政府纷纷出台政策旨在推动产业结构优化升级、提升城市功能和品质。在城市更新方面，政府对老旧小区改造的力度将加大，城乡基础设施维护的需求也将加强，为城市运营业务提供了更多的发展机会。同时，长租公寓行业规模继续扩张，市场活力进一步释放，有望继续保持良好的发展势头。

二、报告期内公司从事的主要业务

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

公司是一家以商业地产为引导，涵盖多种物业类型的综合性开发、运营企业，具有房地产开发壹级资质。公司作为中央企业控股的上市商业地产公司，主要业务包含“商业运营、城市运营、地产投资”三大板块。公司借助股东实力和上市公司平台的资本和资源优势，已经从区域型逐步成长为全国型，成功实现了跨越式发展，业务布局已覆盖北京、深圳、广州、武汉、重庆、成都、南京、长沙等全国多个重点核心城市。

在商业运营板块，公司报告期内运营项目 20 个，运营面积 119 万平方米，打造了泛悦 mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条产品线，并拥有丰富的商业运营经验及优秀成熟的团队，品牌形象较好，具有较高知名度。2023 年，公司商业运营质效稳步提升：一是招商工作成效显著。紧盯重点项目、重点铺位、重点品牌，通过优势整合，资源共享，实现优质战略型联发品牌在重点项目的合作落地，商业项目整体出租率提升明显；二是运营成本持续压降，通过精细化运营，项目工程物业费、营销费用持续下降，运营效率不断提高；三是运营品质稳中有进，开展项目运营品质提升专项行动，从“合规品质、服务品质、管理品质、环境品质”四个方面持续推动品质建设；四是品牌影响力不断加强。2023 年荣获商业地产年度影响力企业等 11 个行业奖项，位列零售商业地产企业综合实力 TOP 100 第 48 名。

在城市运营板块，公司运营项目 10 个，运营面积 22 万平方米，涵盖产业园、酒店、写字楼、长租公寓等业态，依托控股股东与实际控制人资源优势，通过盘活电建集团内存量资产实现运营面积的增长，同时积极与各地方国资平台进行合

作。2023 年，在集团内业务方面，公司轻资产运营的首个“悦生活”长租公寓在成都开业，首开出租率即达 100%，荣获了“2023 年长租公寓年度典范品牌”“长租公寓优秀项目”“2023 年度中国住房租赁产品力十佳白领公寓”等多项殊荣；顺利签订随州 PPP 项目商业策划咨询服务合同，深入参与电建集团内城市片区开发业务；在外部资源获取方面，加强与地方国资平台在运营类业务的合作，通过成立合资公司、签署战略合作协议等形式进一步深化了与各合作伙伴的互利共赢。

在地产投资板块，公司根据行业发展趋势，主动优化业务模式，加强与标杆企业合作力度，形成了“联合投资+联合操盘”资源共享、优势互补的发展路径，与华润、招商、金地、保利等公司建立了良好的合作伙伴关系。2023 年，公司践行区域深耕战略，成功获取重庆 L63 地块，新增土地储备面积 7.69 万平方米。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
重庆 L63 项目	重庆市高新区	住宅	76934	103861	招拍挂	66.00%	73,742	48,670

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万 m ²)	总建筑面积 (万 m ²)	剩余可开发建筑面积 (万 m ²)
重庆 L63 项目	7.69	10.39	10.39
广州雍云邸项目	8.89	20.17	4.39
总计	16.58	30.56	14.78

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
武汉	洛悦华府一期	新洲区五一南路与京东大道交汇处	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2018 年 05 月 26 日	竣工	100.00%	103738.66	188552	0	239797.27	147,777.52	138,131.76
武汉	洛悦华府二期	武汉市新洲区五一南路以南，淘金山路以北	住宅、临街商业、幼儿园	80.00%	2019 年 07 月 23 日	在建	75.00%	82480.97	173199.5	0	85623.45	136,990.39	107,741.2
重庆	重庆清韵阶庭	重庆沙坪坝区书香	住宅	66.00%	2021 年 07 月 25 日	在建	60.00%	73137	141615.76	0	0	167,046	123,275.54

		溪墅南											
重庆	重庆泷悦长安	重庆沙坪坝区书香溪墅	住宅	66.00%	2022年01月06日	在建	60.00%	74595	111892	59131.00	59131.00	198,335.33	136,727.92
重庆	重庆泷悦华府	重庆市沙坪坝区陈家桥	洋房/别墅	100.00%	2018年11月25日	竣工	100.00%	68125	102172.9	0	149484.83	132,941.31	130,640.08
重庆	泷悦龙洲湾	重庆市巴南区龙洲湾街道	高层、洋房、公寓、商铺	35.76%	2018年03月01日	在建	93.00%	151229	547756.81	0	492014.78	552,253.87	525,621.47
重庆	泷悦公园里	重庆市巴南区箭河路	高层、洋房、公寓、商铺	50.00%	2018年03月30日	在建	93.00%	171831	525017.71	108074.81	510342.20	506,909	464,950.55
重庆	重庆泷悦府	江北区西临北滨一路,南临东风港湾	住宅、商业	100.00%	2018年01月31日	竣工	100.00%	23976	131868	0	175778.85	256,717.6	234,908.95
重庆	重庆西泷悦长安	重庆市高新区	住宅	66.00%	2023年08月15日	在建	30.00%	76934	103861	0	0	186,664.97	42,572.39
长沙	长沙泷悦长安	长沙市岳麓区	住宅、临街商业、幼儿园	100.00%	2021年09月30日	在建	70.00%	55528.57	98840.85	0	0	157,987	96,293
长沙	湘语泷悦	长沙市芙蓉区	住宅	30.00%	2021年06月30日	竣工	100.00%	32335.31	91539.82	0	0	107,570	84,142
南京	云萃府	南京市秦淮区南部新城嘉园路以南、	住宅/商业/车位	20.00%	2021年09月01日	竣工	100.00%	20428.16	57198.85	0	76867.26	300,826.65	282,379.26

		承天大道以西											
深圳	前海润峯府	深圳市南山区前海合作区前湾片区听海大道与前湾四路交汇处	住宅/商业/车位	20.00 %	2021年06月30日	在建	85.00 %	26851.97	130000	0	0	1,043,697.06	963,075
广州	雍云邸	广州白云区北侧为规划路，东至石沙公路，西至朝阳联新东街，南至鸦岗大道	住宅/商业/车位	50.00 %	2021年07月16日	在建	63.00 %	55502	134734	0	0	482,543.35	396,800.77
西安	西安泷悦长安	西安市灞桥区欧亚大道西安华南城	住宅	70.00 %	2022年05月11日	在建	85.00 %	45941	101070	56789.86	56789.86	161,766.74	12,614.65
北京	峯范	北京市门头沟区长安街首钢园地铁S1号线四道桥站东南260米	住宅	50.00 %	2022年03月15日	在建	88.00 %	25036	67598	43466.74	43466.74	265,452	209,400

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
武汉	洺悦华府一期	新洲区	住宅	80.00%	188552	168740	117751.99	-687.01	-467.51	107121	4631.33	2,039.97
武汉	洺悦华府二期	新洲区	住宅	80.00%	173199	169,240	49083.00	0.00	0	42751	176.62	94.15
长沙	长沙洺悦长安	岳麓区	住宅/商业/车位	100.00%	98841	98,082	33801	26210	33,725	0	0	0
长沙	湘语洺悦	芙蓉区	住宅/商业/车位	30.00%	91540	72,102	59061	22367	32,174	52157.62	52157.62	71,990
重庆	洺悦城龙洲湾	巴南区	住宅/商业/车位	35.76%	547757	538829	395014.67	26882.51	16,943.51	371244.06	24626.63	24,128.11
重庆	洺悦城公园里	巴南区	住宅/商业/车位	50.00%	525018	520777	447868.76	72951.02	66,103.71	390821.71	131,665.02	127,699.83
重庆	重庆清韵阶庭	高新区	住宅/车位	66.00%	141616	95954	49708.71	29926.52	43,002.79	0	0	0
重庆	重庆洺悦长安	高新区	住宅/车位	66.00%	111892	111155	55113.71	37477.96	66,362.28	0	0	0
重庆	重庆洺悦府	大石坝区	住宅/商业	100.00%	133380	129955	122083.5	31180.97	41,812.94	115914.26	28681.03	41,138.69
重庆	重庆西永洺悦长安	重庆市高新区	住宅	66.00%	103861	99904.76	5458.39	5458.39	9,421.98	0	0	0
广州	雍云邸	白云区	住宅/商业/车位	50.00%	134734	130026.97	17418	17418	39,712	0	0	0
南京	云萃府	秦淮区	住宅/商业/车位	20.00%	57198.85	57703.16	39941.58	6182.86	25,825.17	0	0	0
南京	南京宸光府	江北区	住宅/商业/车位	25.00%	49540.59	50085.48	49419.62	868.91	2,046.12	49419.61	868.91	2,046.12
南京	南京琨玉府	江北区	住宅/商业/车位	20.00%	63237.46	64893.6	64124.12	429.95	531.96	63086.61	429.95	531.96
西安	西安洺悦长安	国际港务区	住宅/商业/车位	70.00%	101070	95943.24	84394.64	56438.20	108,877.35	0.00	0.00	0
北京	峯范	门头沟区	住宅/车位	50.00%	67598	81230.27	81230.27	81230.27	320,571.03	0	0	0

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面 积 (m ²)	平均出租率
成都-泛悦坊	成都	生活卖场	0.00%	11,543.75	7,722.77	66.90%
泛悦·南国广场 A 馆	武汉	生活卖场	100.00%	39,631.81	37,987.48	95.85%
泛悦·南国广场 B 馆	武汉	生活卖场	100.00%	108,143.76	81,368.34	75.17%
泛悦·南国中心(二期)	武汉	生活卖场	100.00%	63,789.35	63,325.97	99.27%
泛悦·南国中心(一期)	武汉	生活卖场	100.00%	39,761.73	39,761.73	100.00%
泛悦·南国中心 T1	武汉	写字楼	80.00%	29,813.22	18,209.00	61.08%
泛悦 Mall·北都店	武汉	生活卖场	100.00%	61,202.68	47,030.71	76.84%
泛悦 Mall·城市广场	成都	生活卖场	41.00%	76,497.94	54,466.98	71.20%
泛悦 Mall·南湖店	武汉	生活卖场	100.00%	35,144.05	31,043.00	88.34%
泛悦 Mall·雄楚广场	武汉	生活卖场	100.00%	110,247.61	85,024.9	77.12%
泛悦 Mall·长虹店	襄阳	生活卖场	100.00%	61,301.25	50,641.57	82.61%
泛悦坊·都会店	武汉	生活卖场	100.00%	36,905.55	31,134.14	84.35%
泛悦坊·西城店	北京	生活卖场	0.00%	17,138.69	14,527.46	84.77%
泛悦汇·KA 街	武汉	生活卖场	100.00%	33,923.71	32,494.86	95.79%
泛悦汇·科华店	成都	生活卖场	51.02%	52,473.33	43,467.13	82.84%
泛悦汇·昙华林	武汉	生活卖场	0.00%	44,617.96	27,631.92	61.93%
泛悦中心·昙华林	武汉	写字楼	0.00%	45,443.03	38,057.85	83.75%
泛悦中心·襄阳	襄阳	写字楼	100.00%	17,547.45	17,286.37	98.51%
汉口城市广场	武汉	生活卖场	70.00%	92,601.60	85,813.90	92.67%
华中小龟山金融文化公园	武汉	产业园	75.00%	30,045.22	26,662.94	88.74%
荆州南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43615.61	-	61.04%
南国大家装汉西店	武汉	专业卖场	100.00%	185,711.28	86,106.71	46.38%
南国大家装荆州店	荆州	专业卖场	100.00%	52,192.48	51,184.24	98.07%
南国悦公馆	武汉	写字楼	100.00%	2,753.50	2,753.50	100.00%
万安国际	武汉	写字楼	100.00%	7,567.85	7,567.85	100.00%
武汉·泛悦城	武汉	生活卖场	26.00%	24,262.11	23,755.03	97.91%
襄阳月星	襄阳	专业卖场	100.00%	40,567.00	32,291.33	79.60%
中城悦城 K3 地块项目	武汉	医院	100.00%	8,600.80	8,600.80	100.00%
杭州悦安嘉府项目	杭州	长租公寓	0.00%	14772.80	7263.78	49.17%
上海泷悦和苑(1401)项目	上海	长租公寓	0.00%	13081.30	11159.66	85.31%

“悦生活”成都天合玖玺店	成都	长租公寓	100.00%	12513.48	12075.51	96.50%
--------------	----	------	---------	----------	----------	--------

对于出租项目权益比例为 0.00%的说明：

1、泛悦汇-县华林及泛悦中心·县华林

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

2、成都-泛悦坊

成都-泛悦坊项目前身为成都·云立方及成都·美立方。2019 年 8 月 26 日，公司召开第五届董事会第二次会议和第五届监事会第二次会议审议通过了《关于拟与电建地产成都公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》和《关于拟与成都东华房地产开发有限公司签订委托经营管理协议暨关联交易的议案》。公司全资子公司武汉大本营与中国水电建设集团房地产（成都）有限公司（以下简称“电建地产成都公司”）签订《委托经营管理协议》。电建地产成都公司将其自有的中国水电·云立方项目的商业物业（以下简称“云立方项目”）全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作，由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理，委托经营管理的期限为五年。武汉大本营与成都东华房地产开发有限公司（以下简称“东华公司”）签订《委托经营管理协议》。东华公司将其自有的中国水电·美立方项目的商业物业（以下简称“美立方项目”）全权委托武汉大本营进行专业的商业运营管理工作，由武汉大本营在委托期限内自行投资、改造、经营及管理，委托经营管理的期限为五年。根据上述合同，武汉大本营接受云立方和美立方项目的委托，对其进行经营及管理，但公司及武汉大本营并不持有云立方和美立方项目公司股权，故在权益比例一栏填写权益比例为 0%。

3、杭州悦安嘉府项目

根据《浙江悦安嘉府自持住宅委托运营服务合同》，杭州悦安嘉府项目由公司全资子公司杭州悦悦房地产开发有限公司与上海领显公寓管理有限公司组成联合体，与中电建启元（北京）不动产管理有限公司签署委托服务协议，提供包括但不限于自持住宅租赁业务的成本管理、营销管理、社区管理等租赁服务，项目产权归属项目公司杭州悦悦置业有限公司，杭州悦悦房地产开发有限公司不持有项目产权，故此权益比例一栏填写为 0%。

4、上海泷悦和苑项目

根据《上海泷悦和苑项目自持住宅委托运营合同》，上海泷悦和苑项目由公司全资子公司成都南国住房租赁有限公司上海分公司与上海领显公寓管理有限公司组成联合体，与中电建启元（北京）不动产管理有限公司上海分公司签署委托服务协议，提供包括但不限于自持住宅租赁业务的成本管理、营销管理、社区管理等租赁服务，项目产权归属项目公司上海泷临置业有限公司，成都南国住房租赁有限公司上海分公司不持有项目产权，故此权益比例一栏填写为 0%。

土地一级开发情况

适用 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间 /平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	2,541,386,906.66	2.8%-5.08%/3.86%	619,131,089.66	1,662,407,817.00	151,360,000.00	108,488,000.00
票据	46,766,806.99		46,766,806.99			
非银行类贷款	720,600,000.00	4.07%-5.45%/4.56%	150,800,000.00	3,000,000.00	5,400,000.00	561,400,000.00
合计	3,308,753,713.65		816,697,896.65	1,665,407,817.00	156,760,000.00	669,888,000.00

发展战略和未来一年经营计划

请查阅本节之“十一、公司未来发展的展望”。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为 21,296.5 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。按揭贷款担保风险可控，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

适用 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

三、核心竞争力分析

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

持续提升的价值创造能力

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

成熟的运营模式及丰富的产品线

经过多年的耕耘，公司已形成了成熟的商业地产开发运营模式，泛悦 mall、泛悦汇、泛悦坊、南国大家装四条主要产品线的开发运营能力及品牌影响力不断提升，并已具备快速复制的能力及条件。

优质股东背景及强有力的支持

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

持续打造城市更新运营能力

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

商业运营能力和优质商户资源

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

四、主营业务分析

1、概述

参见“第三节 管理层讨论与分析 二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,058,848,156.80	100%	9,819,013,472.25	100%	-89.22%
分行业					
房地产业	1,058,848,156.80	100.00%	9,819,013,472.25	100.00%	-89.22%
分产品					
物业销售	494,864,224.03	46.74%	9,290,823,161.73	94.62%	-94.67%
物业出租及物业管理	494,189,779.61	46.67%	451,127,061.05	4.59%	9.55%
酒店运营及其他	69,794,153.16	6.59%	77,063,249.47	0.78%	-9.43%
分地区					
湖北	537,775,605.21	50.79%	1,226,112,379.08	12.49%	-56.14%
重庆	399,177,740.31	37.70%	2,210,057,848.30	22.51%	-81.94%
四川	66,822,662.27	6.31%	161,938,313.04	1.65%	-58.74%
江苏	23,985,482.66	2.27%	2,094,855,807.97	21.33%	-98.86%
北京	13,202,527.88	1.25%	10,781,860.94	0.11%	22.45%
河北	11,944,091.69	1.13%	553,317.52	0.01%	2,058.63%
广东	3,921,178.90	0.37%	4,113,199,794.50	41.89%	-99.90%
湖南	2,018,867.88	0.19%	1,514,150.90	0.02%	33.33%
分销售模式					
直销	1,058,848,156.80	100.00%	9,819,013,472.25	100.00%	-89.22%

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

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41	-55.03%	-89.22%	-82.05%	-61.91%
分产品						
物业销售	494,864,224.03	628,386,994.88	-26.98%	-94.67%	-92.22%	-40.08%
物业出租及物业管理	494,189,779.61	944,227,514.07	-91.07%	9.55%	-5.12%	29.52%
酒店运营及其他	69,794,153.16	68,927,386.46	1.24%	-9.43%	-6.48%	-3.12%
分地区						

湖北	537,775,605.21	958,549,261.38	-78.24%	-56.14%	-47.29%	-29.94%
重庆	399,177,740.31	504,655,786.16	-26.42%	-81.94%	-72.12%	-44.53%
四川	66,822,662.27	128,456,714.78	-92.24%	-58.74%	-32.72%	-74.33%
江苏	23,985,482.66	17,298,275.89	27.88%	-98.86%	-99.10%	20.04%
北京	13,202,527.88	18,131,507.87	-37.33%	22.45%	-33.12%	114.12%
河北	11,944,091.69	7,178,231.67	39.90%	2,058.63%	9,829.77%	-47.04%
广东	3,921,178.90	5,263,249.78	-34.23%	-99.90%	-99.84%	-52.44%
湖南	2,018,867.88	2,008,867.88	0.50%	33.33%	25.36%	6.33%
分销售模式						
直销	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41	-55.03%	-89.22%	-82.05%	-61.91%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2023 年	2022 年	同比增减
物业销售	销售量	元	628,386,994.88	8,074,150,959.80	-92.22%
	生产量	元	541,111,744.94	8,578,821,745.51	-93.69%
	库存量	元	7,071,562,178.67	8,201,062,890.13	-13.77%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售量变化原因主要为本期结利的房地产开发项目减少；

生产量变化原因主要为本期竣工的房地产开发项目减少。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

产品分类

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2023 年		2022 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
物业销售	销售成本	628,386,994.	38.28%	8,074,150,95	88.31%	-92.22%

		88		9.80		
物业出租及物业管理	运营成本	944,227,514.07	57.52%	995,129,681.41	10.88%	-5.12%
酒店运营及其他	运营成本	68,927,386.46	4.20%	73,704,202.39	0.81%	-6.48%

说明

无

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

报告期内注销武汉悦汉企业管理咨询有限公司。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	64,850,614.36
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	6.12%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	沃尔玛(湖北)商业零售有限公司	24,640,417.52	2.33%
2	武汉唯购维龙实业有限公司	19,000,218.43	1.78%
3	湖北省融资担保集团有限责任公司	8,664,788.81	0.82%
4	沃尔玛(湖北)百货有限公司	7,378,657.09	0.70%
5	武汉盒马网络科技有限公司	5,166,532.51	0.49%
合计	--	64,850,614.36	6.12%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	522,916,955.16
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	34.97%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	34.97%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中国水利水电第十工程局有限公司	180,812,711.31	12.09%
2	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	139,165,008.67	9.31%

3	中电建物业管理有限公司	79,688,292.42	5.33%
4	中电建建筑集团有限公司	66,963,801.13	4.48%
5	中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	56,287,141.63	3.76%
合计	--	522,916,955.16	34.97%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	93,914,951.84	187,068,379.07	-49.80%	主要是销售代理费减少所致
管理费用	111,521,528.86	90,858,475.00	22.74%	主要是中介机构费增加所致
财务费用	623,893,420.39	556,303,030.18	12.15%	主要是对参股公司财务资助的利息收入同比减少所致

4、研发投入

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	6,663,385,848.33	5,339,488,561.88	24.79%
经营活动现金流出小计	5,085,122,654.93	7,676,527,905.24	-33.76%
经营活动产生的现金流量净额	1,578,263,193.40	-2,337,039,343.36	167.53%
投资活动现金流入小计	441,466,615.99	1,965,572,769.02	-77.54%
投资活动现金流出小计	303,359,801.73	2,574,559,418.52	-88.22%
投资活动产生的现金流量净额	138,106,814.26	-608,986,649.50	122.68%
筹资活动现金流入小计	4,712,203,878.99	7,746,485,494.45	-39.17%
筹资活动现金流出小计	6,471,207,190.31	6,962,727,438.61	-7.06%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,759,003,311.32	783,758,055.84	-324.43%
现金及现金等价物净增加额	-42,633,303.66	-2,162,267,937.02	98.03%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额与上年同期相比增加 167.53%，主要原因为房地产项目预售金额同比增长。

投资活动产生的现金流量净额与上年同期相比增加 122.68%，主要原因为收回伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业投资款。

筹资活动产生的现金流量净额与上年同期相比减少 324.43%，主要原因为归还银行借款。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

适用 不适用

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	2,433,853,404.22	8.60%	2,454,491,357.80	8.41%	0.19%	无重大变化
应收账款	329,049,958.38	1.16%	229,032,956.71	0.78%	0.38%	无重大变化
合同资产	1,300,655.47	0.00%	4,093,123.54	0.01%	-0.01%	无重大变化
存货	13,188,135,586.80	46.62%	13,677,282,225.10	46.85%	-0.23%	无重大变化
投资性房地产	3,046,305,562.33	10.77%	2,466,183,406.87	8.45%	2.32%	武汉泷悦华府写字楼转为投资性房地产
长期股权投资	3,285,623,471.68	11.61%	3,583,415,167.23	12.27%	-0.66%	回收伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）投资
固定资产	468,195,683.45	1.66%	484,595,647.08	1.66%	0.00%	无重大变化
使用权资产	1,967,574,292.17	6.96%	2,728,327,654.20	9.34%	-2.38%	部分项目租赁合同变更，本期计提减值
短期借款	184,453,742.44	0.65%			0.65%	本年度新增银行借款
合同负债	3,335,950,777.29	11.79%	1,007,625,809.83	3.45%	8.34%	西安泷悦长安、重庆高新泷悦长安、重庆清韵阶庭等项目预售
长期借款	2,492,055,817.00	8.81%	2,908,190,000.00	9.96%	-1.15%	本年度偿还部分银行借款
租赁负债	1,820,862,183.84	6.44%	2,372,197,057.12	8.13%	-1.69%	部分项目租赁合同变更

境外资产占比较高

适用 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1. 交易性金融资产（不含衍生金融资产）	125,630,000.00	-125,630,000.00						
4. 其他权益工具投资	531,364.15							531,364.15
应收款项融资	3,907,144.00				27,000,000.00	3,907,144.00		27,000,000.00
上述合计	130,068,508.15	-125,630,000.00			27,000,000.00	3,907,144.00		27,531,364.15
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

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

七、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
266,000,000.00	1,167,200,000.00	-77.21%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉大本营商业管理有限公司	子公司	商业经营管理；物业管理；	50,000,000.00	5,287,122,331.72	- 2,617,215,584.80	369,641,205.64	- 748,208,742.60	- 711,469,650.26
武汉临江荣城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	460,841,800.00	870,143,816.21	224,662,324.00	863,851.38	- 130,917,409.35	- 130,882,343.48
重庆泛悦房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	20,000,000.00	578,391,717.76	- 223,800,159.24	377,419,184.69	- 209,793,618.92	- 209,198,778.21
深圳洛悦房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000,000,000.00	1,277,774,079.45	1,125,771,832.56	3,921,178.90	105,928,463.34	84,673,350.58

成都泛悦北城房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	100,000,000.00	1,442,202,716.49	-72,860,336.94	64,281,739.44	-108,935,582.14	-108,099,869.74
-----------------	-----	-------	----------------	------------------	----------------	---------------	-----------------	-----------------

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	吸收合并注销	无

主要控股参股公司情况说明

无。

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

（一）未来发展展望

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

（二）公司未来具体经营计划

在商业运营方面，公司将进一步聚焦商业能力建设，打造差异化竞争能力。紧盯商业业绩，聚焦 EBITDA 指标，做好商业提质增效工作；进一步加大数字化转型力度，通过数字化、智能化技术的广泛运用，整合优质服务资源，打造以“智慧商业”为核心的企业竞争力，成为营造“智慧城市”的排头兵；积极拓展商业运营实施平台，提升整合资源能力，通过特色商业 IP 的打造，提升整体品牌影响力。

“大运营”平台打造方面，公司将着力构建以城市运营、商业、物业、产业为核心的“大运营”服务体系，打造综合性专业运营公司。

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

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

（三）可能面临的风险

1、宏观经济风险

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

2、政策风险

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

3、市场风险

房地产市场是区域性的市场，当地市场环境条件，尤其是市场供求关系，对公司在当地的销售和业绩状况影响很大。现阶段，受宏观经济增速放缓、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区出现需求下降、供应过剩的情况，同时，部分热点地区存在明显过热的情况，公司需加强市场监测，谨慎判断投资拓展的区域，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

4、经营风险

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

5、融资、利率风险

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

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

是 否

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

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

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

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

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

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

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

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会决议公告	年度股东大会	41.72%	2023 年 05 月 19 日	2023 年 05 月 20 日	审议通过《公司 2022 年度董事会工作报告》《公司 2022 年度监事会工作报告》《公司 2022 年年度报告及摘要》《公司 2022 年度财务报告》《关于公司 2022 年度利润分配方案的议案》等 17 项议案。
2023 年第一次临时股东大会决议公告	临时股东大会	40.92%	2023 年 07 月 12 日	2023 年 07 月 13 日	审议通过了《关于选举公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
李明轩	男	40	董事长	现任	2023 年 06 月 25 日	2025 年 05 月 16 日						
			董事	现任	2022 年 08 月 31 日	2025 年 05 月 16 日						
			总经理	离任	2022 年 08 月 15 日	2023 年 06 月 20 日						
俞波	男	51	独立董事	现任	2022 年 05 月 17 日	2025 年 05 月 16 日						

余振	男	43	独立董事	现任	2022年10月10日	2025年05月16日						
廖奕	男	43	独立董事	现任	2024年02月07日	2025年05月16日						
龚学武	男	58	董事	现任	2022年05月17日	2025年05月16日						
谈晓君	男	49	董事	现任	2022年05月17日	2025年05月16日						
昌海军	男	44	董事	现任	2023年07月12日	2025年05月16日						
			总经理	现任	2023年06月25日	2025年05月16日						
			副总经理	任免	2022年08月15日	2023年06月25日						
姚桂玲	女	60	监事会主席	现任	2022年05月17日	2025年05月16日						
宁晁	男	44	监事	现任	2022年05月17日	2025年05月16日	149,992				149,992	
刘颖茜	女	34	职工监事	现任	2022年04月21日	2025年05月16日						
畅文智	男	44	副总经理、董事会秘书	现任	2022年08月15日	2025年05月16日						
鄢浩文	男	40	副总经理、财务总监	现任	2022年08月15日	2025年05月16日						
刘波峰	男	43	副总经理	现任	2022年08月15日	2025年05月16日						
庞捷峰	男	40	副总经理	现任	2023年04月	2025年05月						

					月 27 日	月 16 日						
武琳	女	43	董事长	离任	2022 年 05 月 17 日	2023 年 06 月 20 日						
蒋大兴	男	52	独立董事	离任	2022 年 05 月 17 日	2024 年 02 月 07 日						
李强	男	49	副总经理	离任	2022 年 08 月 15 日	2023 年 04 月 03 日						
胡泊	男	53	董事、总经理、联席总经理	离任	2022 年 05 月 17 日	2023 年 04 月 03 日						
合计	--	--	--	--	--	--	149,992	0	0	0	149,992	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

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

公司原董事长、董事武琳女士根据国资管理相关要求，辞去董事长、董事、战略委员会委员及召集人职务，辞职后不再担任公司任何职务；原总经理李明轩先生因工作调整，辞去公司总经理职务，辞职后仍在公司担任董事职务。具体内容详见公司于 2023 年 6 月 27 日披露的《关于公司董事长、高级管理人员变动的公告》。

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

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
胡泊	联席总经理	解聘	2023 年 04 月 03 日	个人原因
李强	副总经理	解聘	2023 年 04 月 03 日	个人原因
庞捷峰	副总经理	聘任	2023 年 04 月 27 日	董事会聘任
武琳	董事、董事长	离任	2023 年 06 月 20 日	国资管理要求
李明轩	总经理	解聘	2023 年 06 月 20 日	工作调整
李明轩	董事长	被选举	2023 年 06 月 25 日	董事会选举
昌海军	总经理	任免	2023 年 06 月 25 日	不再担任副总经理，改任总经理
廖奕	独立董事	被选举	2024 年 02 月 07 日	股东大会选举
蒋大兴	独立董事	离任	2024 年 02 月 07 日	个人原因

2、任职情况

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

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

俞波，男，1972 年 2 月出生，北京经济学院硕士，高级会计师。曾任五矿集团财务公司财务部科长、五矿有色金属股份有限公司会计部经理、南昌硬质合金有限责任公司常务副总经理兼总会计师、五矿投资发展有限责任公司副总经理、中国五矿集团公司财务总部总经理、江苏玉龙钢管股份有限公司财务总监、知合控股有限公司副总裁、华田投资有限公司副总裁。现任常州一十食品有限公司监事、北京仁凡科技有限公司执行董事、上海昊佰智造精密电子股份有限公司董事长、浙江康盛股份有限公司独立董事、保定市东利机械制造有限公司独立董事、南国置业独立董事。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
龚学武	中国电建地产集团有限公司	总经理助理			是
谈晓君	中国电建地产集团有限公司	总经济师、投资总监			是
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
俞波	常州一十食品有限公司	监事			否
俞波	北京仁凡科技有限公司	执行董事			否
俞波	上海昊佰智造精密电子股份有限公司	董事长			是
俞波	浙江康盛股份有限公司、保定市东利机械制造股份有限公司	独立董事			是
余振	武汉大学经济与管理学院	弘毅学堂院长、经济与管理学院教授、博士生导师			是

余振	长江证券股份有限公司	独立董事			是
余振	国网信息通信股份有限公司	独立董事			是
廖奕	武汉大学法学院	教授、博士生导师			是
姚桂玲	湖北第二师范学院物理与机电工程学院	教授（已退休）			否
宁晔	中电建河北雄安建设发展有限公司	党委委员、总会计师、工会主席			是
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

报告期内，公司董事、监事及高级管理人员的报酬已按月支付。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
李明轩	男	40	董事长	现任	108.78	否
俞波	男	51	独立董事	现任	10	否
余振	男	43	独立董事	现任	10	否
廖奕	男	43	独立董事	现任	0	否
龚学武	男	58	董事	现任	0	是
谈晓君	男	49	董事	现任	0	是
昌海军	男	44	董事、总经理	现任	101.9	否
姚桂玲	女	60	监事会主席	现任	15	否
宁晔	男	44	监事	现任	0	是
刘颖茜	女	34	职工监事	现任	21.08	否
畅文智	男	44	副总经理、董事会秘书	现任	97.04	否
鄢浩文	男	40	副总经理、财务总监	现任	95.81	否
刘波峰	男	43	副总经理	现任	102.2	否
庞捷峰	男	40	副总经理	现任	29.01	否
蒋大兴	男	53	独立董事	离任	10	否
胡泊	男	52	董事、总经理、联席总经理	离任	127.89	否
李强	男	49	副总经理	离任	32.94	否
合计	--	--	--	--	761.65	--

其他情况说明

□适用 ☑不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第三次会议	2023 年 04 月 27 日	2023 年 04 月 29 日	审议通过了《2022 年度总经理工作报告》《2022 年度董事会工作报告》《2022 年年度报告及摘要》《公司 2022 年度财务报告》及《2022 年度利润分配方案的议案》等 28 项议案。
第六届董事会第八次临时会议	2023 年 06 月 25 日	2023 年 06 月 27 日	审议通过了《关于聘任公司总经理的议案》《关于选举第六届董事会董事长的议案》《关于提名公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》及《关于召开 2023 年第一次临时股东大会的议案》。
第六届董事会第九次临时会议	2023 年 07 月 31 日	2023 年 08 月 01 日	审议通过了《关于申请办理不动产债权投资计划融资业务的议案》。
第六届董事会第四次会议	2023 年 08 月 30 日	2023 年 08 月 31 日	审议通过了《关于公司 2023 年半年度报告及摘要的议案》《关于中国电建集团财务有限责任公司的持续风险评估报告》《关于会计政策变更的议案》《关于公司部分房地产转为投资性房地产的议案》及《关于认购中信建投-电建南国县华林资产支持专项计划份额及提供资产服务的议案》。
第六届董事会第十次临时会议	2023 年 10 月 09 日		审议通过了《关于公司组织架构调整的议案》。
第六届董事会第五次会议	2023 年 10 月 27 日	2023 年 10 月 28 日	审议通过了《公司 2023 年第三季度报告》及《关于修订〈南国置业股份有限公司重大信息内部报告管理办法〉的议案》。
第六届董事会第十一次临时会议	2023 年 12 月 18 日	2023 年 12 月 19 日	审议通过了《关于公司与中国电建集团财务有限责任公司续签〈金融服务框架协议〉暨关联交易的议案》《关于修订〈公司章程〉的议案》及《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》等 11 项议案。

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
李明轩	7	1	6		0	否	2
俞波	7	1	6		0	否	2
余振	7	1	6		0	否	2
龚学武	7	1	6		0	否	2
谈晓君	7	1	6		0	否	2
昌海军	5	0	5		0	否	0
武琳	1	1	0		0	否	1
蒋大兴	7	1	6		0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

无。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
提名与薪酬考核委员会	余振、龚学武、蒋大兴	2	2023年04月17日	1、《关于公司董监高2022年度薪酬方案的议案》 2、《关于公司2023年专项攻坚任务的议	同意	无	无

				案》 3、《关于聘任公司高级管理人员的议案》			
			2023年06月21日	1、《关于聘任公司总经理的议案》 2、《关于选举第六届董事会董事长的议案》 3、《关于提名公司第六届董事会非独立董事候选人的议案》	同意	无	无
审计委员会	俞波、谈晓君、蒋大兴	5	2023年01月18日	《天职国际会计师事务所与治理层的沟通函》	同意	无	无
			2023年04月03日	《关于2022年度财务报表初审意见的议案》	同意	无	无
			2023年04月17日	1、《2022年年度报告及摘要》 2、《公司内部控制自我评价报告》 3、《关于会计政策变更的议案》 4、《关于聘任公司内部审计负责人的议案》 5、《关于续聘会计师事务所的议案》 6、《2023年第一季度报告》	同意	无	无
			2023年08月18日	1、《公司2023年半年度报告及摘要》 2、《关于会计政策变更的议案》 3、《关于公司房地产转为投资性	同意	无	无

				房地产的议案》			
			2023 年 10 月 23 日	《关于公司 2023 年第三季度报告的议案》	同意	无	无

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	165
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	359
报告期末在职员工的数量合计（人）	524
当期领取薪酬员工总人数（人）	534
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	7
销售人员	8
技术人员	28
财务人员	49
行政人员	94
投资拓展人员	14
管理人员	63
商业管理人员	261
合计	524
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	0
硕士	113
本科	321
专科	76
专科以下	14
合计	524

2、薪酬政策

2023 年公司持续优化薪酬绩效考核体系，优化指标，强化业绩权重，给予授权。构建“以公司业绩为基础，以个人绩效为调节”的差异化多元利益分配机制，切实发挥“业绩升、薪酬升”的保障和激励功能作用，进一步提升管理效率、激发组织活力。

3、培训计划

2023 年，公司人才能力建设聚焦公司战略目标，以强化经营能力建设为整体导向，聚焦核心业务能力系统性提升，充分挖掘内部培训资源，合理控制费用支出，正式启动后备人才系统性选拔与培养，人才梯队建设工作进入新阶段，为公司高质量发展奠定人才基础。全年共开展公司级培训 48 场，1549 人次参训，总学时 265.30 小时。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

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

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

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

（3）控制活动。结合公司管理现状及发展需要，坚持合法性、规范性、可行性、可操作性相结合的原则，持续梳理完善制度，公司修订了《董事会审计委员会实施细则》《董事会提名与薪酬考核委员会实施细则》《重大信息内部报告管理办法》《关联交易决策制度》《投资者关系管理制度》及《独立董事工作制度》，新增制定了《独立董事专门会议实施细则》。

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

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

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

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

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 04 月 25 日	
内部控制评价报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《南国置业股份有限公司 2023 年度内部控制自我评价报告》	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	财务报告重大缺陷的迹象包括：（1）公司董事、监事和高级管理人员的舞弊行为；（2）公司更正已公布的财务报告；（3）注册会计师发现的却未被公司内部控制识别的当期财务报告中的重大错报；（4）审计委员会和审计部门对公司的对外财务报告和财务报告内部控制监督无效。财务报告重要缺陷的迹象包括：（1）未依照公认会计准则选择和应用会计政策；（2）未建立反舞弊程序和控制措施；（3）对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；（4）对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、完整的目标。一般缺陷：是指除重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	非财务报告缺陷认定主要以缺陷对业务流程有效性的影响程度、发生的可能性作判定。如果缺陷发生的可能性较小，会降低工作效率或效果、或加大效果的不确定性、或使之偏离预期目标为一般缺陷；如果缺陷发生的可能性较高，会显著降低工作效率或效果、或显著加大效果的不确定性、或使之显著偏离预期目标为重要缺陷；如果缺陷发生的可能性高，会严重降低工作效率或效果、或严重加大效果的不确定性、或使之严重偏离预期目标为重大缺陷。
定量标准	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或	定量标准以营业收入、资产总额作为衡量指标。内部控制缺陷可能导致或

	导致的损失与利润表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%，则为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额的 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。	导致的损失与利润报表相关的，以营业收入指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于营业收入的 1%，则认定为一般缺陷；如果超过营业收入的 1%但小于 2%认定为重要缺陷；如果超过营业收入的 2%，则认定为重大缺陷。内部控制缺陷可能导致或导致的损失与资产管理相关的，以资产总额指标衡量。如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致的财务报告错报金额小于资产总额的 0.5%，则认定为一般缺陷；如果超过资产总额 0.5%但小于 1%则认定为重要缺陷；如果超过资产总额 1%，则认定为重大缺陷。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，南国置业于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 04 月 25 日
内部控制审计报告全文披露索引	刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《南国置业股份有限公司 2023 内部控制审计报告》
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

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

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用。

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

不适用。

二、社会责任情况

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

（1）股东权益保护方面

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

（2）认真履行信息披露义务

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

（3）债权人权益保护方面

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

（4）职工权益保护方面

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

（5）社会公益事业方面

作为城市美好生活建设者，公司积极承担社会责任，充分利用自身资源与能力，依托“党建+团建+公益”的模式，与社会各界共筑公益事业，组织开展众多爱心公益活动，用责任与担当为社会架起爱的桥梁，将企业自身发展成果不断回馈社会。5月4日，南国置业公司团委联合武汉市硚口区团区委举行“青年之家”“城市书房”揭牌仪式暨庆祝五四运动 104 周年主题活动。报告期内，公司面向全体在职职工发出倡议，充分发挥自身优势和资源，以实际行动帮扶新疆民丰县、云南剑川县、西藏芒康县，扩大产品服务市场渠道，提高帮扶实效。在举行公益活动中，彰显央企责任担当，树立公司品牌形象。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

			者的正常商业交易的基础上决定。			
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

（一）会计政策的变更

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

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
--------------	---------------

<p>2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。</p>	<p>合并资产负债表：增加 2022 年 12 月 31 日递延所得税资产 81,771,250.04 元，增加未分配利润 80,417,192.66 元，增加少数股东权益 1,354,057.38 元；合并利润表：减少 2022 年度所得税费用 44,126,271.67 元。</p> <p>母公司资产负债表：增加 2022 年 12 月 31 日递延所得税资产 3,463,455.49 元，增加未分配利润 3,463,455.49 元；母公司利润表：减少 2022 年度所得税费用 2,256,601.48 元。</p>
---	--

（二）会计估计的变更

本公司本期无需披露的会计估计变更事项。

（三）前期会计差错更正

本公司本期无需披露的前期重大会计差错更正事项。

（四）2023 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初财务报表

调整当年年初财务报表的原因说明：

首次执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”调整首次执行当年年初财务报表相关项目，情况如下：

合并资产负债表

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

合并利润表

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

母公司资产负债表

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

母公司利润表

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

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

合并报表范围变化情况详见“第十节 财务报告 八、合并范围的变更”。

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	200
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度内部控制审计机构，年度内控审计费用 30 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
中建三局第一建设工程有限责任公司诉武汉临江荣城房地产开发有限公司施工合同纠纷	22,884.15	否	武汉市新洲区人民法院受理，2024 年 1 月 3 日开庭，待判决。	不适用	不适用	2023 年 12 月 14 日	www.cninfo.com.cn
南国置业股份有限公司、武汉南国商业发展	5,700	否	湖北美圣商贸有限公司向武汉市中级人民法院	一审判决武汉南国商业发展有限公司向湖北美	不适用	2019 年 04 月 24 日	www.cninfo.com.cn

有限公司与湖北美圣商贸有限公司股权转让合同纠纷			提起了诉讼，请求法院判令增加股权转让价款 5700 万元。2023 年 2 月 25 日湖北省高级人民法院驳回美圣公司再审申请。	圣商贸有限公司支付股权转让款 3960.51 万元。二审判决撤销一审判决，驳回美圣公司全部诉讼请求。2022 年 8 月收到湖北省高级人民法院关于“湖北省高级人民法院 2021 年 6 月 22 日作出的（2022）鄂民终 779 号二审判决书提出的再审申请”。2023 年 2 月 25 日湖北省高级人民法院驳回美圣公司再审申请。			
-------------------------	--	--	--	--	--	--	--

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
中电建建筑集团有	同一实际控制人	购买商品、接受	工程款	市场价	市场价	6,696.38	4.48%	6,696.38	否	按合同约定付款	不适用	2023 年 04 月 29 日	www.cninfo.com.cn

限公司		劳务											
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	7,968.83	5.33%	7,968.83	否	按合同约定付款	不适用	2023年04月29日	www.cninfo.com.cn
中国水利水电第十工程局有限公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	18,081.27	12.09%	18,081.27	否	按合同约定付款	不适用	2023年04月29日	www.cninfo.com.cn
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	13,916.5	9.31%	13,916.5	否	按合同约定付款	不适用	2023年04月29日	www.cninfo.com.cn
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	同一实际控制人	购买商品、接受劳务	工程款	市场价	市场价	5,628.71	3.76%	5,628.71	否	按合同约定付款	不适用	2023年04月29日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	52,291.69	--	52,291.69	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况			无										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）			公司 2022 年度股东大会审议通过了《关于 2023 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2023 年公司与实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 129,962 万元，在前述总额度范围内，交易对象可调整为其他关联方或其他下属公司（具体内容请参见公司于 2023 年 4 月 29 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2023 年度日常关联交易预计的公告》）。报告期内，公司与实际控制人电建集团及其下属子公司实际发生的日常关联交易总额 56,720.12 万元，未超过获批额度。										
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）			不适用										

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中国电建集团财务有限责任公司	同一控制人下	300,000	0.55%—2.25%	2,668.69	40,355.45	28,672.89	14,351.25

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

☑适用 □不适用

租赁情况说明

A、作为承租人

a、未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

本期未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 22,336,359.02 元。

b、简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 1,394,779.72 元。

无。

c、与租赁相关的现金流出总额 637,459,175.89 元。

B、作为出租人

作为出租人的经营租赁

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

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□适用 ☑不适用

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

2、重大担保

☑适用 □不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2020年07月15日	30,000	2020年11月30日	980	连带责任保证		无	2020.11.30-2023.11.29	是	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司	2021年04月15日	93,500	2021年09月01日	15,000	连带责任保证		无	2021.9.1-2024.8.31	否	是
重庆瀑悦房地产开发有限公司			2021年10月08日	5,000	连带责任保证		无	2021.10.8-2024.8.31	否	是

重庆瀑悦房地产开发有限公司			2022年02月21日	2,485	连带责任保证		无	2022.2.21-2024.8.31	否	是
广州招赢房地产有限责任公司	2022年10月27日	75,000	2022年11月11日	26,640	连带责任保证		无	2022.11.11-2026.12.07	否	是
长沙京蓉房地产开发有限公司	2021年10月11日	12,000	2022年01月14日	10,200	连带责任保证		无	2022.01.14-2025.01.14	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计(A1)			0		报告期内对外担保实际发生额合计(A2)					60,305
报告期末已审批的对外担保额度合计(A3)			333,401		报告期末实际对外担保余额合计(A4)					33,230
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物(如有)	反担保情况(如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	50,000	2017年10月01日	5,002	连带责任保证		无	2017.10.01-2027.09.24	是	否
武汉南国商业发展有限公司			2017年10月19日	8,505	连带责任保证		无	2017.10.19-2027.09.24	是	否
武汉南国商业发展有限公司			2017年10月23日	16,995	连带责任保证		无	2017.10.23-2027.09.24	是	否
武汉南国商业发展有限公司	2017年04月27日	15,000	2017年10月21日	8,498	连带责任保证		无	2017.10.21-2027.09.24	是	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司	2020年04月23日	70,000	2020年04月30日	23,120	连带责任保证		无	2020.04.30-2025.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司			2020年09月02日	8,000	连带责任保证		无	2020.09.02-2025.04.29	否	否
武汉临江荣城房地产开发有限公司			2020年09月27日	16,000	连带责任保证		无	2020.09.27-2025.04.29	否	否

限公司										
重庆康田洛悦房地产开发有限公司	2020年04月23日	90,000	2020年10月09日	5,279.34	连带责任保证		无	2020.10.09-2023.10.08	是	否
重庆康田洛悦房地产开发有限公司			2021年03月23日	2,441.34	连带责任保证		无	2021.3.23-2023.10.8	是	否
重庆康田洛悦房地产开发有限公司			2021年03月26日	10,098	连带责任保证		无	2021.3.26-2024.3.25	是	否
武汉熙悦房地产有限公司	2020年04月23日	50,000	2021年10月29日	25,372.5	连带责任保证		无	2021.10.29-2025.10.28	否	否
长沙悦汉房地产有限公司	2021年04月15日	70,000	2022年03月28日	57,000	连带责任保证		无	2022.03.23-2025.03.23	否	否
长沙悦汉房地产有限公司	2023年04月29日	90,000	2023年08月25日	8,000	连带责任保证		无	2023.8.25-2048.6.18	否	否
河北雄安泷韶商贸有限公司	2023年01月17日	40,000	2023年02月24日	2,419.51	连带责任保证		无	2023.2.24-2024.8.23	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			690,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)					196,730.69
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			690,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)					128,381.21
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			60,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)					0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			60,000		报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)					0
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			750,000		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)					257,035.69
报告期末已审批的			1,083,401		报告期末实际担保					161,611.21

担保额度合计 (A3+B3+C3)	余额合计 (A4+B4+C4)	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		333.26%
其中：		
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）		12,470
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额（E）		118,988.71
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（F）		137,364.4
上述三项担保金额合计（D+E+F）		137,364.4

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

公司控股子公司湖北南国创新置业有限公司（以下简称“南国创新”）收到广水市人民检察院《审查起诉阶段委托辩护人/申请法律援助告知书》及《犯罪嫌疑人诉讼权利义务告知书》，告知南国创新涉嫌行贿案。截至目前，该案件正处于审查起诉阶段，南国创新已委托辩护人核实案情并行使相关诉讼权利。具体内容详见公司于 2023 年 6 月 22 日披露的《关于子公司涉及诉讼事项的公告》。

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	128,394	0.01%				-15,900	-15,900	112,494.00	0.01%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	128,394	0.01%				-15,900	-15,900	112,494.00	0.01%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	128,394	0.01%				-15,900	-15,900	112,494.00	0.01%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,734,087,376	99.99%				15,900	15,900	1,734,103,276.00	99.99%
1、人民币普通股	1,734,087,376	99.99%				15,900	15,900	1,734,103,276.00	99.99%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

他									
三、股份总数	1,734,215,770	100.00%						1,734,215,770.00	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
王昉	15,900		15,900	0	高管离任	按离任高管锁定股条件解锁
宁晁	112,494			112,494	董监高锁定股	按照董监高法定锁定比例持续锁定
合计	128,394	0	15,900	112,494	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	60,533	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	57,957	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313.00	0	0	388,986,313.00	不适用	0
武汉新天地投资有限公司	国有法人	18.06%	313,215,984.00	0	0	313,215,984.00	不适用	0
曾林森	境内自然人	0.92%	15,898,700.00	3,712,200	0	15,898,700.00	不适用	0
毛韦明	境内自然人	0.80%	13,800,000.00	未知	0	13,800,000.00	不适用	0
陈凯	境内自然人	0.52%	9,060,000.00	1,090,000	0	9,060,000.00	不适用	0
中国银行股份有限公司—富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	其他	0.48%	8,302,300.00	未知	0	8,302,300.00	不适用	0
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.46%	8,064,000.00	2,585,100	0	8,064,000.00	不适用	0
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.43%	7,460,100.00	7,460,100	0	7,460,100.00	不适用	0
刘人萱	境内自然人	0.30%	5,274,400.00	-1,897,600	0	5,274,400.00	不适用	0
陆利国	境内自然人	0.29%	5,070,500.00	-603,800	0	5,070,500.00	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无							

(参见注 3)			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无		
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
中国电建地产集团有限公司	388,986,313.00	人民币普通股	388,986,313.00
武汉新天地投资有限公司	313,215,984.00	人民币普通股	313,215,984.00
曾林森	15,898,700.00	人民币普通股	15,898,700.00
毛韦明	13,800,000.00	人民币普通股	13,800,000.00
陈凯	9,060,000.00	人民币普通股	9,060,000.00
中国银行股份有限公司—富国质量成长 6 个月持有期混合型证券投资基金	8,302,300.00	人民币普通股	8,302,300.00
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,064,000.00	人民币普通股	8,064,000.00
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	7,460,100.00	人民币普通股	7,460,100.00
刘人萱	5,274,400.00	人民币普通股	5,274,400.00
陆利国	5,070,500.00	人民币普通股	5,070,500.00
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	上述前 10 名普通股股东中，曾林森通过普通证券账户持有 3,273,200 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 12,625,500 股，合计持有 15,898,700 股。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
李俊	退出	0	0.00%	未知	未知
中国建设银行股份有限公司—安信策略精选灵活配置混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	未知	未知
招商银行股份有限公司—安信远见成长混合型证券投资基金	退出	0	0.00%	未知	未知
姚新华	退出	0	0.00%	未知	未知
毛韦明	新增	0	0.00%	13,800,000	0.80%
中国银行股份有限公司—富国质量成长6个月持有期混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	8,302,300	0.48%
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	新增	0	0.00%	8,064,000	0.46%
中国建设银行股份有限公司—富国新活力灵活配置混合型发起式证券投资基金	新增	0	0.00%	7,460,100	0.43%

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：中央国有控股

控股股东类型：法人

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

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：中央国资管理机构

实际控制人类型：法人

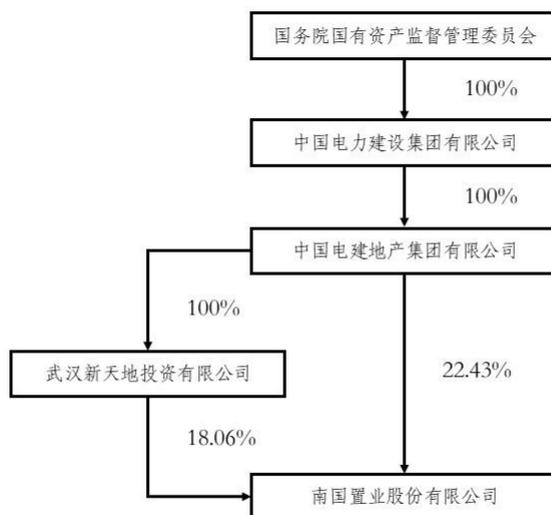
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国电力建设集团有限公司	丁焰章	2011年09月28日	911100007178306183	承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；境内外水电、火电、核电、风电、太阳能发电及送变电工程和水利、水务工程总承包与规划、勘察设计、施工安装、技术研发、项目管理、咨询、监理、设备检修及相关设备的制造、修理、租赁；电力项目开发、投资、建设、管理、销售；境内外公路、铁路、港口、航道、机场、房屋、市政工程、城市轨道交通、环境工程、矿山、冶炼及石油化工的勘察设计、施工安装、技术研发、项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

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

1、公司债券基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	21 南国债	114910.SZ	2021 年 01 月 25 日	2021 年 01 月 26 日	2024 年 01 月 26 日	59,500	5.18%	单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。	深圳证券交易所
投资者适当性安排（如有）			面向符合《公司债券发行与交易管理办法》《证券期货投资者适当性管理办法》和《深圳证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等规定且拥有中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立的 A 股证券账户的专业机构投资者（法律、法规禁止购买者除外）非公开发行，且获配投资者总数不超过 200 人。						
适用的交易机制			点击成交、询价成交、竞买成交及协商成交						
是否存在终止上市交易的风险（如有）和应对措施			否						

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

“21 南国债”债券期限为 3 年，附债券发行后第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。在本次债券存续的第 2 年末，本公司决定将“21 南国债”债券存续期后 1 年的票面利率下调为 2.80%；同时，债券持有人在回售登记期内选择将其所持有的“21 南国债”全部回售给本公司，回售资金已于 2023 年 1 月 30 日按期发放，“21 南国债”已于同日在深圳证券交易所摘牌。

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	西部证券股份有限公司（主承销商、债券受托管理人）	陕西省西安市新城区东新街 319 号 8 幢 10000 室	——	徐磊、吕玥	010-68086722

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
南国置业股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券	59,500	59,500	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

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

适用 不适用

1、“21 南国债”由中国电建地产集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

2、“21 南国债”已于 2023 年 1 月 26 日兑付本息。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

报告期公司不存在非金融企业债务融资工具。

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
武汉大本营商业管理有限公司	亏损 7.11 亿元，占上年末归母净资产 32.66%	受电商冲击、供给增加、城市外溢等因素影响，商业市场面临着较严峻的行业形势。	亏损不影响公司正常经营和偿债能力

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	0.87	1.02	-14.71%
资产负债率	91.98%	85.67%	6.31%
速动比率	0.24	0.29	-17.24%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	-161,966.49	-95,112.01	-70.29%
EBITDA 全部债务比	-16.17%	20.51%	-36.68%
利息保障倍数	-2.10	0.14	-1,600.00%
现金利息保障倍数	2.59	-3.15	182.22%
EBITDA 利息保障倍数	-1.02	1.84	-155.43%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2024 年 04 月 23 日
审计机构名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	天职业字[2024]21872 号
注册会计师姓名	张嘉、李威、李珊珊

审计报告正文

审计报告

天职业字[2024]21872 号

南国置业股份有限公司：

一、审计意见

我们审计了南国置业股份有限公司（以下简称“南国置业”）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南国置业 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
事项一：房产销售收入确认	
南国置业 2023 年度确认房产销售收入 4.95 亿元，占全部营业收入的 46.74%，是南国置业营业收入及利润的主	(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>要来源。</p> <p>南国置业房地产开发项目在取得《预售许可证》后预收销售款，在办理完成实物移交手续时确认房产销售收入，相关的确认与计量对南国置业经营成果有重大影响，可能计量不准确或者在不恰当的会计期间；因此，我们将南国置业房产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于收入确认的会计政策见附注“五、27 收入；关于营业收入分类及本期发生额的披露见附注“七、38”。</p>	<p>(2) 了解与收入确认相关的会计政策，评价收入确认政策是否恰当，检查合同相关条款，并分析评价实际执行的收入确认政策是否恰当，是否一贯运行。</p> <p>(3) 对收入和毛利情况进行分析，评估收入和毛利波动的合理性，是否存在异常波动。</p> <p>(4) 我们抽样检查了买卖合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认。</p> <p>(5) 我们检查了资产负债表日前后与收入入账凭证相关的认购协议、缴费收据、合同、入住流转单等支持性文件，关注资产负债表日前后的凭证是否计入正确的会计期间。</p>
--	--

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>事项二：存货的可变现净值</p> <p>南国置业已完工开发产品、在建项目开发成本的账面价值合计金额重大，截至 2023 年 12 月 31 日房地产开发项目存货账面价值总额 131.88 亿元，占期末资产总额的 46.62%。</p> <p>由于存货对南国置业资产的重要性，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，且期末存货是否存在减值依赖于管理层的判断和估计。因此，我们将存货的可变现净值确认识别为关键审计事项。</p> <p>关于存货确认的会计政策见附注“五、15、存货”；关于存货的计量与价值的披露见附注“七、9”。</p>	<p>(1) 了解、评估南国置业对与存货相关的内部控制设计，并对关键控制执行的有效性进行测试。</p> <p>(2) 我们通过实地观察、现场监盘存货，核实期末存货是否真实存在，项目施工情况是否与账面记载相符。</p> <p>(3) 我们获取项目开发成本预算，检查合同、付款、发票、工程进度，核实开发成本发生的真实性。</p> <p>(4) 获取成本归集分摊计算表，检查各业态间成本归集与分摊是否符合行业惯例和企业会计准则要求，复核存货计价与成本分摊的准确性。</p> <p>(5) 了解评估师的工作范围，评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力。</p> <p>(6) 获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告或者管理层编制的存货跌价工作底稿，评价对存货可变现净值采用的估值方法的恰当性。</p>

四、其他信息

南国置业管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括 2023 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督南国置业的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	2,433,853,404.22	2,454,491,357.80
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		125,630,000.00
衍生金融资产		
应收票据		2,314,153.40
应收账款	329,049,958.38	229,032,956.71
应收款项融资	27,000,000.00	3,907,144.00
预付款项	40,311,884.51	34,901,773.95
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	2,404,562,367.94	2,810,438,314.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	13,188,135,586.80	13,677,282,225.10
合同资产	1,300,655.47	4,093,123.54
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	413,448,323.44	185,430,590.04
流动资产合计	18,837,662,180.76	19,527,521,639.28
非流动资产：		

发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,285,623,471.68	3,583,415,167.23
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	3,046,305,562.33	2,466,183,406.87
固定资产	468,195,683.45	484,595,647.08
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,967,574,292.17	2,728,327,654.20
无形资产	1,201,960.16	1,391,298.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	274,192,674.27	292,985,848.86
递延所得税资产	141,432,256.19	110,664,927.67
其他非流动资产	266,000,000.00	
非流动资产合计	9,451,057,264.40	9,668,095,314.49
资产总计	28,288,719,445.16	29,195,616,953.77
流动负债：		
短期借款	184,453,742.44	
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	46,766,806.99	392,495,104.54
应付账款	1,362,470,154.13	1,754,586,559.05
预收款项	72,756,603.72	48,956,873.43
合同负债	3,335,950,777.29	1,007,625,809.83
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	17,483,532.29	12,499,291.29
应交税费	-162,217,895.63	-59,925,340.71
其他应付款	15,410,036,565.44	13,117,652,798.52
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		

持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,140,225,769.43	2,773,942,585.89
其他流动负债	297,981,911.61	90,244,143.66
流动负债合计	21,705,907,967.71	19,138,077,825.50
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,492,055,817.00	2,908,190,000.00
应付债券		592,707,288.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,820,862,183.84	2,372,197,057.12
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,312,918,000.84	5,873,094,345.65
负债合计	26,018,825,968.55	25,011,172,171.15
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,297,748,821.04	1,297,748,821.04
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32
一般风险准备		
未分配利润	-2,812,159,764.18	-1,118,938,020.60
归属于母公司所有者权益合计	484,936,347.18	2,178,158,090.76
少数股东权益	1,784,957,129.43	2,006,286,691.86
所有者权益合计	2,269,893,476.61	4,184,444,782.62
负债和所有者权益总计	28,288,719,445.16	29,195,616,953.77

法定代表人：李明轩

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：唐珂

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023年12月31日	2023年1月1日
流动资产：		
货币资金	127,066,524.26	314,738,135.41
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,003,543.30	2,107,742.89

应收款项融资		
预付款项	218,679.24	864,786.92
其他应收款	11,936,660,959.31	12,966,406,864.08
其中：应收利息		
应收股利		
存货	80,825,822.63	30,029,572.25
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,147,775,528.74	13,314,147,101.55
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	3,421,805,642.12	3,639,872,812.72
其他权益工具投资	531,364.15	531,364.15
其他非流动金融资产		
投资性房地产	548,134,943.90	621,056,905.34
固定资产	974,883.47	923,096.00
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	111,150,508.21	115,552,461.70
无形资产	1,201,960.16	1,359,851.72
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,721,055.49	1,117,427.95
递延所得税资产	6,612,969.80	6,033,473.79
其他非流动资产	266,000,000.00	10,000,000.00
非流动资产合计	4,358,133,327.30	4,396,447,393.37
资产总计	16,505,908,856.04	17,710,594,494.92
流动负债：		
短期借款	150,249,791.67	
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	17,155,814.46	15,714,471.99
预收款项	29,988,444.09	9,491,932.61
合同负债		
应付职工薪酬	5,407,701.06	4,206,129.77
应交税费	4,021,095.10	4,154,254.16

其他应付款	12,621,733,278.90	12,102,016,035.30
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	12,963,949.24	954,138,805.87
其他流动负债		
流动负债合计	12,841,520,074.52	13,089,721,629.70
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		592,707,288.53
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	110,143,202.57	113,449,480.78
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	110,143,202.57	706,156,769.31
负债合计	12,951,663,277.09	13,795,878,399.01
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,268,955,079.75	1,268,955,079.75
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	265,131,520.32	265,131,520.32
未分配利润	285,943,208.88	646,413,725.84
所有者权益合计	3,554,245,578.95	3,914,716,095.91
负债和所有者权益总计	16,505,908,856.04	17,710,594,494.92

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25
其中：营业收入	1,058,848,156.80	9,819,013,472.25
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,446,454,229.27	10,212,937,039.61
其中：营业成本	1,641,541,895.41	9,142,984,843.60

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	-24,417,567.23	235,722,311.76
销售费用	93,914,951.84	187,068,379.07
管理费用	111,521,528.86	90,858,475.00
研发费用		
财务费用	623,893,420.39	556,303,030.18
其中：利息费用	496,276,558.77	525,323,069.57
利息收入	10,958,919.31	129,724,892.47
加：其他收益	3,841,772.56	3,494,522.39
投资收益（损失以“-”号填列）	23,178,969.86	104,797,111.17
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	4,680,525.72	104,797,111.17
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-125,630,000.00	-1,020,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	8,386,018.32	-54,092,893.71
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-323,191,410.76	-251,154,334.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	14,059,664.26	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,786,961,058.23	-591,899,162.18
加：营业外收入	8,937,786.58	168,699,327.38
减：营业外支出	562,077.45	50,000.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,778,585,349.10	-423,249,834.80
减：所得税费用	-21,244,268.13	165,190,963.25
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05
2.终止经营净利润（净亏损以		

“—”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42
2. 少数股东损益	-64,119,337.39	234,575,614.37
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42
归属于少数股东的综合收益总额	-64,119,337.39	234,575,614.37
八、每股收益		
(一) 基本每股收益	-0.9764	-0.4746
(二) 稀释每股收益	-0.9764	-0.4746

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	21,314,585.26	24,414,280.85
减：营业成本	33,018,467.13	30,163,674.04
税金及附加	2,575,626.80	2,943,275.93
销售费用	4,521,950.24	1,500,000.00
管理费用	85,122,928.34	68,802,269.53
研发费用		
财务费用	422,300,015.21	400,839,465.97
其中：利息费用	461,764,983.50	501,835,592.14

利息收入	45,718,157.35	107,333,171.35
加：其他收益	41,607.22	47,769.89
投资收益（损失以“-”号填列）	158,025,651.34	87,094,584.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-43,055,768.01	87,094,584.37
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	7,123,545.73	-4,747,928.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-361,033,598.17	-397,439,979.34
加：营业外收入		131,495.13
减：营业外支出	16,414.80	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-361,050,012.97	-397,308,484.21
减：所得税费用	-579,496.01	-3,443,583.73
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-360,470,516.96	-393,864,900.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-360,470,516.96	-393,864,900.48
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		

5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-360,470,516.96	-393,864,900.48
七、每股收益		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,672,989,448.66	2,155,673,258.70
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	84,029,016.87	167,657,105.14
收到其他与经营活动有关的现金	2,906,367,382.80	3,016,158,198.04
经营活动现金流入小计	6,663,385,848.33	5,339,488,561.88
购买商品、接受劳务支付的现金	2,156,881,481.77	3,299,614,846.41
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	189,157,360.07	194,501,588.50
支付的各项税费	274,933,730.42	221,244,277.30
支付其他与经营活动有关的现金	2,464,150,082.67	3,961,167,193.03
经营活动现金流出小计	5,085,122,654.93	7,676,527,905.24
经营活动产生的现金流量净额	1,578,263,193.40	-2,337,039,343.36
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	299,531,774.52	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	21,528.00	136,560.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	141,913,313.47	1,965,436,209.02
投资活动现金流入小计	441,466,615.99	1,965,572,769.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	37,359,801.73	88,436,933.91
投资支付的现金		573,412,545.66
质押贷款净增加额		

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	266,000,000.00	1,912,709,938.95
投资活动现金流出小计	303,359,801.73	2,574,559,418.52
投资活动产生的现金流量净额	138,106,814.26	-608,986,649.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	50,000,000.00	27,200,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50,000,000.00	27,200,000.00
取得借款收到的现金	993,995,089.66	1,403,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3,668,208,789.33	6,316,285,494.45
筹资活动现金流入小计	4,712,203,878.99	7,746,485,494.45
偿还债务支付的现金	3,888,288,183.00	2,073,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	267,709,213.85	381,138,399.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	9,415,842.40	
支付其他与筹资活动有关的现金	2,315,209,793.46	4,507,889,039.38
筹资活动现金流出小计	6,471,207,190.31	6,962,727,438.61
筹资活动产生的现金流量净额	-1,759,003,311.32	783,758,055.84
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	-42,633,303.66	-2,162,267,937.02
加：期初现金及现金等价物余额	2,393,720,149.56	4,555,988,086.58
六、期末现金及现金等价物余额	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	39,677,188.40	22,778,737.10
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,737,768,270.23	1,941,115,093.89
经营活动现金流入小计	1,777,445,458.63	1,963,893,830.99
购买商品、接受劳务支付的现金	8,860,683.89	41,809,583.00
支付给职工以及为职工支付的现金	59,084,818.82	46,291,089.28
支付的各项税费	5,691,211.06	10,049,721.94
支付其他与经营活动有关的现金	2,256,946,013.28	3,073,208,950.46
经营活动现金流出小计	2,330,582,727.05	3,171,359,344.68
经营活动产生的现金流量净额	-553,137,268.42	-1,207,465,513.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	299,531,774.52	
取得投资收益收到的现金	9,800,162.50	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,420.00	136,560.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	161,572,371.36	985,554,621.80
投资活动现金流入小计	470,916,728.38	985,691,181.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	927,148.78	1,755,727.77
投资支付的现金	107,058,900.00	53,012,545.66
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		

支付其他与投资活动有关的现金	346,000,000.00	769,476,900.00
投资活动现金流出小计	453,986,048.78	824,245,173.43
投资活动产生的现金流量净额	16,930,679.60	161,446,008.37
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	150,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	3,909,000,000.00	6,107,700,000.00
筹资活动现金流入小计	4,059,000,000.00	6,107,700,000.00
偿还债务支付的现金	1,495,000,000.00	1,500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	92,434,323.13	179,501,113.60
支付其他与筹资活动有关的现金	2,151,543,124.36	3,375,981,724.99
筹资活动现金流出小计	3,738,977,447.49	5,055,482,838.59
筹资活动产生的现金流量净额	320,022,552.51	1,052,217,161.41
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	-216,184,036.31	6,197,656.09
加：期初现金及现金等价物余额	312,155,446.49	305,957,790.40
六、期末现金及现金等价物余额	95,971,410.18	312,155,446.49

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减： 库存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04				265,131,520.32		1,118,938,020.60		2,178,090.76	2,006,286,691.86	4,184,447,782.62
加：会计政策变更															
期差错更正															
其他															
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04				265,131,520.32		1,118,938,020.60		2,178,090.76	2,006,286,691.86	4,184,447,782.62
三、本期增减											1,693,223.22		1,693,223.22	221,329,329.32	1,914,554,554.55

变动金额 (减少以“－”号填列)											1,74 3.58		1,74 3.58	562. 43	1,30 6.01
(一) 综合收益总额											- 1,69 3,22 1,74 3.58		- 1,69 3,22 1,74 3.58	- 64,1 19,3 37.3 9	- 1,75 7,34 1,08 0.97
(二) 所有者投入和减少资本														50,0 00,0 00.0 0	50,0 00,0 00.0 0
1. 所有者投入的普通股														50,0 00,0 00.0 0	50,0 00,0 00.0 0
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他															
(三) 利润分配														- 207, 210, 225. 04	- 207, 210, 225. 04
1. 提取盈余公积															
2. 提取															

一般 风险 准备															
3. 对所有者 (或 股东) 的分配														- 207, 210, 225. 04	- 207, 210, 225. 04
4. 其他															
(四) 所有者 权益 内部 结转															
1. 资本 公积 转增 资本 (或 股本)															
2. 盈余 公积 转增 资本 (或 股本)															
3. 盈余 公积 弥补 亏损															
4. 设定 受益 计划 变动 额结 转留 存收 益															
5. 其他 综合 收益 结转 留存															

收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,734,215.77				1,297,748.82				265,131,520.32			-2,812,159.76	4.18	484,936,347.18	1,784,957.12	2,269,893,476.61

上期金额

单位：元

项目	2022 年度															
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计	
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,734,215.77				1,279,703.44				265,131,520.32			-332,452,987.80		2,946,597.74	1,728,341.50	4,675,086,089.67
加：会计政策变更												36,531,379.62		36,531,379.62	1,113,598.75	37,644,978.37
期差错更正																
其他																
二、本年期初余额	1,734,215.77				1,279,703.44				265,131,520.32			-295,921,608.18		2,983,129.79	1,721,940.25	4,712,731,068.04
三、本期增减					18,045,375.3							-823,016.		-804,971.	276,684,751.	-528,286.

变动金额 (减少以“－”号填列)					9						412. 42		037. 03	61	285. 42
(一) 综合收益总额											- 823, 016, 412. 42		- 823, 016, 412. 42	234, 575, 614. 37	- 588, 440, 798. 05
(二) 所有者投入和减少资本					18,0 45,3 75.3 9								18,0 45,3 75.3 9	42,1 09,1 37.2 4	60,1 54,5 12.6 3
1. 所有者投入的普通股														42,2 00,0 00.0 0	42,2 00,0 00.0 0
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					18,0 45,3 75.3 9								18,0 45,3 75.3 9	- 90,8 62.7 6	17,9 54,5 12.6 3
(三) 利润分配															
1. 提取盈余公积															
2.															

提取一般风险准备															
3. 对所有者（或股东）的分配															
4. 其他															
（四）所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本（或股本）															
2. 盈余公积转增资本（或股本）															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转															

留存收益																
6. 其他																
(五) 专项储备																
1. 本期提取																
2. 本期使用																
(六) 其他																
四、本期期末余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04				265,131,520.32			-1,118,938,020.60		2,178,090.76	2,006,286,691.86	4,184,478,262.62

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91
加：会计政策变更												
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “一 ”号 填 列)												- 360,4 70,51 6.96	- 360,4 70,51 6.96
(一) 综 合收 益总 额												- 360,4 70,51 6.96	- 360,4 70,51 6.96
(二) 所 有者 投入 和减 少资 本													
1. 所 有者 投入 的普 通股													
2. 其 他权 益工 具持 有者 投入 资本													
3. 股 份支 付计 入所 有者 权益 的金 额													
4. 其 他													
(三) 利 润分 配													
1. 提 取盈 余公 积													
2. 对													

所有者 (或 股东) 的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益 内部结转												
1. 资本公 积转增资 本 (或 股本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五)												

专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		285,943,208.88	3,554,245,578.95

上期金额

单位：元

项目	2022 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		1,039,071,772.31	4,307,374,142.38
加：会计政策变更											1,206,854.01	1,206,854.01
期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		1,040,278,626.32	4,308,580,996.39
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填											-393,864,900.48	-393,864,900.48

列)												
(一) 综合收益总额											- 393,864,900.48	- 393,864,900.48
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配												
3. 其他												
(四)												

所有者 权益 内部 结转												
1. 资 本公 积转 增资 本 (或 股 本)												
2. 盈 余公 积转 增资 本 (或 股 本)												
3. 盈 余公 积弥 补亏 损												
4. 设 定受 益计 划变 动额 结转 留存 收益												
5. 其 他综 合收 益结 转留 存收 益												
6. 其 他												
(五) 专项 储备												
1. 本 期提 取												
2. 本 期使 用												
(六)												

其他												
四、本期期末余额	1,734,215.770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32		646,413,725.84	3,914,716,095.91

三、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

法定代表人：李明轩

公司注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

（二）公司实际从事的主要经营活动

所属行业：房地产业

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

（三）母公司以及公司最终母公司的名称

母公司：中国电建地产集团有限公司

公司最终母公司：中国电力建设集团有限公司

（四）财务报告的批准报出机构和财务报告批准报出日

本财务报告经公司董事会于 2023 年 4 月 23 日批准报出。

（五）营业期限

1998-07-27 至无固定期限

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

1、遵循企业会计准则的声明

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

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

2、会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止。

3、记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

4、计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

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

5、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

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

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1.同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2.非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，应按以下顺序处理：

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

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

通过多次交易分步处置股权至丧失对子公司控制权的情形

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动应当根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

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

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

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的认定和分类

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

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

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

2. 合营安排的会计处理

共同经营参与方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

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

9、现金及现金等价物的确定标准

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

10、金融工具

1、金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

2、金融资产分类和计量

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

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

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

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

3、金融负债分类和计量

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

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

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

(1) 以摊余成本计量的金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

4、金融工具抵销

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

5、金融资产减值

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

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

(1) 预期信用损失一般模型

如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本公司按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。本公司对信用风险的具体评估，详见附注“十一、与金融工具相关的风险”。

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

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

第一阶段：信用风险自初始确认后未显著增加

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

第二阶段：信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值

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

第三阶段：初始确认后发生信用减值

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

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

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

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

（3）应收款项及租赁应收款

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

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

6、金融资产转移

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

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

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

11、应收账款

1、应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10、5、金融资产减值。

3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

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

4、按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

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

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

12、应收款项融资

1、应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对应收账款融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10、5、金融资产减值。

13、其他应收款

1、其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10、5、金融资产减值。

2、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注五、10、5、金融资产减值。

3、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

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

4、按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

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

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

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

14、合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

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

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

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

3、按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注五、10、金融工具”。

4、基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

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

5、按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准

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

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

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注五、10、金融工具”。

15、存货

1、存货的分类

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

2、发出存货的计价方法

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

3、存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

4、存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

5、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

6、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

7、维修基金的核算方法

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

8、质量保证金的核算方法

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

16、长期股权投资

1、投资成本的确定

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

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

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

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

2、后续计量及损益确认方法

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

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

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

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

3、确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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

4、长期股权投资的处置

(1) 部分处置对子公司的长期股权投资，但不丧失控制权的情形

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

(2) 部分处置股权投资或其他原因丧失了对子公司控制权的情形

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

5、减值测试方法及减值准备计提方法

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

17、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

18、固定资产

(1) 确认条件

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

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

(2) 折旧方法

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

19、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

2、借款费用资本化期间

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

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

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

3、借款费用资本化金额

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

20、使用权资产

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

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

1、租赁负债的初始计量金额；

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

3、发生的初始直接费用；

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

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

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

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

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

21、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

本公司无形资产包括软件等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限（年）
软件	3-10

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

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

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

22、长期资产减值

企业应当在资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

资产存在减值迹象的，应当估计其可收回金额。

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

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

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

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

23、长期待摊费用

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

24、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。

25、职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的除股份支付以外各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

1、短期薪酬

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

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

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

2、辞退福利

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

3、设定提存计划

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

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

4、设定受益计划

(1) 内退福利

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

(2) 其他补充退休福利

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

26、租赁负债

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

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。

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

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

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

27、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

（1）收入的确认

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

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

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

本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

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

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

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

⑤客户已接受该商品。

⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体政策：

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

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

（3）收入的计量

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

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。

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。

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。

应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

无。

28、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

2、该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；

3、该成本预期能够收回。

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

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

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

1、因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

2、为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

29、政府补助

1、政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

3、政府补助采用总额法：

（1）与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

4、政府补助采用净额法：

（1）与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；

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

5、对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，整体归类为与收益相关的政府补助。

6、本公司将与本公司日常活动相关的政府补助按照经济业务实质计入其他收益或冲减相关成本费用；将与本公司日常活动无关的政府补助，应当计入营业外收支。

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

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

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

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

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

31、租赁

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

（1）判断依据

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

低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

（2）会计处理方法

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

2、作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

(1) 融资租赁

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

(2) 经营租赁

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

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

32、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

单位：元

会计政策变更的内容和原因	受重要影响的报表项目名称	影响金额
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	递延所得税资产	81,771,250.04
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	未分配利润	80,417,192.66
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	少数股东权益	1,354,057.38
2022 年 11 月，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号）（以下简称“解释第 16 号”），“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的会计政策	所得税费用	44,126,271.67

内容进行了规范说明，内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。		
--	--	--

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

首次执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”调整首次执行当期期初财务报表相关项目，情况如下：

合并资产负债表

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

合并利润表

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

母公司资产负债表

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

母公司利润表

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

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

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

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

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

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

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

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

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	105,437.00	58,458.80
银行存款	2,433,269,545.58	2,453,796,779.73
其他货币资金	478,421.64	636,119.27
合计	2,433,853,404.22	2,454,491,357.80

其他说明：

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

2、交易性金融资产

单位：元

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

其他说明：

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备						2,435,950.95	100.00%	121,797.55	5.00%	2,314,153.40

的应收 票据										
其中：										
账龄组 合					2,435,9 50.95	100.00%	121,797 .55	5.00%	2,314,1 53.40	
合计					2,435,9 50.95	100.00%	121,797 .55	5.00%	2,314,1 53.40	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏 账准备：账龄 组合	121,797.55	-121,797.55				
合计	121,797.55	-121,797.55				

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	234,593,862.25	195,317,327.77
1至2年	91,910,707.87	46,018,226.57
2至3年	31,880,515.06	160,996.43
3年以上	4,291,806.43	7,005,134.47
3至4年	158,416.43	2,705,520.76
4至5年	2,109,484.76	658,165.00
5年以上	2,023,905.24	3,641,448.71
合计	362,676,891.61	248,501,685.24

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金额	比例	金额	计提比 例		金额	比例	金额	计提比 例	

其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	362,676,891.61	100.00%	33,626,933.23	9.27%	329,049,958.38	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71
其中：										
账龄组合	362,676,891.61	100.00%	33,626,933.23	9.27%	329,049,958.38	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71
合计	362,676,891.61		33,626,933.23		329,049,958.38	248,501,685.24	100.00%	19,468,728.53	7.83%	229,032,956.71

按组合计提坏账准备：账龄组合

单位：元

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

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账的确认标准及说明详见“附注五、重要会计政策及会计估计 11、应收账款”。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

单位：元

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

本期无发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况。

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按组合计提坏账准备：账龄组合	19,468,728.53	14,201,011.10			-42,806.40	33,626,933.23
合计	19,468,728.53	14,201,011.10			-42,806.40	33,626,933.23

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中国水利水电第八工程局有限公司	60,187,734.19		60,187,734.19	16.53%	3,362,793.65
中国水利水电第三工程局有限公司	52,663,339.87		52,663,339.87	14.46%	2,783,400.56
中国水利水电第五工程局有限公司	26,996,573.75		26,996,573.75	7.41%	1,857,567.00
中电建路桥集团有限公司	12,842,306.77		12,842,306.77	3.53%	642,115.34
武汉洺悦房地产有限公司	9,669,868.83		9,669,868.83	2.66%	530,366.64
合计	162,359,823.41		162,359,823.41	44.59%	9,176,243.19

5、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

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

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏	1,445,172.74	100.00%	144,517.27	10.00%	1,300,655.47	4,366,970.68	100.00%	273,847.14	6.27%	4,093,123.54

账准备										
其中：										
账龄信用风险特征组合	1,445,172.74	100.00%	144,517.27	10.00%	1,300,655.47	4,366,970.68	100.00%	273,847.14	6.27%	4,093,123.54
合计	1,445,172.74	100.00%	144,517.27	10.00%	1,300,655.47	4,366,970.68	100.00%	273,847.14	6.27%	4,093,123.54

按组合计提坏账准备：账龄信用风险特征组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）			
1-2年（含2年）	1,445,172.74	144,517.27	10.00%
2-3年（含3年）			
3-4年（含4年）			
4-5年（含5年）			
5年以上			
合计	1,445,172.74	144,517.27	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

□适用 不适用

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
装修工程	-129,329.87			按照账龄组合计提
合计	-129,329.87			——

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

其他说明：无。

6、应收款项融资

（1）应收款项融资分类列示

单位：元

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

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收款项融资

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
云信	18,715,921.04	0
融信	6,915,257.96	0
合计	25,631,179.00	0

7、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,404,562,367.94	2,810,438,314.74
合计	2,404,562,367.94	2,810,438,314.74

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

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

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	608,331,386.38	1,848,206,379.05
1 至 2 年	909,696,198.87	845,486,312.91
2 至 3 年	759,560,923.47	8,215,783.99
3 年以上	175,831,633.86	179,852,845.30
3 至 4 年	6,213,502.74	1,691,273.40
4 至 5 年	1,321,273.40	633,716.20
5 年以上	168,296,857.72	177,527,855.70
合计	2,453,420,142.58	2,881,761,321.25

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	1,821,576,938.56	74.25%	610,850.31	0.03%	1,820,966,088.25	1,892,760,564.71	65.68%	610,850.31	0.03%	1,892,149,714.40
其中:										
按组合计提坏账准备	631,843,204.02	25.75%	48,246,924.33	7.64%	583,596,279.69	989,000,756.54	34.32%	70,712,156.20	7.15%	918,288,600.34
其中:										
账龄组合	631,843,204.02	25.75%	48,246,924.33	7.64%	583,596,279.69	989,000,756.54	34.32%	70,712,156.20	7.15%	918,288,600.34
合计	2,453,420,142.58	100.00%	48,857,774.64		2,404,562,367.94	2,881,761,321.25	100.00%	71,323,006.51		2,810,438,314.74

按单项计提坏账准备：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
广州招赢房地产有限责任公司	810,263,139.03		810,263,139.03			未来现金流量现值与账面价值无差额
南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00		283,509,000.00			未来现金流量现值与账面价值无差额
重庆启润房地产开发有限公司	262,567,310.60		282,274,706.93			未来现金流量现值与账面价值无差额
南京聚盛房地产开发有限公司	284,806,224.79		237,885,044.28			未来现金流量现值与账面价值无差额
武汉地产开发集团有限公司	140,630,255.46		140,630,255.46			未来现金流量现值与账面价值无差额
长沙京蓉房地产开发有限公司	53,073,867.85		46,403,942.55			未来现金流量现值与账面价值无差额
湖北省农业生产资料控股集团有限公司	20,000,000.00		20,000,000.00			未来现金流量现值与账面价值无差额
张宗华	410,850.31		410,850.31	410,850.31	100.00%	无法收回
何云峰	200,000.00		200,000.00	200,000.00	100.00%	无法收回
北京金水慧业房地产开发有限公司	37,299,916.67		0.00			未来现金流量现值与账面价值无差额
合计	1,892,760,564.71		1,821,576,938.56	610,850.31		

按组合计提坏账准备：账龄信用风险特征组合

单位：元

名称	期末余额
----	------

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

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2023 年 1 月 1 日余额	70,912,156.20		410,850.31	71,323,006.51
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第三阶段	-200,000.00		200,000.00	
本期计提	-22,465,231.87			-22,465,231.87
2023 年 12 月 31 日余额	48,246,924.33		610,850.31	48,857,774.64

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

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

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

8、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	40,083,070.47	99.43%	32,917,943.28	94.32%
1至2年	228,814.04	0.57%	1,983,830.67	5.68%
合计	40,311,884.51		34,901,773.95	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

期末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额合计数的比例(%)
冷钢武汉工贸有限公司	10,777,651.82	26.74
湖南博长钢铁贸易有限公司	5,688,067.60	14.11
贵州途安乐居企业管理有限公司	3,783,230.00	9.38
北京领筑供应链管理有限公司	2,624,838.70	6.51

长沙新奥燃气有限公司	1,946,540.44	4.83
合计	24,820,328.56	61.57

其他说明：

9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

参照披露

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
开发成本	6,032,758,13 6.44	111,303,187. 85	5,921,454,94 8.59	5,308,613,49 7.06	41,391,464.8 0	5,267,222,03 2.26
开发产品	7,365,282,02 4.74	293,719,846. 07	7,071,562,17 8.67	8,353,932,49 0.03	152,869,599. 90	8,201,062,89 0.13
库存商品	195,118,459. 54	0.00	195,118,459. 54	208,997,302. 71	0.00	208,997,302. 71
合计	13,593,158,6 20.72	405,023,033. 92	13,188,135,5 86.80	13,871,543,2 89.80	194,261,064. 70	13,677,282,2 25.10

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
重庆清韵阶庭	2021年 07月 25日	2024年 04月 30日	1,670, 459,00 0.00	1,167, 928,89 3.00			147,91 6,107. 37	1,315, 845,00 0.37	76,584 ,073.3 6	28,284 ,638.6 8	其他
西安珑悦长安	2022年 05月 07日	2024年 08月 18日	1,775, 430,00 0.00	1,055, 441,11 1.73			225,67 7,636. 11	1,281, 118,74 7.84	76,718 ,323.5 6	14,854 ,571.6 3	其他
长沙珑悦长安	2021年 09月 20日	2024年 06月 30日	1,482, 340,50 0.00	1,080, 290,28 3.27			128,04 8,490. 11	1,208, 338,77 3.38	107,45 2,851. 06	29,417 ,150.5 5	其他
重庆高新珑悦长安	2022年 01月 06日	2025年 07月 30日	1,983, 353,30 0.00	1,225, 346,02 4.08	541,11 1,744. 94		259,30 9,832. 96	943,54 4,112. 10	25,462 ,685.4 6	28,683 ,496.7 5	其他
武汉洺悦华府二期	2019年 09月 01日		1,349, 608,50 0.00	666,76 8,888. 38			28,308 ,096.7 1	695,07 6,985. 09	159,00 0,172. 11	10,432 ,000.0 0	其他
荆州南国城市广场			1,306, 000,00 0.00	112,83 8,296. 60			342,23 1.05	113,18 0,527. 65	727,86 6.66		其他
重庆西	2023年	2026年	1,545,				475,65	475,65	196,00	196,00	其他

永泷悦长安	08月05日	11月25日	369,000.00				3,990.01	3,990.01	0.00	0.00	
合计	--	--	11,112,560,300.00	5,308,613,497.06	541,111,744.94	0.00	1,265,256,384.32	6,032,758,136.44	446,141,972.21	111,867,857.61	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
泛悦·南国中心二期	2018年12月30日	2,556,635,879.41		50,144,026.26	2,506,491,853.15		
成都泛悦城市广场	2021年01月07日	1,548,991,206.38		79,239,478.31	1,469,751,728.07		
武汉泷悦华府	2021年04月06日	789,654,318.19		33,535,622.47	756,118,695.72		
重庆高新泷悦长安	2023年12月07日		541,111,744.94		541,111,744.94		
重庆泷悦府	2019年08月30日	975,918,843.22		505,494,150.44	470,424,692.78		
武汉泷悦华府二期	2022年08月01日	262,486,663.91		1,219,370.00	261,267,293.91		
成都泛悦国际	2015年12月31日	261,225,317.80		5,607,916.56	255,617,401.24		
重庆泷悦华府	2021年05月28日	221,702,357.39		2,435,648.74	219,266,708.65		
武汉泷悦府	2019年12月27日	175,257,767.34	851,436.50		176,109,203.84		
襄阳南国城市广场	2016年11月30日	165,013,664.65		5,008,766.22	160,004,898.43		
重庆泷悦芳华	2022年05月31日	179,888,487.02		30,443,558.95	149,444,928.07		
武汉泷悦华府	2020年06月30日	893,181,283.41		755,732,957.03	137,448,326.38		
武汉泷悦芳华	2020年06月24日	111,019,520.88		-39,388.65	111,058,909.53		
南京雍澜和府	2022年11月03日	144,700,706.13		108,766,541.87	35,934,164.26		
荆州南国城市广场	2019年12月31日	27,617,211.43			27,617,211.43		
武汉南国花郡	2012年12月30日	19,419,840.28			19,419,840.28		
武汉南国SOHO	2008年12月31日	6,750,000.00			6,750,000.00		
武汉泛悦MALL·南湖店	2008年12月31日		52,038,040.09	1,187,292.61	50,850,747.48		
武汉风华天城	2005年08月31日	3,833,613.62		54,497.10	3,779,116.52		
武汉雄楚广场	2014年12月12日	3,534,931.83			3,534,931.83		
深圳玺云著花园	2022年12月01日	6,507,019.76		3,253,509.88	3,253,509.88		
武汉泛悦MALL·北都店	2011年12月07日	567,739.03		567,739.03			

武汉中央花园	2006年12月30日	26,118.35			26,118.35		
合计	--	8,353,932,490.03	594,001,221.53	1,582,651,686.82	7,365,282,024.74		

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	41,391,464.80	69,911,723.05				111,303,187.85	
开发产品	152,869,599.90	145,277,765.97		4,427,519.80		293,719,846.07	
合计	194,261,064.70	215,189,489.02		4,427,519.80		405,023,033.92	

按主要项目分类：

单位：元

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

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
重庆泷悦长安高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块（3528.8 m ² ）、L37-1-2/06 地块（35916 m ² ）		507,050,000.00	中国民生银行股份有限公司重庆分行 5.428 亿元长期借款
西安泷悦长安项目 1#楼在建住宅		108,651,000.00	中信银行西安长乐中路支行 0.9289 亿贷款
重庆清韵阶亭项目土地使用权		706,469,912.63	交通银行重庆袁家岗支行 1.93 亿元长期借款
武汉泷悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分共计 782 套住宅在建工程宅		357,680,400.00	建行武汉江岸支行 5.00 亿元长期借款
重庆泷悦长安高新区西永组团渝（2023）高新区不动产权第 000863139 号土地使用权		206,018,000.00	中国银行股份有限公司重庆大渡口支行 0.8 亿元长期借款
重庆泷悦长安高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块（37348 m ² ）、L37-1-2/06 地块（37247 m ² ）	984,988,391.80		中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行 2.718 亿元长期借款
西安泷悦长安项目 1#楼、7#至 11#楼在建住宅，14#楼、15#楼在建商业	552,896,600.00		中信银行西安长乐中路支行 2.08 亿贷款
武汉泷悦华府二期办公楼	723,119,572.54		建行武汉江岸支行 4.975 亿元长期借款
重庆清韵阶亭项目土地使用权	706,469,912.63		交通银行重庆袁家岗支行 3.26 亿元长期借款
武汉泷悦华府二期 1-3 号楼、5-7 号楼部分共计 782 套住宅在建工程宅	329,820,600.00		建行武汉江岸支行 5.89 亿元长期借款
重庆泷悦芳华项目 A 区 1019 个车位，B 区 366 个车位（渝（2022）高新区不动产权第 001051973 号、渝（2022）高新区不动产权第 001048643 号）	83,189,000.00		中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行 2.2 亿元长期借款
合计	3,380,484,076.97	1,885,869,312.63	

(5) 一年内到期的其他债权投资

适用 不适用

10、其他流动资产

单位：元

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

其他说明：

11、其他权益工具投资

单位：元

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

其他说明：

无。

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业												
武汉双联创和置业有限公司												
中文发集团文化有限公司	21,751,481.13				-14,531,537.90						7,219,943.23	
重庆启润房地产开发有限公司	275,399,794.97				-26,895,306.50						248,504,488.47	

北京金水慧业房地产开发有限公司	376,405,550.40				-40,237,071.66						336,168,478.74	
广州招赢房地产有限责任公司	922,427,324.20				-5,934,366.39						916,492,957.81	
小计	1,595,984,150.70				-87,598,282.45						1,508,385,868.25	
二、联营企业												
南京电建中储房地产有限公司	109,433,097.43				-7,483,010.46						101,950,086.97	
武汉洺悦房地产有限公司	281,497,432.08				115,639.38						281,613,071.46	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	173,286,430.71				200,996.57						173,487,427.28	
北京海赋私募基金管理有限公司	2,418,114.59				566,545.51						2,984,660.10	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	276,532,851.69		282,070,302.59		5,537,450.90							

南京智盛房地产开发有限公司	485,722,709.84				2,200,805.34					1,282,989.63	489,206,504.81
长沙京蓉房地产开发有限公司	12,831,622.21				7,819,928.20						20,651,550.41
南京聚盛房地产开发有限公司	14,304,376.69				-606,192.45						13,698,184.24
南京智融装饰工程有限公司					10,102,989.63			8,820,000.00		-1,282,989.63	
南京悦霖房地产开发有限公司	7,703,097.46				29,017,187.99						36,720,285.45
南京锦华置业有限公司	75,296,291.44				33,205,166.78						108,501,458.22
深圳市国润金海房地产有限公司	548,404,992.39				19,382.10						548,424,374.49
小计	1,987,431,016.53			282,070,302.59	80,696,889.49			8,820,000.00			1,777,237,603.43
合计	3,583,415,167.23			282,070,302.59	-6,901,392.96			8,820,000.00			3,285,623,471.68

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无。

其他说明：

无。

13、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	2,578,027,976.49			2,578,027,976.49
2. 本期增加金额	734,509,044.13			734,509,044.13
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	734,509,044.13			734,509,044.13
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	56,066,567.78			56,066,567.78
(1) 处置	636,263.19			636,263.19
(2) 其他转出	55,430,304.59			55,430,304.59
4. 期末余额	3,256,470,452.84			3,256,470,452.84
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	111,844,569.62			111,844,569.62
2. 本期增加金额	101,744,889.37			101,744,889.37
(1) 计提或摊销	101,744,889.37			101,744,889.37
3. 本期减少金额	3,424,568.48			3,424,568.48
(1) 处置	32,303.98			32,303.98
(2) 其他转	3,392,264.50			3,392,264.50

出				
4. 期末余额	210,164,890.51			210,164,890.51
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	3,046,305,562.33			3,046,305,562.33
2. 期初账面价值	2,466,183,406.87			2,466,183,406.87

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

无。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

无。

其他说明：无。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
襄阳南国城市广场	355,997,978.70	开发产品未售前出租
泛悦·南国广场	269,809,814.42	开发产品未售前出租
泛悦 Mall·雄楚广场	136,162,857.37	开发产品未售前出租
武汉泛悦 MALL·北都店	95,387,335.52	开发产品未售前出租
泛悦·南国中心一期	50,897,951.29	开发产品未售前出租
南国悦公馆	46,216,555.32	不计容
泛悦 MALL·南湖店	18,924,304.89	开发产品未售前出租
武汉珑悦华府	11,109,780.80	开发产品未售前出租
泛悦坊·都会店	7,171,884.26	开发产品未售前出租
武汉风华天城	3,027,084.61	开发产品未售前出租
泛悦汇·KA 街	1,237,896.38	开发产品未售前出租
合计	995,943,443.56	

其他说明：无。

(3) 投资性房地产受限情况

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

14、固定资产

单位：元

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

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	578,319,295.83	1,699,618.40	6,322,295.24	13,556,189.66	599,897,399.13
2. 本期增加金额				340,501.24	340,501.24
(1) 购置				340,501.24	340,501.24
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		95,309.74	883,423.51	8,504.85	987,238.10
(1) 处置或报废		95,309.74	883,423.51	8,504.85	987,238.10
4. 期末余额	578,319,295.83	1,604,308.66	5,438,871.73	13,888,186.05	599,250,662.27
二、累计折旧					
1. 期初余额	97,488,422.72	1,419,030.21	5,502,603.37	10,891,695.75	115,301,752.05
2. 本期增加金额	15,584,429.16	41,027.77	221,152.13	791,069.74	16,637,678.80
(1) 计提	15,584,429.16	41,027.77	221,152.13	791,069.74	16,637,678.80
3. 本期减少金额		46,180.09	833,154.86	5,117.08	884,452.03

(1) 处 置或报废		46,180.09	833,154.86	5,117.08	884,452.03
4. 期末余额	113,072,851.88	1,413,877.89	4,890,600.64	11,677,648.41	131,054,978.82
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	465,246,443.95	190,430.77	548,271.09	2,210,537.64	468,195,683.45
2. 期初账面 价值	480,830,873.11	280,588.19	819,691.87	2,664,493.91	484,595,647.08

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

本公司子公司荆州南国商业发展有限公司坐落于荆州市沙市区南国城市广场房屋总层数 24 层，房屋建筑面积 35307.56m²，将其中 6-7 层以经营租赁方式对外出租。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

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

其他说明：

期末无未办妥产权证书的固定资产。

15、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	4,044,332,620.61	4,044,332,620.61
2. 本期增加金额	220,654,450.31	220,654,450.31
3. 本期减少金额	406,004,555.15	406,004,555.15

4. 期末余额	3,858,982,515.77	3,858,982,515.77
二、累计折旧		
1. 期初余额	1,162,386,205.82	1,162,386,205.82
2. 本期增加金额	539,017,637.64	539,017,637.64
(1) 计提	539,017,637.64	539,017,637.64
3. 本期减少金额	57,126,594.19	57,126,594.19
(1) 处置		
(2) 租赁终止	57,126,594.19	57,126,594.19
4. 期末余额	1,644,277,249.27	1,644,277,249.27
三、减值准备		
1. 期初余额	153,618,760.59	153,618,760.59
2. 本期增加金额	108,131,251.61	108,131,251.61
(1) 计提	108,131,251.61	108,131,251.61
3. 本期减少金额	14,619,037.87	14,619,037.87
(1) 处置	14,619,037.87	14,619,037.87
4. 期末余额	247,130,974.33	247,130,974.33
四、账面价值		
1. 期末账面价值	1,967,574,292.17	1,967,574,292.17
2. 期初账面价值	2,728,327,654.20	2,728,327,654.20

16、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				4,761,726.41	4,761,726.41
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					

4. 期末余额				4,761,726.41	4,761,726.41
二、累计摊销					
1. 期初余额				3,370,427.98	3,370,427.98
2. 本期增加金额				189,338.27	189,338.27
(1) 计提				189,338.27	189,338.27
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				3,559,766.25	3,559,766.25
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值				1,201,960.16	1,201,960.16
2. 期初账面价值				1,391,298.43	1,391,298.43

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

17、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
泛悦·南国广场（汉西店）改造	5,450,178.63		634,646.88		4,815,531.75
南国中心一期改造项目		481,794.73			481,794.73
泛悦坊·都会店改造	2,555,841.35		308,501.88		2,247,339.47
泛悦 MALL·南湖店改造	4,374,578.55	218,617.94	563,671.00		4,029,525.49
泛悦·南国广场（B 馆）改造	56,438,252.74	16,834,464.21	7,317,368.67		65,955,348.28
泛悦 MALL·长虹店改造	1,877,352.08	660,994.92	323,488.26		2,214,858.74

泛悦坊·西城店公共区域装修	882,848.43		882,848.43		
泛悦汇·科华店改造	4,997,815.38		602,607.57		4,395,207.81
泛悦汇·KA街改造	5,606,089.46	486,616.86	4,047,039.56		2,045,666.76
小龟山产业园首开区改造	20,313,961.08	338,371.82	1,921,147.25		18,731,185.65
泛悦 Mall·雄楚广场改造	60,253,357.53	624,307.67	7,402,664.27		53,475,000.93
泛悦 MALL·北都店改造	7,920,919.43	2,604,571.99	1,201,434.60		9,324,056.82
南国大家装荆州店改造	831,403.00		103,793.04		727,609.96
武汉循礼门酒店改造项目	1,117,427.95	121,832.81			1,239,260.76
泛悦 Mall·城市广场办公区域装修	899,697.85		99,848.88		799,848.97
财产保险费	91,511.64		91,511.64		
小龟山产业园大区改造	118,082,938.41	-5,524,397.21	10,003,804.60		102,554,736.60
泛悦·南国中心一期改造	1,014,899.51		105,220.92		909,678.59
南国悦公馆改造	276,775.84		30,752.88		246,022.96
合计	292,985,848.86	16,847,175.74	35,640,350.33		274,192,674.27

其他说明：

无。

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

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

(2) 以抵销后净额列示的递延所得税资产

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

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

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

其他说明：

无。

19、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信建投证券股份有限公司 昙华林类 Reits 项目认 缴款	266,000,000. 00		266,000,000. 00			
合计	266,000,000. 00		266,000,000. 00			

其他说明：

无。

20、所有权或使用权受到限制的资产

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

21、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

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

短期借款分类的说明：

期末信用借款 10,008,861.11 元，其中：

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

期末保证借款 174,444,881.33 元，其中：

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

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

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

期末无已逾期未偿还的短期借款。

22、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	46,766,806.99	392,495,104.54
合计	46,766,806.99	392,495,104.54

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元，到期未付的原因为无。

23、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额

工程款	1,085,003,117.16	1,529,060,449.79
监理费	1,020,106.88	1,248,578.88
设计营销及其他	276,446,930.09	224,277,530.38
合计	1,362,470,154.13	1,754,586,559.05

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司	121,189,593.13	未到偿还期
中电建建筑集团有限公司	43,874,114.05	未到偿还期
中国水利水电第五工程局有限公司	33,066,571.53	未到偿还期
深圳市中筑营造建设工程有限公司	18,397,906.49	未到偿还期
南京国忠建筑工程有限公司	13,750,966.94	未到偿还期
绵阳天阳建材加工有限公司	13,147,709.22	未到偿还期
深圳建工集团股份有限公司	11,974,254.13	未到偿还期
合计	255,401,115.49	

其他说明：

无。

24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	15,410,036,565.44	13,117,652,798.52
合计	15,410,036,565.44	13,117,652,798.52

(1) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

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

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国电建地产集团有限公司	8,363,433,511.98	未到偿还期
深圳市国润金海房地产有限公司	424,450,000.00	未到偿还期
南京智盛房地产开发有限公司	339,521,439.13	未到偿还期
北京金水慧业房地产开发有限公司	212,250,000.00	未到偿还期

北京飞悦临空科技产业发展有限公司	83,885,494.45	未到偿还期
南京锦华置业有限公司	79,500,000.00	未到偿还期
中储发展股份有限公司	58,165,234.85	未到偿还期
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	57,422,893.05	未到偿还期
重庆康田置业（集团）有限公司	51,396,925.00	未到偿还期
深圳前海联易融商业保理有限公司	28,881,549.48	未到偿还期
南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	未到偿还期
合计	9,723,907,047.94	

3) 按交易对手方归集的期末余额前五名的其他应付款情况

其他说明：

无。

25、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

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

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
武义远燕工贸有限责任公司	19,767,612.80	南国·南湖城市广场裙楼栋 2 层 101 室、3 层 2 室、3 层 3 室等三处房产出售预收款
合计	19,767,612.80	

26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收售房款	3,315,643,514.08	984,269,171.83
物管费	19,681,355.21	16,775,047.73
材料款	221,949.05	6,371,475.38
装修费	403,958.95	210,114.89
合计	3,335,950,777.29	1,007,625,809.83

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

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

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

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

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	西安泷悦长安	381,919,907.34	1,380,794,682.48	2024年08月18日	
2	长沙泷悦长安	62,556,920.18	363,488,612.84	2024年06月30日	
3	重庆高新泷悦长安	226,503,850.64	867,835,435.27	2025年07月30日	
4	重庆清韵阶庭	207,223,559.18	628,746,113.26	2024年04月30日	
5	重庆西永泷悦长安	0.00	39,467,892.70	2026年11月25日	

27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

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

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,154,300.55	137,862,114.56	134,413,592.93	9,602,822.18
2、职工福利费	262,010.68	5,879,394.84	6,032,014.52	109,391.00

3、社会保险费	145,120.75	10,148,238.13	10,134,025.81	159,333.07
其中：医疗保险费	24,143.18	9,358,538.29	9,353,693.18	28,988.29
工伤保险费	74,353.77	301,832.17	292,464.96	83,720.98
生育保险费	46,623.80	487,867.67	487,867.67	46,623.80
4、住房公积金	685,019.68	12,986,115.76	12,589,538.16	1,081,597.28
5、工会经费和职工教育经费	1,071,599.96	2,356,431.86	2,470,922.85	957,108.97
8、其他短期薪酬		426,862.40	426,862.40	
合计	8,318,051.62	169,659,157.55	166,066,956.67	11,910,252.50

(3) 设定提存计划列示

单位：元

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

其他说明：

(4) 辞退福利

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

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1、企业所得税	-129,677,790.63	-72,826,467.78
2、增值税	4,362,061.90	31,235,892.93
3、土地增值税	-30,457,159.66	-14,975,462.32
4、土地使用税	952,958.90	780,971.09
5、房产税	3,647,730.65	2,057,658.69
6、城市维护建设税	-7,303,552.08	-4,503,426.84
7、教育费附加及地方教育附加	-4,547,940.10	-2,550,554.92
8、个人所得税	733,564.11	684,269.84
9、契税		106,981.02
10、印花税	72,231.28	64,797.58
合计	-162,217,895.63	-59,925,340.71

其他说明：

无。

29、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	585,736,000.00	2,072,090,000.00
一年内到期的租赁负债	548,473,264.24	657,461,474.67
一年内到期的应付债券应计利息		28,252,583.41
一年内到期的长期借款应计利息	6,016,505.19	16,138,527.81
合计	1,140,225,769.43	2,773,942,585.89

其他说明：

无。

30、其他流动负债

单位：元

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

短期应付债券的增减变动：

单位：元

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

其他说明：

无。

31、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,959,079,817.00	2,377,190,000.00
保证借款	532,976,000.00	531,000,000.00
合计	2,492,055,817.00	2,908,190,000.00

长期借款分类的说明：

期末抵押借款 1,959,079,817.00 元，其中：

(1) 中国建设银行股份有限公司武汉江岸支行对子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司 589,000,000.00 元长期借款进行展期，本期归还 89,000,000.00 元，期末借款余额 500,000,000.00 元，其中 100,000,000.00 元于一年内到期，已

转至一年内到期的非流动负债，以武汉临江荣城房地产开发有限公司部分房产作为抵押，并由南国置业股份有限公司提供连带责任担保；

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

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

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

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

(6) 中国民生银行股份有限公司重庆分行对子公司重庆康田泷悦房地产开发有限公司借款 599,800,000.00 元，本期归还 57,000,000.00 元，期末借款余额 542,800,000.00 元，其中 184,920,000.00 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，以高新区西永组团 L 分区 L37-1-1/06 地块（3528.8 m²）、L37-1-2/06 地块（35916 m²）作抵押；

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

期末保证借款 532,976,000.00 元，其中：

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

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

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

(4) 交通银行股份有限公司湖南省分行对子公司长沙悦汉房地产有限公司借款 100,000,000.00 元，期初借款余额 10,000,000.00 元，其中 5,000,000.00 元于一年内到期，期初转至一年内到期的非流动负债，本期归还 5,000,000.00 元，

期末借款余额 95,000,000.00 元，其中本金 10,000,000.00 元、利息 95,791.67 元于一年内到期，已转至一年内到期的非流动负债，由南国置业股份有限公司提供连带责任保证；

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

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

其他说明，包括利率区间：

无。

32、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

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

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

单位：元

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额	是否违约
21 南国债	595,000,000.00	5.18%	2021-01-26	3 年	595,000,000.00	592,707,288.53			2,292,711.47	595,000,000.00		否
合计		---			595,000,000.00	592,707,288.53			2,292,711.47	595,000,000.00		---

33、租赁负债

单位：元

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

其他说明：

无。

34、股本

单位：元

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

其他说明：

无。

35、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

36、盈余公积

单位：元

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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无。

37、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-1,118,938,020.60	-332,452,987.80
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		36,531,379.62
调整后期初未分配利润	-1,118,938,020.60	-295,921,608.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,693,221,743.58	-823,016,412.42
期末未分配利润	-2,812,159,764.18	-1,118,938,020.60

调整期初未分配利润明细：

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

- 2)、由于会计政策变更,影响期初未分配利润 36,531,379.62 元。
- 3)、由于重大会计差错更正,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更,影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

38、营业收入和营业成本

单位:元

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

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

单位:元

项目	本年度	具体扣除情况	上年度	具体扣除情况
营业收入金额	1,058,848,156.80	无	9,819,013,472.25	无
营业收入扣除项目合计金额	9,500,259.40	无	0.00	无
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重	0.90%	无	0.00%	无
一、与主营业务无关的业务收入				
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物,销售材料,用材料进行非货币性资产交换,经营受托管理业务等实现的收入,以及虽计入主营业务收入,但属于上市公司正常经营之外的收入。		无		无
2. 不具备资质的类金融业务收入,如拆出资金利息收入;本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入,如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入,为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。		无		无
3. 本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。		无		无

4. 与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。		无		无
5. 同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。		无		无
6. 未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。		无		无
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	无	0.00	无
二、不具备商业实质的收入				
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。		无		无
2. 不具有真实业务的交易产生的收入。如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。		无		无
3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。		无		无
4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。		无		无
5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。		无		无
6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。		无		无
不具备商业实质的收入小计	0.00	无	0.00	无
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入		无		无
营业收入扣除后金额	1,049,347,897.40	无	9,819,013,472.25	无

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
物业销售	494,864,2	628,386,9					494,864,2	628,386,9

	24.03	94.88					24.03	94.88
物业出租及物业管理	494,189,779.61	944,227,514.07					494,189,779.61	944,227,514.07
酒店运营及其他	69,794,153.16	68,927,386.46					69,794,153.16	68,927,386.46
按经营地区分类								
其中:								
湖北	537,775,605.21	958,549,261.38					537,775,605.21	958,549,261.38
重庆	399,177,740.31	504,655,786.16					399,177,740.31	504,655,786.16
四川	66,822,662.27	128,456,714.78					66,822,662.27	128,456,714.78
江苏	23,985,482.66	17,298,275.89					23,985,482.66	17,298,275.89
北京	13,202,527.88	18,131,507.87					13,202,527.88	18,131,507.87
河北	11,944,091.69	7,178,231.67					11,944,091.69	7,178,231.67
广东	3,921,178.90	5,263,249.78					3,921,178.90	5,263,249.78
湖南	2,018,867.88	2,008,867.88					2,018,867.88	2,008,867.88
市场或客户类型								
其中:								
合同类型								
其中:								
按商品转让的时间分类								
其中:								
在某一时点确认收入	513,584,487.42	635,645,016.29					513,584,487.42	635,645,016.29
在某一时间段确认收入	545,263,669.38	1,005,896,879.12					545,263,669.38	1,005,896,879.12
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	1,058,848,156.80	1,641,541,895.41					1,058,848,156.80	1,641,541,895.41

其他说明：

无。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求
报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	重庆洺悦府	377,419,184.69
2	南京雍澜和府	23,985,482.66
3	重庆洺悦芳华	21,758,555.62
4	成都泛悦城市广场	21,751,792.38
5	武汉洺悦华府	19,300,537.41

39、税金及附加

单位：元

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

其他说明：

无。

40、管理费用

单位：元

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

其他说明：

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

41、销售费用

单位：元

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

其他说明：

无。

42、财务费用

单位：元

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

其他说明：

无。

43、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
增值税加计抵减	2,310,374.19	5,614,559.84
稳岗补贴	55,710.42	332,938.81
增值税减免	1,055,658.02	191,824.17
个税手续费返还	115,121.29	167,916.68
债务重组收益		-2,812,717.11
武昌区地方金融工作局金融品牌活动补贴	200,000.00	
湖北省能源局电费补贴	102,854.09	
重庆市政府水费补贴	2,054.55	

合计	3,841,772.56	3,494,522.39
----	--------------	--------------

44、公允价值变动收益

单位：元

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

其他说明：

无。

45、投资收益

单位：元

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

其他说明：

无。

46、信用减值损失

单位：元

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

其他说明：

无。

47、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-215,189,489.02	-144,309,982.84
十一、合同资产减值损失	129,329.87	21,423.51
十二、其他	-108,131,251.61	-106,865,775.34

合计	-323,191,410.76	-251,154,334.67
----	-----------------	-----------------

其他说明：

无。

48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
使用权资产终止租赁	14,059,664.26	
合计	14,059,664.26	

49、营业外收入

单位：元

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

其他说明：

无。

50、营业外支出

单位：元

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

其他说明：

无。

51、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	9,523,060.39	216,478,761.26

递延所得税费用	-30,767,328.52	-51,287,798.01
合计	-21,244,268.13	165,190,963.25

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-1,778,585,349.10
按法定/适用税率计算的所得税费用	-444,646,337.30
子公司适用不同税率的影响	-202,332.91
调整以前期间所得税的影响	-13,113,233.73
非应税收入的影响	-3,174,220.53
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,343,972.58
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,523,701.88
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	439,458,475.09
小微企业应纳税所得额减征的影响	-386,889.45
所得税费用	-21,244,268.13

其他说明：

无。

52、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

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

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无。

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

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

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

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

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无。

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

项目	期初余额	本期增加	
		现金变动	非现金变动
短期借款		184,195,089.66	3,628,391.89
一年内到期非流动负债	3,431,404,060.56		1,755,762,588.96
长期借款	2,908,190,000.00	809,800,000.00	992,892,451.43
应付债券	592,707,288.53		2,292,711.47
租赁负债	2,372,197,057.12		344,376,218.04
其他应付款-电建地产借款	10,210,205,992.34	3,456,576,055.94	402,343,915.63
其他应付款-其他股东借款	642,705,312.50	211,632,733.39	13,995,983.34
应付账款-应付未付租赁付款额	28,253,596.03		60,903,436.40
合计	20,185,663,307.08	4,662,203,878.99	3,576,195,697.16

续上表：

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

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无。

筹资活动产生的各项负债变动情况

□适用 □不适用

53、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-1,757,341,080.97	-588,440,798.05
加：资产减值准备	323,191,410.76	251,154,334.67
信用减值损失	-8,386,018.32	54,092,893.71
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	118,382,568.17	101,631,559.03
使用权资产折旧	539,017,637.64	624,218,091.37
无形资产摊销	189,338.27	341,106.88
长期待摊费用摊销	35,640,350.33	34,260,768.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-14,059,664.26	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	79,045.02	-70,208.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	125,630,000.00	1,020,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	631,379,404.41	580,705,491.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-23,619,556.25	-104,797,111.17
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,767,328.52	-51,287,798.01
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“-”号填列）	-291,249,219.51	5,665,011,915.80
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-656,748,106.02	-355,387,331.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,586,924,412.65	-8,549,492,257.55
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,578,263,193.40	-2,337,039,343.36
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56

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

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56
其中：库存现金	105,437.00	58,458.80
可随时用于支付的银行存款	2,350,502,987.26	2,393,025,571.49
可随时用于支付的其他货币资金	478,421.64	636,119.27
二、期末现金及现金等价物余额	2,351,086,845.90	2,393,720,149.56
其中：母公司或集团内子公司使用受限的现金和现金等价物	23,921,405.68	559,876.30

(3) 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

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

54、租赁

1、作为承租人

(1) 未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

本期未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额 22,336,359.02 元。

(2) 简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

本期简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用 1,394,779.72 元。

(3) 与租赁相关的现金流出总额 637,459,175.89 元。

2、作为出租人

(1) 作为出租人的经营租赁

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

八、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
武汉悦汉企业管理咨询有限公司		100.00%	注销	2023年08月28日	工商注销							

其他说明：

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

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
武汉大本营商业管理有限公司	50,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；物业管理	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉悦鹤企业管理咨询	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立

有限公司							
武汉泛悦企业管理咨询有限公司	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉三型企业企业管理咨询有限公司	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
武汉北都商业有限公司	198,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	100.00%		同一控制下的企业合并
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	100.00%		非同一控制下的企业合并
武汉明涛房地产有限公司	20,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉临江荣城房地产开发有限公司	460,841,800.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		80.00%	非同一控制下的企业合并
武汉临江悦城房地产开发有限公司	274,359,590.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		80.00%	非同一控制下的企业合并
长沙悦汉房地产有限公司	10,000,000.00	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		100.00%	投资设立
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	80.00%		投资设立
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理	51.00%		投资设立
成都泛悦北城房地产开发有限公司	100,000,000.00	四川成都	四川成都	房地产开发；商业经营管理	41.00%		投资设立
成都南国住房租赁有限公司	20,000,000.00	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理	100.00%		投资设立
成都中电建海赋房地产开发有限公司	125,000,000.00	四川成都	四川成都	房地产开发	51.02%		同一控制下的企业合并
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发	100.00%		投资设立
武汉南国商业发展有限公司	640,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00%		同一控制下的企业合并
襄阳南国商业发展有限公司	100,000,000.00	湖北襄阳	湖北襄阳	房地产开发		100.00%	投资设立
武汉南国洪创商业有限公司	100,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发；商业经营管理		100.00%	投资设立
荆州南国商业发展有限公司	100,000,000.00	湖北荆州	湖北荆州	房地产开发；商业经营管理		100.00%	投资设立
荆州南国酒	50,000,000.00	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	投资设立

店管理有限公司	.00						
武汉熙悦房地产有限公司	100,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发		51.00%	投资设立
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	园区运营管理；物业管理		75.00%	投资设立
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发		100.00%	投资设立
杭州投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发		100.00%	投资设立
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	910,000,000.00	重庆	重庆	房地产开发		66.00%	投资设立
深圳洺悦房地产有限公司	510,000,000.00	深圳	深圳	房地产开发		51.00%	投资设立
南京十心房地产有限公司	51,000,000.00	江苏南京	江苏南京	房地产开发		51.00%	投资设立
武汉赋能企业管理咨询有限公司	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
南京求真装饰工程有限公司	1,020,000.00	江苏南京	江苏南京	装饰		51.00%	投资设立
武汉泛悦城市运营管理有限公司	20,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	企业管理咨询		100.00%	投资设立
西安洺悦泰恒置业有限公司	50,000,000.00	陕西西安	陕西西安	房地产开发		70.00%	非同一控制下的企业合并
河北雄安洺韶商贸有限公司	80,000,000.00	河北雄安	河北雄安	建筑材料销售		100.00%	投资设立

单位：元

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

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

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

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

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

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

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

无。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
成都中电建海赋房地产开发有限公司	48.98%	-5,126,742.10		183,051,630.19
武汉南国融汇商业有限责任公司	49.00%	28,167.50		216,107,193.62
湖北南国创新置业有限公司	20.00%	38,386.95		39,013,694.48
成都泛悦北城房地产开发有限公司	59.00%	-27,355,858.83		-6,564,534.48
武汉熙悦房地产有限公司	49.00%	-18,974,358.88		119,874,737.91
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	711,264.78		-825,464.30
武汉临江悦城房地产开发有限公司	20.00%	-10,627,898.37		59,186,903.48
武汉临江荣城房地产开发有限公司	20.00%	-26,176,468.70		44,708,289.08
深圳洺悦房地产有限公司	49.00%	41,489,941.78	197,794,382.64	534,781,264.26
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	34.00%	-15,260,524.02		169,426,910.36
南京十心房地产有限	49.00%	12,333.08		416,404,700.05

公司				
南京求真装饰工程有限公司	49.00%	230,113.16	9,415,842.40	1,276,317.87
西安沬悦泰恒置业有限公司	30.00%	-3,107,693.74		8,515,486.91
合计		-64,119,337.39	207,210,225.04	1,784,957,129.43

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

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

其他说明：

无。

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

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

续上表：

项目	期末余额或本期发生额			
	武汉熙悦房地产有限公司	湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司
流动资产	77,242,708.74	11,233,634.42	664,544,080.21	870,072,311.93
非流动资产	716,647,373.49	232,563,680.53	230,722.47	71,504.28
资产合计	793,890,082.23	243,797,314.95	664,774,802.68	870,143,816.21
流动负债	86,747,759.98	136,976,724.11	340,967,300.60	245,481,492.21
非流动负债	462,500,000.00	110,122,448.05		400,000,000.00
负债合计	549,247,759.98	247,099,172.16	340,967,300.60	645,481,492.21

营业收入	175,835,283.36	34,585,188.14	18,715,328.44	863,851.38
净利润（净亏损）	-38,723,181.39	2,845,059.13	-53,139,491.86	-130,882,343.48
综合收益总额	-38,723,181.39	2,845,059.13	-53,139,491.86	-130,882,343.48
经营活动现金流量	56,806,582.51	16,449,839.78	-25,794,236.87	76,864,550.14

续上表：

项目	期末余额或本期发生额				
	深圳洛悦房地产有限公司	重庆康田洛悦房地产开发有限公司	南京十心房地产有限公司	南京求真装饰工程有限公司	西安泷悦泰恒置业有限公司
流动资产	1,276,033,884.23	3,745,277,813.06	847,901,987.02	15,294,775.28	1,868,161,693.14
非流动资产	1,740,195.22	354,053.20	5,048,047.64		
资产合计	1,277,774,079.45	3,745,631,866.26	852,950,034.66	15,294,775.28	1,868,161,693.14
流动负债	152,002,246.89	2,813,437,347.56	3,144,524.34	12,690,044.94	1,746,664,906.66
非流动负债		433,880,000.00			92,899,817.00
负债合计	152,002,246.89	3,247,317,347.56	3,144,524.34	12,690,044.94	1,839,564,723.66
营业收入	3,921,178.90	21,758,555.62	23,546,033.75	439,448.91	
净利润（净亏损）	84,673,350.58	-44,883,894.17	25,169.55	469,618.69	-10,358,979.12
综合收益总额	84,673,350.58	-44,883,894.17	25,169.55	469,618.69	-10,358,979.12
经营活动现金流量	528,594,054.57	138,839,872.29	-299,572,527.72	-11,439,118.51	871,513,054.19

续上表：

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

续上表：

项目	期初余额或上期发生额
----	------------

	武汉熙悦房地产有限公司	湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	武汉临江悦城房地产开发有限公司	武汉临江荣城房地产开发有限公司
流动资产	1,395,625,044.40	7,376,266.23	755,011,416.91	1,257,444,550.82
非流动资产	61,969.38	257,346,923.49	253,266.06	36,438.41
资产合计	1,395,687,013.78	264,723,189.72	755,264,682.97	1,257,480,989.23
流动负债	624,821,510.14	152,906,523.43	378,317,689.03	901,936,321.75
非流动负债	487,500,000.00	117,963,582.63		
负债合计	1,112,321,510.14	270,870,106.06	378,317,689.03	901,936,321.75
营业收入	21,671,845.87	35,582,080.39	424,874,293.81	262,975,189.91
净利润（净亏损）	2,599,119.63	1,794,177.27	-167,367,887.44	-101,855,977.67
综合收益总额	2,599,119.63	1,794,177.27	-167,367,887.44	-101,855,977.67
经营活动现金流量	32,693,712.16	70,838,074.45	-12,201,033.78	103,885,329.09

续上表：

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

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售	50.00%		权益法
2、中文发集	北京	北京	图书、期刊、	50.00%		权益法

团文化有限公司			电子出版物、音像制品批发、零售			
3、重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁	35.76%		权益法
4、北京金水慧业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00%	权益法
5、广州招赢房地产有限责任公司	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00%	权益法
二、联营企业						
1、南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	26.01%		权益法
2、武汉泓悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	26.00%		权益法
3、重庆瀑悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00%		权益法
4、北京海赋私募基金管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00%		权益法
5、伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江嘉兴	浙江嘉兴	股权投资及相关咨询服务	48.13%		权益法
6、南京智盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		49.00%	权益法
7、长沙京蓉房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		30.00%	权益法
8、南京聚盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
9、南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00%	权益法
10、南京锦华置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		25.00%	权益法
11、深圳市国润金海房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发		20.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无。

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

无。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

合营企业或联营企业的名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、武汉双联创和置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发、商品房销售	50.00		权益法
2、中文发集团文化有限公司	北京	北京	图书、期刊、电子出版物、音像制品批发、零售	50.00		权益法
3、重庆启润房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发、房屋租赁	35.76		权益法
4、北京金水慧业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		50.00	权益法
5、广州招赢房地产有限责任公司	广东广州	广东广州	房地产开发		50.00	权益法
二、联营企业						
1、南京电建中储房地产有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发	26.01		权益法
2、武汉洺悦房地产有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	26.00		权益法
3、重庆漂悦房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.00		权益法
4、北京海赋私募基金管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理、股权投资	24.00		权益法
5、伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	浙江嘉兴	浙江嘉兴	股权投资及相关咨询服务	48.13		权益法
6、南京智盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		49.00	权益法
7、长沙京蓉房地产开发有限公司	湖南长沙	湖南长沙	房地产开发		30.00	权益法
8、南京聚盛房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00	权益法
9、南京悦霖房地产开发有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		20.00	权益法
10、南京锦华置业有限公司	江苏南京	江苏南京	房地产开发		25.00	权益法
11、深圳市国润金海房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发		20.00	权益法

2、重要合营企业的主要财务信息

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

流动负债	33,983,542.46	18,675,996.65	1,930,712,787.54	3,300,065,764.14	2,158,092,036.21
非流动负债		563,134.33	54,800,000.00		512,808,000.00
负债合计	33,983,542.46	19,239,130.98	1,985,512,787.54	3,300,065,764.14	2,670,900,036.21
少数股东权益					
归属于母公司股东权益	-27,332,543.92	-70,800.62	709,915,341.93	683,427,676.68	1,845,418,775.89
按持股比例计算的净资产份额		-35,400.31	253,865,726.27	341,713,838.33	917,081,691.02
调整事项		7,255,343.54	-5,361,237.80	-5,545,359.59	-588,733.21
——商誉		7,255,343.54			
——内部交易未实现利润			-5,361,237.80	-5,545,359.59	-588,733.21
——其他					
对合营企业权益投资的账面价值		7,219,943.23	248,504,488.47	336,168,478.74	916,492,957.81
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值					
营业收入	55,810,429.24	23,761,420.40	222,786,669.20		
财务费用	4,268.39	2,127,522.82	-668,294.75	-858,681.20	-1,327,592.38
所得税费用			-207,984.06	-23,127,808.05	-4,169,738.06
净利润	-16,420,210.80	-29,063,075.80	-60,218,312.91	-69,383,424.13	-12,509,214.17
终止经营的净利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-16,420,210.80	-29,063,075.80	-60,218,312.91	-69,383,424.13	-12,509,214.17
本期收到的来自合营企业的股利					

续上表：

项目	期初余额或上期发生额				
	武汉双联创和置业有限公司	中文发集团文化有限公司	重庆启润房地产开发有限公司	北京金水慧业房地产开发有限公司	广州招赢房地产有限责任公司
流动资产	23,513,852.55	29,765,899.14	2,962,692,760.25	2,498,244,030.38	4,189,695,963.24
其中：现金和现金等价物	23,315,472.85	12,319,428.14	76,978,928.78	229,662,825.52	42,152,098.19
非流动资产	280,890.21	112,146,791.21	581,570.84	15,729,633.07	1,650,258.29
资产合计	23,794,742.76	141,912,690.35	2,963,274,331.09	2,513,973,663.45	4,191,346,221.53
流动负债	34,707,075.88	36,000,391.06	2,193,140,676.25	1,267,512,562.64	1,802,436,179.29

非流动负债		76,920,024.11		493,650,000.00	532,800,000.00
负债合计	34,707,075.88	112,920,415.17	2,193,140,676.25	1,761,162,562.64	2,335,236,179.29
少数股东权益					
归属于母公司 股东权益	-10,912,333.12	28,992,275.18	770,133,654.84	752,811,100.81	1,856,110,042.24
按持股比例计 算的净资产份 额		14,496,137.59	275,399,794.97	376,405,550.40	922,427,324.20
调整事项		7,255,343.54			
——商誉		7,255,343.54			
——内部交易 未实现利润					
——其他					
对合营企业权 益投资的账面 价值		21,751,481.13	275,399,794.97	376,405,550.40	922,427,324.20
存在公开报价 的合营企业权 益投资的公允 价值					
营业收入	69,431,435.31	22,321,291.37	1,475,196,710.81		
财务费用	-22,065.69	4,408,991.28	-286,710.53	16,341,058.80	-171,339.57
所得税费用			-31,537,903.98	-15,729,633.07	-702,077.63
净利润	-53,372,438.54	-4,949,720.43	214,153,449.31	-47,188,899.19	-12,781,998.55
终止经营的净 利润					
其他综合收益					
综合收益总额	-53,372,438.54	-4,949,720.43	214,153,449.31	-47,188,899.19	-12,781,998.55
本期收到的来 自合营企业的 股利					

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额			
	南京电建中储房地 产有限公司	武汉洺悦房地产有 限公司	重庆漂悦房地产开 发有限公司	北京海赋私募基金 管理有限公司
流动资产	1,756,122,572.80	2,045,247,274.88	2,906,322,218.23	14,533,020.72
非流动资产	41,862.31	132,344,422.35	666,750.34	
资产合计	1,756,164,435.11	2,177,591,697.23	2,906,988,968.57	14,533,020.72
流动负债	1,364,199,471.76	1,072,564,499.32	2,392,514,114.01	2,096,936.99
非流动负债		21,900,000.00	167,500,000.00	
负债合计	1,364,199,471.76	1,094,464,499.32	2,560,014,114.01	2,096,936.99

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

续上表：

项目	期末余额或本期发生额		
	南京智盛房地产开发有限公司	长沙京蓉房地产开发有限公司	南京聚盛房地产开发有限公司
流动资产	1,131,213,550.10	530,748,026.33	3,302,666,212.14
非流动资产	115,045.36	10,040.37	10,392,470.20
资产合计	1,131,328,595.46	530,758,066.70	3,313,058,682.34
流动负债	132,947,973.39	368,005,791.33	3,244,600,141.75
非流动负债		94,117,647.06	
负债合计	132,947,973.39	462,123,438.39	3,244,600,141.75
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	998,380,622.07	68,634,628.31	68,458,540.59
按持股比例计算的净资产份额	489,206,504.81	20,590,388.49	13,691,708.12
调整事项		61,161.92	6,476.12
——商誉		147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润		-86,588.08	
——其他			

项目	期末余额或本期发生额		
	南京智盛房地产开发有限公司	长沙京蓉房地产开发有限公司	南京聚盛房地产开发有限公司
对联营企业权益投资的账面价值	489,206,504.81	20,651,550.41	13,698,184.24
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	23,778,571.01	719,901,602.75	
净利润	4,491,439.48	26,355,054.29	-3,030,962.23
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	4,491,439.48	26,355,054.29	-3,030,962.23
本期收到的来自联营企业的股利			

续上表：

项目	期末余额或本期发生额		
	南京悦霖房地产开发有限公司	南京锦华置业有限公司	深圳市国润金海房地产有限公司
流动资产	265,202,470.33	615,219,469.59	12,925,019,149.81
非流动资产	70,832,672.44	258,452.15	19,214,142.35
资产合计	336,035,142.77	615,477,921.74	12,944,233,292.16
流动负债	138,062,630.53	181,472,088.86	10,202,111,419.73
非流动负债	14,371,084.99		
负债合计	152,433,715.52	181,472,088.86	10,202,111,419.73
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	183,601,427.25	434,005,832.88	2,742,121,872.43
按持股比例计算的净资产份额	36,720,285.45	108,501,458.22	548,424,374.49
调整事项			
——商誉			
——内部交易未实现利润			
——其他			
对联营企业权益投资的账面价值	36,720,285.45	108,501,458.22	548,424,374.49
存在公开报价的联营权益投资的公允价值			
营业收入	1,890,054,050.46	1,478,554,157.55	4,190,828.99
净利润	142,308,341.53	126,552,198.53	96,910.47
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	142,308,341.53	126,552,198.53	96,910.47

项目	期末余额或本期发生额		
	南京悦霖房地产开发 有限公司	南京锦华置业有限公司	深圳市国润金海房地产有 限公司
本期收到的来自联营企业的股利			

续上表：

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

续上表：

项目	期初余额或上期发生额			
	伟宸（嘉兴）股权 投资合伙企业（有 限合伙）	南京智盛房地产开 发有限公司	长沙京蓉房地产开 发有限公司	南京聚盛房地产开 发有限公司
流动资产	13,666,023.87	1,149,898,722.41	948,744,828.36	3,243,203,025.04
非流动资产	560,000,000.00	95,299.05	2,836,769.22	10,402,004.80

项目	期初余额或上期发生额			
	伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	南京智盛房地产开发有限公司	长沙京蓉房地产开发有限公司	南京聚盛房地产开发有限公司
资产合计	573,666,023.87	1,149,994,021.46	951,581,597.58	3,253,605,029.84
流动负债	112,000.00	158,723,185.05	809,302,023.56	2,762,115,527.02
非流动负债			100,000,000.00	420,000,000.00
负债合计	112,000.00	158,723,185.05	909,302,023.56	3,182,115,527.02
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	573,554,023.87	991,270,836.41	42,279,574.02	71,489,502.82
按持股比例计算的净资产份额	276,532,851.69	485,722,709.84	12,683,872.21	14,297,900.57
调整事项			147,750.00	6,476.12
——商誉			147,750.00	6,476.12
——内部交易未实现利润				
——其他				
对联营企业权益投资的账面价值	276,532,851.69	485,722,709.84	12,831,622.21	14,304,376.69
存在公开报价的联营权益投资的公允价值				
营业收入		2,264,389,011.29		
净利润	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	9,612,762.82	121,711,769.63	-7,468,370.80	-13,461,784.62
本期收到的来自联营企业的股利				

续上表：

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

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

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期 分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉双联创和置业有限公司	-5,456,166.56	-8,210,105.40	-13,666,271.96

其他说明：

无。

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

适用 不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

适用 不适用

2、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

3、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
其他收益	304,908.64	
营业外收入		20,000.00
合计	304,908.64	20,000.00

其他说明：

无。

十一、与金融工具相关的风险

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

本公司的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

（一）金融工具的风险

1、金融工具的分类

（1）资产负债表日的各类金融资产的账面价值

①2023 年 12 月 31 日

金融资产项目	以摊余成本计量的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	合计
货币资金	2,433,853,404.22			2,433,853,404.22
交易性金融资产				
应收票据				
应收账款	329,049,958.38			329,049,958.38
应收款项融资			27,000,000.00	27,000,000.00
其他应收款	2,404,562,367.94			2,404,562,367.94
其他权益工具投资			531,364.15	531,364.15
合计	5,167,465,730.54		27,531,364.15	5,194,997,094.69

②2022 年 12 月 31 日

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

合计	5,496,276,782.65	125,630,000.00	4,438,508.15	5,626,345,290.80
----	------------------	----------------	--------------	------------------

(2) 资产负债表日的各类金融负债的账面价值

①2023 年 12 月 31 日

金融负债项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	其他金融负债	合计
短期借款		184,453,742.44	184,453,742.44
应付票据		46,766,806.99	46,766,806.99
应付账款		1,362,470,154.13	1,362,470,154.13
其他应付款		15,410,036,565.44	15,410,036,565.44
一年内到期的非流动负债		1,140,225,769.43	1,140,225,769.43
长期借款		2,492,055,817.00	2,492,055,817.00
租赁负债		1,820,862,183.84	1,820,862,183.84
合计		22,456,871,039.27	22,456,871,039.27

②2022 年 12 月 31 日

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

注：金融工具不包括预付款项、预收款项、应交税费、预计负债等。

2、信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准

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

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

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

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

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

前瞻性信息

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

本公司因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注七、4、应收账款；附注七、7、其他应收款中。

3、流动性风险

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

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

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

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

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

续上表：

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

4、市场风险

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

(1) 利率风险

本公司面临的市场利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在以浮动利率计息的借款。

(2) 汇率风险

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

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

（3）权益工具投资价格风险

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

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在权益性证券。

（二）套期

公司未开展套期业务。

（三）金融资产转移

无。

十二、资本管理

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

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

十三、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（一）应收款项融资		27,000,000.00		27,000,000.00
（二）其他权益工具投资			531,364.15	531,364.15
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

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

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。

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

相关资产或负债的不可观察的输入值。

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

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

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

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

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

无。

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无。

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

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

9、其他

无。

十四、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

无。

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

其他说明：

无。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益”。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、在其他主体中的权益 2、在合营安排或联营企业中的权益”。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明：

无。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
安康中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都金沼华府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
成都岷江海赋投资有限责任公司	同一控制人所属子公司
成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
电建地产（深圳）有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
广州洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
杭州泷悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
湖北鼎汉投资有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
湖北省电力装备有限公司	同一控制人所属子公司
江西省电力装璜有限责任公司	同一控制人所属子公司
南京泓通置业有限公司	同一控制人所属子公司
山东洛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
上海泷临置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉源既济电力有限公司	同一控制人所属子公司
武汉汉镇既济电力设备有限公司	同一控制人所属子公司
武汉瀑悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉洛悦领江房地产有限公司	同一控制人所属子公司
武汉市泷悦房地产有限公司	同一控制人所属子公司
西安泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
浙江华东工程咨询有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦宸置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州中电建文博置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建（湖北）建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑集团有限公司	同一控制人所属子公司
中电建建筑装饰工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建商业保理有限公司	同一控制人所属子公司
北京智慧金源信息科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建市政园林工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	同一控制人所属子公司

中电建五兴物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司重庆分公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司成都分公司	同一控制人所属子公司
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产集团抚顺有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建市政建设集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第八工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司	同一控制人所属子公司
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	同一控制人所属子公司
北京京能海赋置业有限公司	母公司联合营
北京西元祥泰房地产开发有限公司	母公司联合营
河南泛悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
河南洺通置业有限责任公司	同一控制人所属子公司
湖南金光海赋房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山东津岳房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
山西中电建置业有限公司	同一控制人所属子公司
苏州瀑洛置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州悦恒置业有限公司	同一控制人所属子公司
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司武汉分公司	同一控制人所属子公司
中国电建地产长沙有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河南工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国电力建设集团有限公司华中区域总部	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第七工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团武汉重工装备有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司襄阳分公司	同一控制人所属子公司
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	母公司联合营
武汉统建智诚置业有限公司	母公司联合营
中国电建集团四川工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建宁夏工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	同一控制人所属子公司
湖南京宁置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京中水电星湖湾房地产有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋兴业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中电建京西（北京）置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
深圳市福粤置业有限公司	同一控制人所属子公司
佛山泛瀑置业有限公司	同一控制人所属子公司
龙赫置业（北京）有限公司	同一控制人所属子公司
成都洺悦锦府房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
南京泛悦建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
上海漕宜置业有限公司	母公司联合营
三亚电建康年酒店管理有限公司	同一控制人所属子公司
南京金潭建设管理有限公司	同一控制人所属子公司
贵阳和悦置业有限公司	同一控制人所属子公司

成都德川嘉悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
成都德川成悦置业有限公司	同一控制人所属子公司
郑州王榭堂乾置业有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	同一控制人所属子公司
北京海赋丰业房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十二工程局有限公司	同一控制人所属子公司
江西中电建工程造价咨询有限公司	同一控制人所属子公司
中电建物业管理有限公司西安分公司	同一控制人所属子公司
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一控制人所属子公司
长沙中电建江河物业管理有限公司	同一控制人所属子公司
贵州天韵石尚有限公司	同一控制人所属子公司
中电建路桥集团有限公司	同一控制人所属子公司
成都东华房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
武汉电德悦谷置业有限公司	母公司联合营
上海泷港置业有限公司	同一控制人所属子公司
北京中水北方经贸有限责任公司	同一控制人所属子公司
北京华科软科技有限公司	同一控制人所属子公司
中电建武汉铁塔有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第四工程局有限公司	同一控制人所属子公司
南京金羚房地产开发有限公司	同一控制人所属子公司
北京海赋置业有限公司	同一控制人所属子公司
武汉统建城市开发有限责任公司	母公司联合营
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	母公司联合营
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	母公司联合营
中电建振冲建设工程股份有限公司	最终控制方联合营
中国电建集团华中投资有限公司	最终控制方联合营
北京领筑供应链管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建三局(陕西)市政工程有限公司	同一控制人所属子公司
中电建生态环境集团有限公司	同一控制人所属子公司
中国电建集团河北工程有限公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第六工程局有限公司	同一控制人所属子公司
中电建(广州)城市投资发展有限公司	同一控制人所属子公司
中电建启元(北京)不动产管理有限公司	同一控制人所属子公司
中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	同一控制人所属子公司
武汉既济电力商城有限公司	同一控制人所属子公司
贵州水电九局物资供应有限责任公司	同一控制人所属子公司
中国水利水电第十一工程局有限公司南方公司	同一控制人所属子公司
成都中电建交投善成物业管理有限公司	同一控制人所属子公司

其他说明:

无。

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
湖北省电力装备有限公司	采购款	1,246,094.12	1,246,094.12	否	501,571.11
江西省电力装璜	工程款				701,834.86

有限责任公司					
武汉汉源既济电力有限公司	工程款				3,548,168.40
中电建建筑集团有限公司	工程款	66,963,801.13	66,963,801.13	否	150,471,378.88
中电建商业保理有限公司	保理利息	4,285,151.56	4,285,151.56	否	2,460,255.71
中电建市政园林工程有限公司	工程款	4,906,616.12	4,906,616.12	否	37,376,535.84
中电建五兴物业管理有限公司	接受劳务	1,525,525.54	1,525,525.54	否	9,335,510.52
中电建物业管理有限公司	接受劳务	79,688,292.42	79,688,292.42	否	74,678,600.33
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	工程款	4,080,947.21	4,080,947.21	否	42,819,825.50
中国水利水电第十工程局有限公司	工程款	180,812,711.31	180,812,711.31	否	127,450,981.78
中国水利水电第五工程局有限公司	工程款				133,800,697.27
中国水利水电第九工程局有限公司	工程款				681,788.36
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	接受劳务	284,348.55	284,348.55	否	296,166.42
中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	工程款	139,165,008.67	139,165,008.67	否	82,317,860.67
北京海赋丰业房地产开发有限公司	接受劳务				500,000.00
江西中电建工程造价咨询有限公司	工程款	289,505.12	289,505.12	否	362,381.20
中电建建筑装饰工程有限公司	工程款	4,348,660.59	4,348,660.59	否	860,483.82
武汉瀑悦房地产有限公司	接受劳务				1,195,293.63
长沙中电建江河物业管理有限公司	接受劳务	1,703,193.45	1,703,193.45	否	980,062.64
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	4,786,227.85	4,786,227.85	否	111,876.70
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	工程款	56,287,141.63	56,287,141.63	否	197,448,485.71
中国电建地产集团有限公司	接受劳务				2,990,566.03
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	接受劳务	252,481.02	252,481.02	否	
武汉既济电力商	采购商品	602,964.60	602,964.60	否	

城有限公司					
北京领筑供应链管理 有限公司	采购商品	15,972,579.03	15,972,579.03	否	
合计		567,201,249.92	567,201,249.92		870,890,325.38

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
成都岷江海赋投资有限 责任公司	提供劳务		92,392.30
湖北鼎汉投资有限公司	销售商品		134,892.40
武汉洛悦领江房地产有 限公司	销售商品		43,315.38
武汉市泷悦房地产有限 公司	销售商品		113,143.50
西安泛悦置业有限公司	提供劳务	112,122.54	
中电建物业管理有限公司	提供劳务	1,164,322.56	1,455,403.16
中电建物业管理有限公司	销售商品		1,100,917.44
重庆启润房地产开发有 限公司	提供劳务	1,376,792.72	
重庆瀑悦房地产开发有 限公司	工程款		585,867.96
湖南金光海华海赋房地 产开发有限公司	提供劳务		90,179.58
中电建河北雄安智汇城 建设发展有限公司	提供劳务	550,348.92	8,209,773.51
中电建宁夏工程有限公 司	销售商品	197,576.06	15,958.91
中电建三局（陕西）市 政工程有限公司	销售商品	101,053.57	196,179.89
中国水利水电第三工程 局有限公司	销售商品	1,445,430.88	279,611.22
中国水利水电第十二工 程局有限公司	销售商品	155,065.89	47,739.32
中国电建集团四川工程 有限公司	销售商品	5,885.89	13,828.18
南京聚盛房地产开发有 限公司	提供劳务		471,698.11
中国水电建设集团房地 产（成都）有限公司	提供劳务	544,356.55	523,198.90
成都东华房地产开发有 限公司	提供劳务	715,532.69	2,419,325.70
北京海赋丰业房地产开发 有限公司	工程款		495,613.50
河南泷通置业有限责任 公司	提供劳务		93,180.76
中国水利水电第九工程 局有限公司	销售商品	69,343.24	917,333.01
中电建建筑集团有限公 司	销售商品		160,085.05
贵阳和悦置业有限公司	销售商品		35,139.17
中国电力建设集团有限 公司	销售商品		11,728.58
中国水利水电第十工程 局有限公司	工程款		443,270.23
重庆启润房地产开发有 限公司	工程款		789,295.82
中国电力建设集团有限 公司华中区域总部	工程款		4,347,792.31
重庆启润房地产开发有 限公司	销售商品		176,480.54

重庆武地洺悦房地产开发有限公司	销售商品	79,283.13	44,683.81
重庆瀑悦房地产开发有限公司	销售商品	41,819.44	63,698.62
武汉洺悦房地产有限公司	提供劳务	2,948,000.03	925,154.73
重庆瀑悦房地产开发有限公司	提供劳务		507,133.30
武汉洺悦领江房地产有限公司	提供劳务		472,914.76
中国水利水电第七工程局有限公司	销售商品	270,928.24	334,448.80
成都金洺华府房地产开发有限公司	销售商品		19,821.83
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	销售商品		65,669.01
中电建市政园林工程有限公司	销售商品		156,471.59
长沙京蓉房地产开发有限公司	提供劳务	2,018,867.88	
中电建（广州）城市投资发展有限公司	提供劳务	283,018.87	
中国水利水电第五工程局有限公司	销售商品	702,416.09	
中电建路桥集团有限公司	销售商品	818,629.01	
中电建生态环境集团有限公司	销售商品	778,096.61	
中国电建集团河北工程有限公司	销售商品	203,664.49	
中国水利水电第八工程局有限公司	销售商品	3,847,191.03	
中国水利水电第六工程局有限公司	销售商品	100,913.03	
中国水利水电第四工程局有限公司	销售商品	31,726.91	
受母公司同一控制的其他公司	销售商品	217,232.62	23,959.05
合计		18,779,618.89	25,877,299.93

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

无。

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发	上期发	本期发	上期发	本期发	上期发	本期发	上期发	本期发	上期发

		生额	生额	生额	生额	生额	生额	生额	生额	生额	生额
中文发 集团文 化有限 公司	房屋及 建筑物					25,215 ,234.4 0	19,204 ,604.0 4	1,889, 684.31	4,181, 602.18		
湖北省 电力建 设第一 工程有 限公司	房屋及 建筑物					11,867 ,270.0 0	23,787 ,632.0 0	6,279, 902.01	6,555, 439.37		- 3,889, 939.55
成都交 投洛悦 兴善成 实业有 限公司	房屋及 建筑物							358,61 4.73		15,168 ,853.8 5	
合计						37,082 ,504.4 0	42,992 ,236.0 4	8,528, 201.05	10,737 ,041.5 5	15,168 ,853.8 5	- 3,889, 939.55

关联租赁情况说明

无。

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
广州招赢房地产有限责任公司	177,600,000.00	2022年11月11日	2026年12月07日	否
重庆瀑悦房地产开发有限公司	124,700,000.00	2021年09月01日	2024年08月31日	否
长沙京蓉房地产开发有限公司	30,000,000.00	2022年01月14日	2025年01月14日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国电建地产集团有限公司	570,600,000.00	2023年04月26日	2035年04月25日	否
中国电建地产集团有限公司	238,875,000.00	2021年10月29日	2025年10月28日	否
中国电建地产集团有限公司	150,000,000.00	2023年08月21日	2024年08月20日	否

关联担保情况说明

无。

(4) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国电建地产集团有限公司	117,000,000.00	2015年12月30日		未约定到期日
中国电建地产集团有限公司	700,000,000.00	2021年09月29日	2024年09月28日	已归还
中国电建地产集团有限公司	46,000,000.00	2021年10月22日	2024年10月21日	已归还
中国电建地产集团有限公司	228,000,000.00	2021年10月25日	2024年10月24日	已归还
中国电建地产集团有限公司	338,000,000.00	2021年11月01日	2024年10月31日	已归还
中国电建地产集团有限公司	200,000,000.00	2021年11月26日	2024年11月25日	已归还
中国电建地产集团有限公司	780,000,000.00	2021年12月22日	2024年12月21日	已归还 372,800,000.00元
中国电建地产集团有限公司	1,050,000,000.00	2021年12月31日	2024年12月30日	
中国电建地产集团有限公司	490,000,000.00	2022年01月17日	2025年01月16日	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年01月27日	2025年01月26日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年01月29日	2025年01月28日	
中国电建地产集团有限公司	350,000,000.00	2022年03月31日	2025年03月30日	
中国电建地产集团有限公司	50,000,000.00	2022年05月18日	2025年05月17日	
中国电建地产集团有限公司	35,000,000.00	2022年06月06日	2025年06月05日	
中国电建地产集团有限公司	225,400,000.00	2022年06月17日	2025年06月16日	
中国电建地产集团有限公司	125,000,000.00	2022年06月30日	2025年06月29日	
中国电建地产集团有限公司	17,300,000.00	2022年07月14日	2025年07月13日	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2022年07月20日	2025年07月19日	
中国电建地产集团有限公司	120,000,000.00	2022年07月27日	2025年07月26日	
中国电建地产集团有限公司	300,000,000.00	2022年08月11日	2024年08月10日	
中国电建地产集团有限公司	70,000,000.00	2022年09月14日	2024年09月13日	
中国电建地产集团有限公司	130,000,000.00	2022年09月27日	2024年09月26日	
中国电建地产集团有限公司	60,000,000.00	2022年11月10日	2024年11月09日	
中国电建地产集团有限公司	800,000,000.00	2022年12月30日	2024年12月29日	
中国电建地产集团有限公司	280,000,000.00	2022年12月31日	2024年12月30日	
中国电建地产集团有限公司	624,600,000.00	2022年06月17日	2025年06月16日	
中国电建地产集团有限公司	930,400,000.00	2022年07月14日	2025年07月13日	

中国电建地产集团有限公司	100,000,000.00	2023年01月13日	2026年01月12日	
中国电建地产集团有限公司	400,000,000.00	2023年01月16日	2026年01月15日	
中国电建地产集团有限公司	210,000,000.00	2023年01月17日	2026年01月16日	
中国电建地产集团有限公司	170,000,000.00	2023年04月03日	2026年04月02日	
中国电建地产集团有限公司	320,000,000.00	2023年04月26日	2026年04月25日	
中国电建地产集团有限公司	850,000,000.00	2023年06月08日	2026年06月07日	
中国电建地产集团有限公司	244,000,000.00	2023年06月28日	2026年06月27日	
中国电建地产集团有限公司	450,000,000.00	2023年08月23日	2026年08月22日	
中国电建地产集团有限公司	250,000,000.00	2023年11月24日	2026年11月23日	
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	83,885,494.45	2022年12月29日		未约定到期日
中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	400,000,000.00	2021年10月13日	2023年10月12日	已归还
中国电建地产集团有限公司	27,690,000.00	2023年06月14日	2024年06月13日	
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	14,200,000.00	2023年06月14日	2024年06月13日	
中国电建地产集团有限公司	431,654,260.94	2023年12月29日	2024年12月28日	
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	197,432,733.39	2023年12月29日	2024年12月28日	
中国电建地产集团有限公司	3,231,795.00	2023年08月17日	2024年08月16日	
拆出				
中文发集团文化有限公司	9,000,000.00	2020年08月01日	2024年07月31日	已归还
重庆启润房地产开发有限公司	242,967,900.00	2022年12月17日		
南京电建中储房地产有限公司	26,010,000.00	2022年10月16日	2025年10月16日	
南京电建中储房地产有限公司	257,499,000.00	2022年08月20日	2025年08月20日	
长沙京蓉房地产开发有限公司	41,816,600.00	2022年01月17日		已归还9,300,050.00元
广州招赢房地产有限责任公司	488,121,128.55	2021年06月15日		
广州招赢房地产有限责任公司	8,250,000.00	2021年09月10日		
广州招赢房地产有限责任公司	3,300,000.00	2021年10月26日		
广州招赢房地产有限责任公司	257,406,338.95	2022年08月31日		
南京聚盛房地产开发有限公司	26,011,128.60	2021年06月18日		已归还
南京聚盛房地产开发有限公司	5,000,000.00	2021年07月09日		已归还
南京聚盛房地产开发	8,000,000.00	2021年10月22日		已归还

有限公司				
南京聚盛房地产开发有限公司	219,627,000.00	2021年10月25日		已归还 20,988,871.40元

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中电建建筑集团有限公司	以存货抵偿工程款		10,005,000.00
中电建物业管理有限公司武汉分公司	以存货抵偿物业服务费		2,790,000.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

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

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国水利水电第八工程局有限公司	60,187,734.19	3,362,793.65	11,298,129.61	564,906.48
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司	52,663,339.87	2,783,400.56	8,336,628.77	541,135.18
应收账款	中国水利水电第五工程局有限公司	26,996,573.75	1,857,567.00	17,080,252.77	868,772.64
应收账款	中电建路桥集团有限公司	12,842,306.77	642,115.34	3,708,916.44	185,445.82
应收账款	武汉浣悦房地产有限公司	9,669,868.83	530,366.64	937,464.00	46,873.20
应收账款	中国水利水电第七工程局有限公司	8,898,007.03	462,723.82	1,650,061.04	82,503.05
应收账款	中国水利水电第九工程局有限公司	8,560,383.17	657,754.52	17,594,707.33	879,735.37
应收账款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	7,742,169.10	735,548.75	9,509,762.59	475,488.13
应收账款	重庆灏悦房地产开发有限公司	7,617,113.89	796,621.46	7,193,521.91	379,963.25
应收账款	重庆启润房地产开发有限公司	7,521,867.22	525,264.08	12,049,985.80	879,803.83
应收账款	中电建建筑集团有限公司	5,673,703.42	563,794.41	5,802,184.79	290,109.24

应收账款	成都洛悦蓉城房地产开发有限公司	5,173,974.14	1,025,870.00	5,224,701.74	455,530.66
应收账款	中电建生态环境集团有限公司长沙分公司	3,365,340.57	168,267.03		
应收账款	河南泛悦置业有限公司	2,999,329.52	299,932.95	2,999,329.52	149,966.48
应收账款	中国水利水电第十二工程局有限公司	2,840,141.63	142,007.08		
应收账款	成都东华房地产开发有限公司	2,785,351.48	235,970.40	1,934,056.63	96,702.83
应收账款	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	2,654,275.07	132,713.75	3,498,595.94	174,929.80
应收账款	成都金泓华府房地产开发有限公司	2,536,146.40	137,027.16	1,099,121.98	54,956.10
应收账款	中国电建集团河南工程有限公司	2,051,957.60	141,300.46	1,693,937.58	84,696.88
应收账款	中国水利水电第六工程局有限公司	1,974,762.43	98,738.12		
应收账款	中电建物业管理有限公司	1,963,386.49	100,669.32	507,805.46	25,390.27
应收账款	成都岷江海赋投资有限责任公司	1,669,637.17	279,718.44	1,439,370.59	103,035.55
应收账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	1,430,339.01	143,033.90	7,090,304.59	354,515.23
应收账款	深圳市福粤置业有限公司	1,382,299.28	69,114.96	2,978,482.29	148,924.11
应收账款	中国水利水电第十工程局有限公司	1,143,637.41	193,204.43	5,143,637.41	276,892.04
应收账款	南京泓通置业有限公司	1,108,894.16	319,171.31	1,188,225.74	115,448.35
应收账款	中国水电建设集团房地产（成都）有限公司	776,481.64	48,797.27	199,463.67	9,973.18
应收账款	上海洸临置业有限公司	729,433.13	72,943.31	823,834.62	41,191.73
应收账款	武汉洛悦领江房地产有限公司	662,271.35	33,113.57		
应收账款	河南洸通置业有限责任公司	658,343.49	32,917.17	20,862.40	1,043.12
应收账款	中电建生态环境集团有限公司	632,599.14	31,629.96		
应收账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	484,280.30	48,428.03	484,280.30	24,214.02
应收账款	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	438,474.95	31,948.95	438,474.95	21,923.75
应收账款	中国水利水电第	247,946.30	12,397.32		

	四工程局有限公司				
应收账款	中国电建集团四川工程有限公司	242,221.87	12,111.09	674,937.01	33,746.85
应收账款	湖北鼎汉投资有限公司	169,945.06	16,994.51	169,945.06	8,497.25
应收账款	南京电建中储房地产有限公司	137,468.40	21,813.94	137,468.40	8,890.19
应收账款	成都德川成悦置业有限公司	79,478.00	7,947.80	79,478.00	3,973.90
应收账款	佛山泛瀑置业有限公司	75,894.88	7,589.49	75,894.88	3,794.74
应收账款	杭州泷悦置业有限公司	58,995.99	6,859.82	130,997.67	9,390.03
应收账款	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	48,555.00	4,855.50	191,592.45	11,623.78
应收账款	中电建西元（北京）房地产开发有限公司	45,619.26	7,335.75	45,619.26	2,974.42
应收账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	38,361.60	11,508.48	38,361.60	3,836.16
应收账款	杭州泛悦置业有限公司	35,299.49	8,808.24	35,299.49	3,084.54
应收账款	中国电建地产集团抚顺有限公司	30,146.75	1,507.34		
应收账款	武汉双联创和置业有限公司	16,800.00	5,040.00	16,800.00	1,680.00
应收账款	中国电建地产集团有限公司	10,237.48	1,023.75	10,237.48	511.87
应收账款	郑州悦恒置业有限公司	9,976.43	2,992.93	9,976.43	997.64
应收账款	南京泛悦建设管理有限公司	8,447.00	844.70	8,447.00	422.35
应收账款	湖北省电力装备有限公司	6,240.00	1,872.00	6,240.00	624.00
应收账款	西安泛悦置业有限公司	5,650.48	565.05	5,650.48	282.52
应收账款	中电建市政园林工程有限公司	3,846.33	864.63	278,799.14	15,764.46
应收账款	郑州悦宸置业有限公司	2,813.37	281.34	2,813.37	140.67
应收账款	苏州瀑洛置业有限公司	1,812.03	181.20	1,812.03	90.60
应收账款	北京西元祥泰房地产开发有限公司	1,624.26	162.43	1,624.26	81.21
应收账款	北京京能海赋置业有限公司	1,151.91	345.57	1,151.91	115.19
应收账款	成都洛悦房地产开发有限公司	967.14	96.71	967.14	48.36
应收账款	山西中电建置业有限公司	941.18	94.12	941.18	47.06
应收账款	山东洛悦置业有限公司	281.19	28.12	281.19	14.06
应收账款	山东津岳房地产	93.50	9.35	93.50	4.68

	开发有限公司				
应收账款	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司			934,875.07	93,487.51
应收账款	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司			700,000.00	35,000.00
应收账款	中国电建集团华中投资有限公司			227,508.07	11,375.40
应收账款	成都德川嘉悦置业有限公司			106,986.00	5,349.30
应收账款	武汉瀑悦房地产有限公司			100,132.30	10,013.23
应收账款	南京金潭建设管理有限公司			24,948.00	1,247.40
	合计	249,115,238.50	16,838,598.98	135,945,978.83	7,601,179.66
预付账款	北京领筑供应链管理有限公司	2,624,838.70			
预付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,390,516.31		212,799.60	
	合计	4,015,355.01		212,799.60	
其他应收款	广州招赢房地产有限责任公司	810,263,139.03		810,263,139.03	
其他应收款	南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00		283,509,000.00	
其他应收款	重庆启润房地产开发有限公司	282,274,706.93		262,567,310.60	
其他应收款	南京聚盛房地产开发有限公司	237,885,044.28		284,806,224.79	
其他应收款	长沙京蓉房地产开发有限公司	46,403,942.55		53,073,867.85	
其他应收款	中文发集团文化有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	13,000,000.00	13,000,000.00
其他应收款	中电建物业管理有限公司	1,134,351.69	105,108.26	3,888,776.97	376,156.44
其他应收款	武汉洛悦房地产有限公司	829,023.00	331,609.20	829,023.00	248,706.90
其他应收款	中国水利水电第十二工程局有限公司	200,000.00	10,000.00		
其他应收款	北京华科软科技有限公司	100,000.00	30,000.00	100,000.00	10,000.00
其他应收款	成都交投洛悦兴善成实业有限公司	100,000.00	5,000.00		
其他应收款	中电建建筑集团有限公司	10,000.00	3,000.00	10,000.00	1,000.00
其他应收款	北京金水慧业房地产开发有限公司			37,299,916.67	
	合计	1,666,709,207.48	4,484,717.46	1,749,347,258.91	13,635,863.34
合同资产	中国水利水电第十工程局有限公司	582,865.74	58,286.57	1,006,732.36	79,479.93
合同资产	重庆瀑悦房地产	122,748.05	12,274.81	122,748.05	6,137.40

	开发有限公司				
合同资产	重庆启润房地产开发有限公司	49,120.70	4,912.07	248,748.17	12,437.41
合同资产	北京海赋丰业房地产开发有限公司	5,639.42	563.94	74,342.02	3,717.10
	合计	760,373.91	76,037.39	1,452,570.60	101,771.84

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	中电建建筑集团有限公司	119,813,690.33	107,942,333.67
应付账款	中国水利水电第十工程局有限公司	96,940,245.33	57,519,548.90
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	59,021,176.29	65,764,645.11
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司	38,066,571.53	70,809,485.87
应付账款	中电建物业管理有限公司	27,982,886.49	9,615,830.06
应付账款	湖北省电力装备有限公司	12,546,555.37	11,800,427.24
应付账款	北京领筑供应链管理有限公司	11,506,709.75	
应付账款	湖北省电力建设第一工程有限公司	9,016,809.19	8,226,438.09
应付账款	中国电建市政建设集团有限公司	5,645,800.76	5,645,800.76
应付账款	武汉汉源既济电力有限公司	4,172,744.43	5,364,242.22
应付账款	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	3,724,866.91	17,258,844.61
应付账款	贵州天韵石尚有限公司	2,089,346.63	2,589,436.45
应付账款	江西省电力装璜有限责任公司	1,917,966.60	1,917,966.60
应付账款	中电建物业管理有限公司武汉分公司	1,510,748.58	
应付账款	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	1,400,516.97	6,251,304.10
应付账款	成都交投浔悦兴善成实业有限公司	880,275.23	
应付账款	中文发集团文化有限公司	749,619.09	11,944,794.29
应付账款	中国水利水电第九工程局有限公司	602,685.29	602,685.29
应付账款	中电建市政园林工程有限公司	418,277.85	16,164,981.58
应付账款	中电建五兴物业管理有限公司	335,460.63	2,439,432.96
应付账款	江西中电建工程造价咨询有限公司	304,256.39	967,160.89
应付账款	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	301,409.46	
应付账款	成都中电建交投善成物业管理有限公司	252,481.02	
应付账款	武汉浔悦房地产有限公司	227,275.55	
应付账款	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	163,029.35
应付账款	中电建建筑装饰工程有限公司	142,907.69	8,330,248.79

	司		
应付账款	中国水利水电第八工程局有限公司	134,653.07	134,653.07
应付账款	浙江华东工程咨询有限公司	53,100.00	53,100.00
应付账款	武汉汉镇既济电力设备有限公司	28,167.88	441,230.63
应付账款	中国水利水电第三工程局有限公司国际港务区建设公司	27,476.01	22,123,479.55
应付账款	中国水利水电第五工程局有限公司机电物资分公司	6,300.00	863,541.89
应付账款	武汉漂悦房地产有限公司		382,705.63
	合计	399,984,009.67	435,317,347.60
应付票据	中国水利水电第十工程局有限公司	36,437,413.31	81,447,546.72
应付票据	中电建建筑集团有限公司	10,329,393.68	51,420,281.14
应付票据	中国水利水电第九工程局有限公司		112,136,321.47
	合计	46,766,806.99	245,004,149.33
其他应付款	中国电建地产集团有限公司	12,225,107,934.16	10,284,371,004.92
其他应付款	北京金水慧业房地产开发有限公司	626,250,000.00	212,250,000.00
其他应付款	南京智盛房地产开发有限公司	437,521,439.13	339,521,439.13
其他应付款	深圳市国润金海房地产有限公司	424,450,000.00	500,000,000.00
其他应付款	中电建商业保理有限公司	388,181,772.36	267,997,123.38
其他应付款	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	295,518,227.84	83,885,494.45
其他应付款	南京锦华置业有限公司	87,000,000.00	79,500,000.00
其他应付款	中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	65,369,001.39	457,422,893.05
其他应付款	南京悦霖房地产开发有限公司	25,000,000.00	25,000,000.00
其他应付款	北京海赋丰业房地产开发有限公司	1,000,000.00	900,000.00
其他应付款	河南泛悦置业有限公司	622,567.27	1,108,553.46
其他应付款	中国水利水电第七工程局有限公司	52,394.67	52,394.67
其他应付款	南京金潭建设管理有限公司	12,213.34	
其他应付款	郑州悦宸置业有限公司	6,627.00	6,627.00
其他应付款	中国电建地产长沙有限公司	6,353.21	68,758.41
其他应付款	武汉汉源既济电力有限公司	700.00	700.00
其他应付款	南京智融装饰工程有限公司		9,800,000.00
其他应付款	中文发集团文化有限公司		196,780.12
	合计	14,576,099,230.37	12,262,081,768.59
合同负债	江西省电力装璜有限责任公司	240,363.95	
合同负债	中国水利水电第七工程局有限公司		3,362,831.86
合同负债	中国水利水电第十二工程局有限公司		1,360,824.95
	合计	240,363.95	4,723,656.81

7、关联方承诺

无。

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

十六、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

无。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

1、对外担保

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

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

2、诉讼事项

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

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

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

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

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

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

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

截至本财务报表批准报出日，本公司无需要披露的其他资产负债表日后非调整事项。

十八、其他重要事项

1、债务重组

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

续上表：

项目	债务重组方式	该投资占债务人股份总额的比例（%）	或有应付/有应收	债务重组中公允价值的确定方法和依据
应收账款	修改其他条款			市场定价
合计				

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	3,090,742.11	2,127,169.61
1 至 2 年	14,051.46	96,590.85
2 至 3 年	78,131.40	
合计	3,182,924.97	2,223,760.46

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	3,182,924.97	100.00%	179,381.67	5.64%	3,003,543.30	2,223,760.46	100.00%	116,017.57	5.22%	2,107,742.89
其中：										
其中：账龄组合	3,182,924.97	100.00%	179,381.67	5.64%	3,003,543.30	2,223,760.46	100.00%	116,017.57	5.22%	2,107,742.89
合计	3,182,924.97	100.00%	179,381.67		3,003,543.30	2,223,760.46	100.00%	116,017.57		2,107,742.89

按组合计提坏账准备：账龄信用风险特征组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内（含1年）	3,090,742.11	154,537.10	5.00%
1-2年（含2年）	14,051.46	1,405.15	10.00%
2-3年（含3年）	78,131.40	23,439.42	30.00%
合计	3,182,924.97	179,381.67	

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账的确认标准及说明详见“附注五、重要会计政策及会计估计 11、应收账款”。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

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

化传播有限公司					
合计	2,891,613.85			90.85%	145,283.26

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	11,936,660,959.31	12,966,406,864.08
合计	11,936,660,959.31	12,966,406,864.08

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

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

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,467,680,777.16	4,920,038,270.31
1 至 2 年	3,741,121,712.33	5,714,730,277.75
2 至 3 年	4,361,178,598.93	1,926,178,599.43
3 年以上	1,369,657,016.67	415,623,772.20
3 至 4 年	989,884,558.21	246,223,285.89
4 至 5 年	220,871,972.15	19,770,230.85
5 年以上	158,900,486.31	149,630,255.46
合计	11,939,638,105.09	12,976,570,919.69

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	11,926,104,652.90	99.89%			11,926,104,652.90	12,955,934,922.40	99.84%			12,955,934,922.40
其中：										

按组合计提坏账准备	13,533,452.19	0.11%	2,977,145.78	22.00%	10,556,306.41	20,635,997.29	0.16%	10,164,055.61	49.25%	10,471,941.68
其中：										
账龄分析法	13,533,452.19	0.11%	2,977,145.78	22.00%	10,556,306.41	20,635,997.29	0.16%	10,164,055.61	49.25%	10,471,941.68
合计	11,939,638,105.09	100.00%	2,977,145.78		11,936,660,959.31	12,976,570,919.69	100.00%	10,164,055.61		12,966,406,864.08

按单项计提坏账准备：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
成都泛悦北城房地产开发有限公司	1,130,771,624.76		605,812,367.07			合并范围内子公司
成都南国住房租赁有限公司			11,946,214.91			合并范围内子公司
河北雄安洺韶商贸有限公司	30,000,000.00		17,904,887.88			合并范围内子公司
湖北南国创新置业有限公司	2,146,661,646.01		2,165,114,521.23			合并范围内子公司
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	92,170,008.26		74,454,665.67			合并范围内子公司
荆州南国商业发展有限公司	588,785,928.30		582,585,928.30			合并范围内子公司
南京电建中储房地产有限公司	283,509,000.00		283,509,000.00			合作开发款
武汉北都商业有限公司			111,303,196.02			合并范围内子公司
武汉大本营商业管理有限公司	4,249,594,129.07		4,589,122,838.69			合并范围内子公司
武汉地产开发集团有限公司	140,630,255.46		140,630,255.46			合作开发款
武汉赋能企业管理咨询有限公司	79,032,290.84		154,582,290.84			合并范围内子公司
武汉临江悦城房地产开发有限公司	166,077,254.09		188,344,778.34			合并范围内子公司
武汉明涛房地产有限公司	822,688,733.61		822,588,733.61			合并范围内子公司
武汉南国洪创商业有限公司	31,312,264.22		30,812,264.22			合并范围内子公司
武汉南国洪广置业发展有限公司	45,456,513.03		259,973,968.40			合并范围内子公司
武汉南国商业发展有限公司	1,405,735,200.51		575,152,683.93			合并范围内子公司
杭州投悦房地产开发有限公司	189,042,846.78		183,700,641.04			合并范围内子公司

司					
襄阳南国商业发展有限责任公司	103,714,413.74		84,900,041.60		合并范围内子公司
长沙悦汉房地产有限公司	53,730,546.11		41,926,673.89		合并范围内子公司
重庆泛悦房地产开发有限公司	570,371,360.59		430,512,460.59		合并范围内子公司
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	203,664,949.59		216,422,350.46		合并范围内子公司
重庆六真房地产开发有限公司	62,529,183.82		72,529,183.82		合并范围内子公司
重庆启润房地产开发有限公司	262,567,310.60		282,274,706.93		合作开发款
武汉三型企业企业管理咨询有限公司	1,929,353.75				合并范围内子公司
武汉悦汉企业管理咨询有限公司	10,841,599.96				合并范围内子公司
武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	284,110,727.07				合并范围内子公司
武汉悦添企业管理咨询有限公司	1,007,782.23				合并范围内子公司
合计	12,955,934,922.40		11,926,104,652.90		

按组合计提坏账准备：账龄信用风险特征组合

单位：元

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

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023年1月1日余额	10,164,055.61			10,164,055.61
2023年1月1日余额在本期				
本期计提	-7,186,909.83			-7,186,909.83
2023年12月31日余额	2,977,145.78			2,977,145.78

额				
---	--	--	--	--

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
账龄组合	10,164,055.61	-	7,186,909.83			2,977,145.78
合计	10,164,055.61	-	7,186,909.83			2,977,145.78

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

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

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
武汉大本营商业管理有限公司	往来款	4,589,122,838.69	1年以内(含1年) 718,238,386.78元; 1-2年(含2年) 1,760,011,544.35元; 2-3年(含3年) 2,110,872,907.56元	38.44%	
湖北南国创新置业有限公司	往来款	2,165,114,521.23	1年以内(含1年) 323,457,875.22元; 1-2年(含2年) 663,394,537.06元; 2-3年(含3年) 545,811,338.39元; 3-4年(含4年) 632,450,770.56元	18.13%	
武汉明涛房地产有限公司	往来款	822,588,733.61	1年以内(含1年) 3,000,000.00元; 1-2年(含2年) 71,841.06元; 2-3年(含3年) 806,399,817.26元; 3-4年(含4年) 13,117,075.29元	6.89%	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	往来款	605,812,367.07	1年以内(含1年) 126,327,736.64元; 1-2年	5.07%	

司			(含 2 年) 329,700,000.00 元; 2-3 年 (含 3 年) 149,784,630.43 元		
荆州南国商业发展有限公司	往来款	582,585,928.30	1 年以内 (含 1 年) 13,000,000.00 元; 1-2 年 (含 2 年) 3,200,000.00 元; 2-3 年 (含 3 年) 300,600,000.00 元; 3-4 年 (含 4 年) 265,785,928.30 元	4.88%	
合计		8,765,224,388.90		73.41%	

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,850,667,336.70	241,636,711.99	2,609,030,624.71	2,743,608,436.70	241,636,711.99	2,501,971,724.71
对联营、合营企业投资	812,775,017.41		812,775,017.41	1,137,901,088.01		1,137,901,088.01
合计	3,663,442,354.11	241,636,711.99	3,421,805,642.12	3,881,509,524.71	241,636,711.99	3,639,872,812.72

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
武汉南国商业发展有限公司	652,413,394.39						652,413,394.39	
深圳洛悦房地产有限公司	510,000,000.00						510,000,000.00	
南京十心房地产有限公司	408,000,000.00						408,000,000.00	
武汉北都商业有限公司	310,870,783.52						310,870,783.52	
武汉大本营商业管理有限公司		241,636,711.99						241,636,711.99
武汉南国融汇商业有限责任公司	200,000,000.00						200,000,000.00	
成都中电建海赋房	128,434,146.80						128,434,146.80	

地产开发有限公司									
重庆康田洺悦房地产开发有限公司	118,800,000.00		97,058,900.00					215,858,900.00	
成都泛悦北城房地产开发有限公司	41,000,000.00							41,000,000.00	
重庆泛悦房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
重庆六真房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
武汉投悦房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
成都南国商业管理有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
武汉明涛房地产有限公司	19,453,400.00							19,453,400.00	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00							15,000,000.00	
武汉南国洪广置业发展有限公司	10,000,000.00							10,000,000.00	
湖北南国创新置业有限公司	8,000,000.00							8,000,000.00	
武汉泛悦城市运营管理有限公司			10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	2,501,971,724.71	241,636,711.99	107,058,900.00					2,609,030,624.71	241,636,711.99

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		

					益			润				
一、合营企业												
武汉双联创和置业有限公司												
中文发集团文化有限公司	21,751,481.13				-14,531,537.90						7,219,943.23	
重庆启润房地产开发有限公司	275,399,794.97				-26,895,306.50						248,504,488.47	
小计	297,151,276.10				-41,426,844.40						255,724,431.70	
二、联营企业												
南京电建中储房地产有限公司	109,433,097.43				-7,483,010.46						101,950,086.97	
武汉洺悦房地产有限公司	281,497,432.08				115,639.38						281,613,071.46	
重庆瀑悦房地产开发有限公司	173,286,430.71				200,996.57						173,487,427.28	
伟宸（嘉兴）股权投资合伙企业（有限合伙）	276,532,851.69		282,070,302.59		5,537,450.90							

小计	840,749,811.91			282,070,302.59	-1,628,923.61						557,050,585.71	
合计	1,137,901,088.01			282,070,302.59	-43,055,768.01						812,775,017.41	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

4、营业收入和营业成本

单位：元

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

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	21,314,585.26	33,018,467.13					21,314,585.26	33,018,467.13
其中：								
物业销售	155,189.52	54,497.10					155,189.52	54,497.10
物业出租及物业管理	19,792,210.88	31,829,394.62					19,792,210.88	31,829,394.62
其他	1,367,184.86	1,134,575.41					1,367,184.86	1,134,575.41
按经营地区分类	21,314,585.26	33,018,467.13					21,314,585.26	33,018,467.13
其中：								
武汉	21,314,585.26	33,018,467.13					21,314,585.26	33,018,467.13
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								

按商品转让的时间分类	21,314,585.26	33,018,467.13					21,314,585.26	33,018,467.13
其中:								
在某一时点确认收入	1,522,374.38	1,189,072.51					1,522,374.38	1,189,072.51
在某一时间段确认收入	19,792,210.88	31,829,394.62					19,792,210.88	31,829,394.62
按合同期限分类								
其中:								
按销售渠道分类								
其中:								
合计	21,314,585.26	33,018,467.13					21,314,585.26	33,018,467.13

与履约义务相关的信息:

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

其他说明

无。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息:

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

重大合同变更或重大交易价格调整

单位:元

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

其他说明:

无。

5、投资收益

单位:元

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

二十、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-79,045.02	
债务重组损益	-772,553.57	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,454,754.15	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-104,502,138.82	
减：所得税影响额	-24,225,253.98	
少数股东权益影响额（税后）	883,142.68	
合计	-73,556,871.96	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

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

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

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

适用 不适用

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-127.16%	-0.9764	-0.9764

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-118.37%	-0.9339	-0.9339
-------------------------	----------	---------	---------