

中国电建地产集团有限公司公司债券年度报告 (2023 年)

2024 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	9
六、公司合规性情况	20
七、公司业务及经营情况	20
第二节 公司信用类债券基本情况	24
一、公司债券基本信息	24
二、公司债券募集资金使用和整改情况	40
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	49
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	49
五、增信措施情况	49
六、中介机构情况	49
第三节 重大事项	51
一、审计情况	51
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	51
三、合并报表范围变化情况	52
四、资产情况	52
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	53
六、负债情况	54
七、重要子公司或参股公司情况	57
八、报告期内亏损情况	58
九、对外担保情况	58
十、重大未决诉讼情况	58
十一、绿色债券专项信息披露	59
十二、信息披露事务管理制度变更情况	59
第四节 向普通投资者披露的信息	60
第五节 财务报告	61
一、财务报表	61
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	83
第七节 备查文件	84
附件一、发行人财务报告	86

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	中国电建地产集团有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国电建、电建股份	指	中国电力建设股份有限公司
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
南国置业	指	南国置业股份有限公司
债券受托管理人、受托管理人	指	申万宏源证券有限公司、中泰证券股份有限公司、中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司
评级机构	指	东方金诚国际信用评估有限公司、大公国际资信评估有限公司、联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《公司章程》	指	《中国电建地产集团有限公司章程》
报告期	指	2023 年
中国/我国/国内/全国/境内	指	中华人民共和国，如无特别说明不包含香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区
法定节假日、休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日和/或休息日）
元	指	人民币元

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中国电建地产集团有限公司
中文简称	中国电建地产
外文名称（如有）	POWERCHINA REAL ESTATE GROUP LTD.
外文名称缩写（如有）	POWERCHINA REALESTATE
法定代表人	王海波
注册资本（万元）	900,000
实缴资本（万元）	899,999.9
注册地址	北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼4层406、7层707、8层808、9层909、10层1010
办公地址	北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼7-10层
邮政编码	100097
公司网址（如有）	http://fdc.powerchina.cn
电子信箱	fdc@powerchina.cn

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	杜孟官
在公司所任职务类型	☐ 董事 ☒ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事会秘书
联系地址	北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼9层
电话	010-58367181
传真	010-68785566

电子信箱	dumg@powerchina.cn
------	--------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

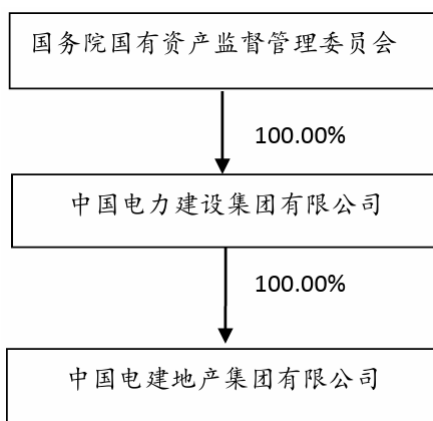
名称	中国电力建设集团有限公司
成立日期	2011 年 09 月 28 日
注册资本（万元）	3,186,339.01
主要业务	公司主营业务横向跨越国内外能源电力、水利、铁路（地铁）、公路、机场、房屋建筑、水环境治理、市政基础设施及大土木、大建筑多行业，纵向覆盖投资开发、规划设计、工程承包、装备制造项目运营等工程建设及运营全过程。
资产规模（万元）	141,011,127.69
资信情况	AAA
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	--

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	国务院国有资产监督管理委员会
成立日期	
注册资本（万元）	
主要业务	—
资产规模（万元）	
资信情况	—
持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	—
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
王海波	董事长	董事
李端	董事、总经理	董事、高级管理人员
张维荣	董事	董事
唐定乾	董事	董事
王宏生	董事	董事
路玉武	董事	董事
武林	职工董事	董事
杨光	监事会主席	监事
宁晔	监事	监事
刘筠	职工监事	监事
朱成林	副总经理	高级管理人员
于建勋	副总经理	高级管理人员
周全	副总经理	高级管理人员
张世铮	副总经理	高级管理人员
廖红云	总会计师	高级管理人员
牟家骅	副总经理	高级管理人员
王磊	副总经理	高级管理人员
潘春雨	副总经理	高级管理人员
杜孟官	董事会秘书	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更人员职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
廖红云	高级管理人员	总会计师	就任	2023 年 08 月 23 日	否	2024 年 04 月 29 日
涂晓莉	高级管理人员	总会计师	离任	2023 年 08 月 23 日	否	2024 年 04 月 29 日
李劲松	监事	监事会主席	离任	2023 年 10 月 13 日	否	2024 年 04 月 29 日
杨光	监事	监事会主席	就任	2023 年 10 月 19 日	否	2024 年 04 月 29 日
武琳	高级管理人员	副总经理	离任	2023 年 12 月 29 日	否	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：3 人，离任人数占报告期初全体董事、监事、高级管理人员总人数的 20%。

五、公司独立性情况

报告期内，公司与控股股东、实际控制人以及其他关联方在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，董事会、监事会及各职能部门均能独立运作，具有独立完整的业务和自主经营能力。

关联交易的决策权限、决策程序、定价机制和信息披露安排情况如下：

1. 决策权限

发行人公司总经理有权判断并实施金额不足公司最近一期经审计净资产 0.5%的关联交易（为关联人提供担保除外），公司董事会有权判断并实施金额占公司最近一期经审计净资产 0.5%以上且不足 5%的关联交易（提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外），金额超过发行人最近一期经审计净资产 5%的关联交易由股东大会批准。

2. 决策程序

属于总经理有权判断并实施的关联交易事项，由总经理办公会进行审议。

需经董事会、股东大会审议的关联交易，应由独立董事认可后，提交董事会审议。独立董事作出判断前，可以聘请中介机构出具独立财务顾问报告，作为其判断的依据。公司审计与风险管理委员会应当对本制度规定的需经董事会、股东大会审议的关联交易事项进行审核，形成书面意见，提交董事会审议，并报告监事会。审计与风险管理委员会可以聘请独立财务顾问出具报告，作为其判断的依据。

公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。该董事

会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所做决议须经非关联董事过半数通过。出席董事会的非关联董事人数不足三人的，公司应当将该交易提交股东大会审议。

3. 定价机制

公司关联交易定价应当公允，参照下列原则执行：

- (1) 交易事项实行政府定价的，可以直接适用该价格；
- (2) 交易事项实行政府指导价的，可以在政府指导价的范围内合理确定交易价格；
- (3) 除实行政府定价或政府指导价外，交易事项有可比的独立第三方的市场价格或收费标准的，可以优先参考该价格或标准确定交易价格；
- (4) 关联事项无可比的独立第三方市场价格的，交易定价可以参考关联人与独立于关联人的第三方发生非关联交易价格确定；
- (5) 既无独立第三方的市场价格，也无独立的非关联交易价格可供参考的，可以合理的构成价格作为定价的依据，构成价格为合理成本费用加合理利润。

4. 信息披露安排

达到以下标准或情形的关联交易须披露：

- (1) 公司与关联自然人发生的交易金额在 30 万元以上的关联交易，应当及时披露。
- (2) 公司与关联法人发生的交易金额占公司最近一期审计净资产绝对值 0.5% 以上且为非日常关联交易，应当及时披露。
- (3) 对于日常性关联交易，可以在披露上一年度报告之前，按类别对将发生的日常性关联交易总金额进行合理预计，根据预计结果提交董事会或者股东大会审议并披露；对于预计范围内的日常性关联交易，应当在年度报告和中期报告中予以分类汇总披露。公司实际执行中超出预计总金额的，应当根据超出金额重新提请董事会或者股东大会审议并披露。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 308,144.42 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 500,066.1 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 购买商品、接受劳务的关联交易

单位：元

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	定价政策
房地产开发相关项目	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	818,804,006.46	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第五工程局有限公司	同一最终控制方	464,667,089.28	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	267,059,946.61	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第三工程局有限公司	同一最终控制方	208,517,263.81	市场定价
房地产开发相关项目	水电九局贵州建设工程有限公司	同一最终控制方	189,049,862.69	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第十工程局有限公司	同一最终控制方	180,812,711.31	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建市政建设集团有限公司	同一最终控制方	178,757,988.09	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	94,685,980.54	市场定价
房地产开发相关项目	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一最终控制方	70,483,216.24	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	56,287,141.63	市场定价

房地产开发相关项目	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一最终控制方	54,345,688.77	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	36,809,887.94	市场定价
房地产开发相关项目	中电建建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方	20,819,732.98	市场定价
房地产开发相关项目	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方	15,176,506.84	市场定价
房地产开发相关项目	江西省电力装璜有限责任公司	同一最终控制方	5,845,696.29	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	4,625,170.27	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一最终控制方	4,569,273.78	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	同一最终控制方	3,272,427.10	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	2,265,054.06	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	2,123,302.37	市场定价
房地产开发相关项目	江西中电建工程造价咨询有限公司	同一最终控制方	1,753,187.80	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团重庆工程有限公司	同一最终控制方	1,503,883.53	市场定价
房地产开发相关项目	中国水电顾问集团贵阳勘测设计研究院岩土工程有限公司	同一最终控制方	846,924.19	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	同一最终控制方	554,539.49	市场定价
房地产开发相关项目	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	联营企业	252,481.02	市场定价
房地产开发相关项目	武汉汉源既济电力有限公司	同一最终控制方	219,155.93	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同一最终控制方	19,245.28	市场定价
购买商品	贵州天韵石尚有限公司	同一最终控制方	50,494.25	市场定价
购买商品	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一最终控制方	957,569.35	市场定价
购买商品	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方	6,758,388.76	市场定价
购买商品	北京华科软科技有限公司	同一最终控制方	3,545,910.60	市场定价
利息支出	中国电建集团财务有限责任公司	同一最终控制方	2,354,966.93	市场定价
利息支出	中国电力建设集团有限公司	母公司	400,996,627.67	市场定价
利息支出	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	联营企业	10,103,501.37	市场定价
购买劳务	江西中电建工程造价咨询有限公司	同一最终控制方	225,172.59	市场定价
购买劳务	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	136,466.66	市场定价
购买劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	362,119.81	市场定价
购买劳务	中电建（北京）基金管理有限公司	同一最终控制方	409,811.32	市场定价
购买劳务	中水电融通租赁有限公司	同一最终控制方	23,439,450.39	市场定价
购买劳务	北京海赋人力资源服务有限公司	联营企业	290,792,443.16	市场定价
购买劳务	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	联营企业	132,539,449.77	市场定价
租赁资产	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一最终控制方	8,552,105.80	市场定价
租赁资产	中文发集团文化有限公司	合营企业	25,215,234.40	市场定价

(2) 销售商品、提供劳务的关联交易

单位：元

交易类型	企业名称	关联方关系性质	交易金额	定价政策
销售商品	中国水利水电第四工程局有限公司	同一最终控制方	1,125,757.95	市场定价
销售商品	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	2,532,609.87	市场定价
销售商品	中国水利水电第六工程局有限公司	同一最终控制方	4,615,838.14	市场定价
销售商品	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	同一最终控制方	2,348,942.54	市场定价
销售商品	中国水利水电第三工程局有限公司	同一最终控制方	68,208,821.79	市场定价
销售商品	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	65,030,000.87	市场定价
销售商品	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	44,665,420.00	市场定价
提供劳务	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	同一最终控制方	31,328,261.21	市场定价
提供劳务	中国水电建设集团国际工程有限公司	同一最终控制方	15,370,564.75	市场定价
提供劳务	中国电力建设股份有限公司	同一最终控制方	12,133,288.03	市场定价
提供劳务	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	10,237,518.66	市场定价
提供劳务	四川小金川水电开发有限公司	同一最终控制方	3,728,814.54	市场定价
提供劳务	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	3,016,135.23	市场定价
提供劳务	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	同一最终控制方	2,596,758.00	市场定价
提供劳务	中国电建集团河南工程有限公司	同一最终控制方	2,321,417.96	市场定价
提供劳务	长沙京蓉房地产开发有限公司	联营企业	2,018,867.88	市场定价
提供劳务	杭州珑悦置业有限公司	同一最终控制方	2,058,997.10	市场定价
提供劳务	水电水利规划设计总院	同一最终控制方	1,770,577.89	市场定价
提供劳务	中电建湖北电力建设有限公司	同一最终控制方	1,725,526.67	市场定价
提供劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	1,516,519.16	市场定价
提供劳务	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	1,394,366.89	市场定价
提供劳务	西昌颶源风电开发有限公司	同一最终控制方	1,325,218.54	市场定价
提供劳务	中电建铁路建设投资集团有限公司	同一最终控制方	1,021,974.94	市场定价
提供劳务	四川圣达水电开发有限公司	同一最终控制方	1,019,548.24	市场定价
提供劳务	中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一最终控制方	984,708.58	市场定价
提供劳务	中电建（北京）基金管理有限公司	同一最终控制方	984,624.66	市场定价
提供劳务	四川久隆水电开发有限公司	同一最终控制方	928,710.07	市场定价
提供劳务	中国电建集团华中投资有限公司	同一最终控制方	793,476.09	市场定价
提供劳务	中电建智享云数据有限公司	同一最终控制方	764,813.71	市场定价
提供劳务	中国电建集团海外投资有限公司	同一最终控制方	755,914.17	市场定价
提供劳务	郑州悦宸置业有限公司	同一最终控制方	754,961.23	市场定价
提供劳务	杭州泛悦置业有限公司	同一最终控制方	749,526.75	市场定价

提供劳务	中电建路桥集团洛南石磊新材料有限公司	同一最终控制方	581,131.57	市场定价
提供劳务	中国电建集团北方投资有限公司	同一最终控制方	502,475.90	市场定价
提供劳务	中电建（禄丰）抽水蓄能开发有限公司	同一最终控制方	469,083.27	市场定价
提供劳务	中电建（辰溪）能源开发有限公司	同一最终控制方	459,817.16	市场定价
提供劳务	中国电建集团南方投资有限公司	同一最终控制方	414,417.14	市场定价
提供劳务	北京华科软科技有限公司	同一最终控制方	364,795.11	市场定价
提供劳务	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	346,090.92	市场定价
提供劳务	中国水利水电第四工程局有限公司	同一最终控制方	346,090.91	市场定价
提供劳务	中电建华东投资有限公司	同一最终控制方	261,203.78	市场定价
提供劳务	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	240,698.68	市场定价
提供劳务	中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	同一最终控制方	225,080.18	市场定价
提供劳务	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	220,239.68	市场定价
提供劳务	中电建电力检修工程有限公司	同一最终控制方	201,071.43	市场定价
提供劳务	中电建十一局西部建设有限公司	同一最终控制方	182,065.92	市场定价
提供劳务	中国电建集团租赁有限公司	同一最终控制方	169,943.91	市场定价
提供劳务	南京泛悦建设管理有限公司	同一最终控制方	143,570.38	市场定价
提供劳务	中电建（新星）能源开发有限公司	同一最终控制方	120,934.94	市场定价
提供劳务	中电建国际贸易服务有限公司	同一最终控制方	113,024.86	市场定价
提供劳务	克州新隆能源开发有限公司	同一最终控制方	102,938.68	市场定价
提供劳务	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同一最终控制方	67,752.12	市场定价
提供劳务	中国水利水电第十一工程局有限公司	同一最终控制方	67,752.12	市场定价
提供劳务	贵州天韵石尚有限公司	同一最终控制方	57,704.53	市场定价
提供劳务	中国水电基础局有限公司	同一最终控制方	56,460.10	市场定价
提供劳务	贵州水电九局物资供应有限责任公司	同一最终控制方	37,800.50	市场定价
提供劳务	水电九局贵州建设工程有限公司	同一最终控制方	265.49	市场定价
房地产相关项目	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	82,655.35	市场定价
房地产相关项目	中国电建市政建设集团有限公司	同一最终控制方	652,919.80	市场定价
房地产相关项目	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	4,470,588.15	市场定价
房地产相关项目	郑州悦宸置业有限公司	同一最终控制方	6,855,349.68	市场定价
房地产相关项目	中电建生态环境集团有限公司	同一最终控制方	524,767.94	市场定价
房地产相关项目	中国水利水电第十二工程局有限公司	同一最终控制方	1,997,428.23	市场定价
利息收入	中国电力建设集团有限公司	母公司	336,037,721.21	市场定价
利息收入	中国电力建设股份有限公司	同一最终控制方	102,756,041.96	市场定价
利息收入	中国电建集团财务有限责任公司	同一最终控制方	5,994,225.14	市场定价
利息收入	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	联营企业	2,097,632.55	市场定价
利息收入	重庆启润房地产开发有限公司	合联营企业	40,027,546.89	市场定价

利息收入	龙赫置业（北京）有限公司	合营企业	187,739,088.05	市场定价
利息收入	南京电建中储房地产有限公司	合营企业	12,602,808.68	市场定价
利息收入	武汉城开房地产开发有限公司	联营企业	22,979,486.51	市场定价
利息收入	武汉统建城市开发有限责任公司	联营企业	20,059,654.56	市场定价
利息收入	中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	联营企业	1,451,047.17	市场定价
利息收入	上海兴洸置业有限公司	联营企业	35,841,439.98	市场定价
利息收入	武汉侨滨置业有限公司	联营企业	240,929,646.25	市场定价
利息收入	西安悦达悦睿置业有限公司	联营企业	13,457,588.23	市场定价
利息收入	济南稳胜房地产开发有限公司	联营企业	13,913,393.01	市场定价
利息收入	成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	联营企业	7,718,454.50	市场定价
利息收入	北京首钢海赋置业有限公司	合营企业	41,932,869.76	市场定价
利息收入	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	联营企业	79,283.13	市场定价
利息收入	天津金保银房置业有限公司	联营企业	1,972,842.66	市场定价
利息收入	南京聚盛房地产开发有限公司	联营企业	12,338,508.97	市场定价

2. 应收、应付关联方款项情况

单位：元

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	预付账款	24,136,354.01	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	预付账款	10,516,706.37	
中国水利水电第八工程局有限公司	预付账款	5,039,747.36	
中国水利水电第五工程局有限公司	预付账款	3,632,358.00	
中国水利水电第十工程局有限公司	预付账款	3,098,371.30	
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	预付账款	1,980,000.00	
北京海赋人力资源服务有限公司	预付账款	146,162.95	
中国水利水电第八工程局有限公司	应收账款	67,525,654.74	
中国水利水电第三工程局有限公司	应收账款	50,748,660.52	
中国水利水电第五工程局有限公司	应收账款	26,908,278.91	
中电建路桥集团有限公司	应收账款	12,842,306.77	
中国水利水电第七工程局有限公司	应收账款	7,962,738.49	
重庆启润房地产开发有限公司	应收账款	7,642,750.98	1,532,132.00
中电建建筑集团有限公司	应收账款	6,844,071.28	
中国水利水电第四工程局有限公司	应收账款	6,499,256.30	

中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	应收账款	5,135,937.55	
中电建生态环境集团有限公司	应收账款	4,266,968.84	
中国水利水电第九工程局有限公司	应收账款	3,659,204.90	
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	应收账款	2,654,305.07	
北京京能海赋置业有限公司	应收账款	2,566,912.66	52,110.79
中国电建集团河南工程有限公司	应收账款	2,282,075.30	
中国水利水电第六工程局有限公司	应收账款	2,140,432.07	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	应收账款	1,500,000.00	
中电建十一局工程有限公司	应收账款	815,787.94	
北京海赋人力资源服务有限公司	应收账款	796,003.62	77,550.12
北京西元祥泰房地产开发有限公司	应收账款	645,451.58	12,909.03
中国电建地产集团抚顺有限公司	应收账款	591,348.58	
中电建路桥集团洛南石磊新材料有限公司	应收账款	581,131.57	
中国水利水电第十工程局有限公司	应收账款	545,393.10	
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	应收账款	499,765.25	49,976.53
杭州泛悦置业有限公司	应收账款	474,257.27	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	应收账款	448,474.95	32,148.95
郑州悦宸置业有限公司	应收账款	224,245.96	
南京电建中储房地产有限公司	应收账款	137,468.40	21,813.94
中电建智享云数据有限公司	应收账款	136,245.96	
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	应收账款	49,421.32	988.42
中电建江苏激光智造发展有限公司	应收账款	46,550.00	
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	应收账款	42,629.55	
中电建（北京）基金管理有限公司	应收账款	41,700.67	
杭州洺悦置业有限公司	应收账款	29,359.12	
武汉双联创和置业有限公司	应收账款	16,800.00	5,040.00
龙赫置业（北京）有限公司	其他应收款	3,776,760,247.07	485,905,318.57
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	其他应收款	2,339,761,600.00	
上海兴洺置业有限公司	其他应收款	2,262,061,407.27	175,126,786.62
广州招赢房地产有限责任公司	其他应收款	810,263,139.03	107,408,432.29
武汉侨滨置业有限公司	其他应收款	597,981,155.28	37,894,626.46
中国电力建设集团有限公司	其他应收款	561,870,200.00	
武汉城开房地产开发有限公司	其他应收款	517,593,279.85	35,186,476.48

郑州悦宸置业有限公司	其他应收款	496,738,709.18	
南京聚盛房地产开发有限公司	其他应收款	429,366,146.01	32,994,220.79
武汉统建城市开发有限责任公司	其他应收款	317,170,433.83	6,343,408.68
南京电建中储房地产有限公司	其他应收款	284,627,615.30	28,408,153.59
绿地集团都江堰无舍置业有限公司	其他应收款	128,256,109.61	63,434,406.81
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	其他应收款	124,455,398.17	
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	68,000,000.00	6,800,000.00
中国电建集团河南工程有限公司	其他应收款	37,000,000.00	
中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	其他应收款	28,254,870.00	
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	其他应收款	26,652,414.02	533,492.44
郑州王榭堂乾置业有限公司	其他应收款	13,821,364.76	299,449.52
佛山泛瀑置业有限公司	其他应收款	13,758,614.42	
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	其他应收款	7,446,399.92	222,503.24
江西悦玺青控管理有限公司	其他应收款	5,032,022.66	503,202.27
重庆启润房地产开发有限公司	其他应收款	5,025,598.32	574,436.38
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	其他应收款	4,774,644.46	98,492.89
中文发集团文化有限公司	其他应收款	4,000,000.00	4,000,000.00
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	其他应收款	3,391,215.99	
南京泛悦建设管理有限公司	其他应收款	2,586,998.74	
杭州泛悦置业有限公司	其他应收款	1,967,894.29	
杭州泷悦置业有限公司	其他应收款	1,793,750.00	
北京海赋私募基金管理有限公司	其他应收款	1,746,786.03	35,087.19
中国水利水电第八工程局有限公司	其他应收款	1,383,409.60	
天津海赋房地产开发有限公司	其他应收款	825,793.48	
北京海赋人力资源服务有限公司	其他应收款	432,615.90	10,553.09
中国电建地产集团抚顺有限公司	其他应收款	280,000.00	
中电建西部建设投资发展有限公司	其他应收款	200,000.00	
中国水电建设集团国际工程有限公司	其他应收款	156,590.76	
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应收款	115,441.67	
中电建（台山）绿色建材有限公司	其他应收款	84,751.34	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	其他应收款	66,451.00	1,329.02
济南稳胜房地产开发有限公司	其他应收款	34,745.50	3,474.55
中国水利水电第十四工程局有限公司	其他应收款	12,400.00	

中电建建筑集团有限公司	其他应收款	10,000.00	
中国水利水电第十工程局有限公司	其他应收款	10,000.00	
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	其他应收款	8,000.00	
济南稳胜房地产开发有限公司	长期应收款	282,235,756.75	5,786,986.95
重庆启润房地产开发有限公司	长期应收款	1,158,111,781.62	28,794,424.82
北京西元祥泰房地产开发有限公司	长期应收款	521,863,959.31	16,376,011.40
天津金保银房置业有限公司	长期应收款	707,041,714.82	14,107,295.97
西安悦达悦睿置业有限公司	长期应收款	353,182,947.18	5,843,083.91
北京首钢海赋置业有限公司	长期应收款	533,368,976.85	10,667,379.54

关联方名称	应付项目	期末余额
水电九局贵州建设工程有限公司	应付票据	25,039,290.80
中国水利水电第八工程局有限公司	应付票据	54,959,682.90
中国电建集团河南工程有限公司	应付票据	24,200,000.00
中国水利水电第五工程局有限公司	应付票据	23,000,000.00
中电建建筑集团有限公司	应付票据	8,329,393.68
中国水利水电第十工程局有限公司	应付票据	6,377,671.08
中电建建筑集团有限公司	预收账款	812,190.71
中国水利水电第八工程局有限公司	应付账款	445,080,160.97
中电建建筑集团有限公司	应付账款	312,943,002.58
中国水利水电第十工程局有限公司	应付账款	269,736,174.96
中国水利水电第五工程局有限公司	应付账款	184,933,567.81
中国水利水电第七工程局有限公司	应付账款	159,526,225.61
中国水利水电第九工程局有限公司	应付账款	123,122,996.13
中国电建市政建设集团有限公司	应付账款	108,650,559.91
水电九局贵州建设工程有限公司	应付账款	65,431,412.18
中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	应付账款	64,615,539.55
中国水利水电第一工程局有限公司	应付账款	57,259,312.92
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	应付账款	42,294,648.61
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	应付账款	32,486,018.22
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	应付账款	29,423,889.29
中国水利水电第四工程局有限公司	应付账款	28,563,991.06

湖北省电力装备有限公司	应付账款	20,342,384.41
中国电建集团湖北工程有限公司	应付账款	14,269,909.58
江西省电力装璜有限责任公司	应付账款	11,578,861.24
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	应付账款	11,535,694.79
武汉汉源既济电力有限公司	应付账款	10,902,006.26
中国电建集团河南工程有限公司	应付账款	10,043,483.74
中国水利水电第三工程局有限公司	应付账款	8,614,177.43
中国水电基础局有限公司	应付账款	7,040,195.59
中国电建集团重庆工程有限公司	应付账款	4,394,095.39
福建闽能咨询有限公司	应付账款	3,336,764.33
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	应付账款	2,833,112.93
中电建建筑装饰工程有限公司	应付账款	2,792,250.75
武汉既济电力商城有限公司	应付账款	2,429,059.40
贵州天韵石尚有限公司	应付账款	2,089,346.63
中国水利水电第十四工程局有限公司	应付账款	2,009,634.97
中国电建集团上海能源装备有限公司	应付账款	1,661,791.44
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	应付账款	1,652,338.95
中电建（北京）综合能源服务有限公司	应付账款	1,370,120.80
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	应付账款	1,019,022.68
中文发集团文化有限公司	应付账款	899,619.09
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	应付账款	880,275.23
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	应付账款	837,000.00
中电建市政建设集团北方国际工程有限公司	应付账款	650,577.92
成都德川成悦物业服务有限公司	应付账款	488,617.53
江西中电建工程造价咨询有限公司	应付账款	215,140.59
浙江华东工程咨询有限公司	应付账款	203,992.38
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	应付账款	183,800.00
中国电建集团武汉重工装备有限公司	应付账款	163,029.35
中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	应付账款	17,940.57
天津海赋房地产开发有限公司	其他应付款	15,328,223,029.16
中电建商业保理有限公司	其他应付款	2,006,852,271.73
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	其他应付款	1,141,333,186.59
南京悦茂房地产开发有限公司	其他应付款	810,713,001.01

北京金水慧业房地产开发有限公司	其他应付款	626,250,000.00
南京智盛房地产开发有限公司	其他应付款	437,521,439.13
深圳市国润金海房地产有限公司	其他应付款	424,450,000.00
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	其他应付款	360,103,501.37
中国电力建设集团有限公司	其他应付款	103,835,650.48
南京锦华置业有限公司	其他应付款	87,000,000.00
南京珑悦装饰有限公司	其他应付款	83,500,000.00
中国电力建设集团有限公司	其他应付款	61,180,000.00
南京电建中储房地产有限公司	其他应付款	56,396,879.73
中国水利水电第十工程局有限公司	其他应付款	41,630,003.59
济南金地宏远房地产开发有限公司	其他应付款	33,000,000.00
南京悦霖房地产开发有限公司	其他应付款	25,000,000.00
北京京能海赋置业有限公司	其他应付款	24,500,000.00
中电建商业保理有限公司	其他应付款	22,993,084.18
中电建建筑集团有限公司	其他应付款	7,266,772.74
重庆启润房地产开发有限公司	其他应付款	3,039,762.77
杭州珑悦置业有限公司	其他应付款	3,000,000.00
北京海赋私募基金管理有限公司	其他应付款	1,138,917.63
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	其他应付款	1,079,152.49
中国水利水电第五工程局有限公司	其他应付款	1,049,737.05
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应付款	650,637.55
南京泛悦建设管理有限公司	其他应付款	496,987.44
中国水利水电第七工程局有限公司	其他应付款	335,868.39
中国电建集团南方投资有限公司	其他应付款	128,817.00
郑州悦宸置业有限公司	其他应付款	99,604.14
中电建建筑装饰工程有限公司	其他应付款	74,847.01
龙赫置业（北京）有限公司	其他应付款	57,205.70
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应付款	43,167.40
中国电力建设股份有限公司	其他应付款	36,695.85
中国电建集团重庆工程有限公司	其他应付款	35,333.59
中电建电力检修工程有限公司	其他应付款	30,000.00
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	其他应付款	21,060.00
中国水利水电第十一工程局有限公司	其他应付款	21,060.00

中国水电基础局有限公司	其他应付款	17,550.00
中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	其他应付款	16,210.80
中国水利水电第五工程局有限公司	其他应付款	14,164.74
湖北省电力装备有限公司	其他应付款	12,336.84

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1. 报告期内公司业务范围、主营业务情况、经营模式

中国电建地产集团有限公司（简称“中国电建地产”）重组成立于 2005 年 11 月，是国务院国资委核定的首批 16 家主营房地产开发与经营业务的中央企业之一。作为《财富》世界 500 强电建集团旗下房地产开发及城市综合运营业务的唯一平台，致力于成为国内一流的城市发展运营商。

中国电建地产拥有房地产开发企业壹级资质，主体信用评级 AAA 级，注册资本 90 亿元。总部设有 17 个职能部门，管控华北、华中、华东、华南、西南、中南、华西 7 大区域总部，长沙、兴隆两家直管公司。管理雄安建发公司、上市公司南国置业（股票代码 002305）、产业投资公司、物业公司、资产管理公司、供应链管理公司、基金公司、营销公司等 8 家专业公司。

公司已在北京、上海、广州、深圳、郑州、南京、长沙、武汉、重庆、成都、西安、雄安等 32 个城市（新区）开发运营了 150 余个项目，经营业绩保持稳健发展态势。

2. 业务发展目标

电建地产坚持“美好生活的创造者、绿色发展的引领者、社会责任的担当者”的企业使命，秉承“创新、绿色、价值、共赢”的发展理念和“诚信为本、合作共赢、知行合一、一次成优”的经营理念，努力打造水、能、智、城融合，生态优美、绿色低碳、智能智慧、具有电建地产特色的城市综合开发品牌，为未来城市建设与运营提供最优解决方案。公司将进一步践行“水、能、砂、城、数”战略，发挥“投建营”全产业链集成优势，抢抓国家新型城镇化、区域协调发展、推动绿色发展等重大战略机遇，通过战略转型升级、深化改革创新实现高质量发展，勇担新时代赋予的重任。

3. 行业状况、公司的行业地位以及面临的主要竞争状况

（1）行业状况

根据国家统计局数据，2023 年，全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；其中，住宅投资 83,820 亿元，下降 9.3%。2023 年，房地产开发企业房屋施工面积 838,364 万平方米，比上年下降 7.2%。其中，住宅施工面积 589,884 万平方米，下降 7.7%。房屋新开工面积 95,376 万平方米，下降 20.4%。其中，住宅新开工面积 69,286 万平方米，下降 20.9%。房屋竣工面积 99,831 万平方米，增长 17.0%。其中，住宅竣工面积 72,433 万平方米，增长 17.2%。

（2）公司的行业地位

报告期内，借助母公司电建集团在规划、设计、施工、制造一体化的能力，公司在资源资信、工程建设及开发领域具有良好的市场竞争力。根据克而瑞 CRIC 发布的 2023 年 1-12 月中国房地产企业销售 TOP200 排名中，电建地产全口径销售金额排名全国第 33 位，属于全国性大型房地产企业。

（3）公司面临的主要竞争状况

1) 行业竞争情况

长期来看，以人为核心的新型城镇化将是社会发展的总体趋势：人口向都市圈及城市群不断集聚，城市居民对居住面积及住房品质提升的需求持续增强，城市更新也将成为城市发展的重要内容，综合来看房地产行业发展的根本驱动力没有改变。同时，政府对房地产调控的决心不会动摇，“房住不炒”的基调不会改变。房地产行业将步入精准调控期，因城施策、因企施策将成为调控主基调，行业平稳健康发展的基础正不断夯实。短期内，区域分化、局部区域市场周期性波动将是行业发展常态。随着宏观经济恢复形势向好，市场流动性或将边际收紧，房地产行业流动性压力进一步加剧。同时，房企原有高杠杆的经营模式受到冲击，而产品品质、成本管控、服务等综合能力将成为下阶段房企的竞争核心。

2) 公司核心竞争力

在清晰化战略的指引下，公司依托丰富的项目储备和专业化的人才团队，以市场、客户、股东为导向，持续提升效率，优化管理，在销售和开发稳步增长的同时，进一步巩固和提升专业化的运营管理能力，形成了公司的核心竞争优势。主要体现在：

a. 区域布局合理，重点聚焦明确

在开发项目的区域布局上，公司经过对全国房地产市场的深入研究，公司已在北京、上海、广州、深圳、郑州、南京、长沙、武汉、重庆、成都、西安、雄安等 32 个城市（新区）开发运营了 150 余个项目。2024 年位列全国百强房企第 21 名，经营业绩保持稳健发展态势。

b. 两核两驱的发展模式，推动五大业务融合发展

中国电建地产坚持以“赋能智慧城市+打造幸福人居”为核心业务和以“产业经营+资本运作”为主要驱动力的“两核两驱”发展模式，业务聚焦绿色住宅、智慧城市、开发代建、物业服务、产业运营五个赛道，产品业态覆盖住宅、商业、产业、公寓、写字楼、酒店等多种类型。“绿色住宅”方面，把握当代

人居发展趋势，以客户需求为导向，打造了宋式风格产品“泷悦长安”和简约轻奢产品“华曦府”两大品牌。“智慧城市”方面，雄安·电建智汇城项目在开发建设进度、质量、安全以及运营上创造了多项“第一”，连续两年荣获“雄安新区高质量建设发展突出贡献奖”。“开发代建”方面，落地了中国电建北方区域总部北京大兴西红门双碳基地项目。“物业服务”方面，物业公司荣膺“2023 年中国物业服务百强企业”第 39 名，成都西岸观邸项目荣获住建部、中央文明办“加强物业管理共建美好家园”典型案例。“产业运营”方面，改造升级的华中小龟山金融文化公园已成为武汉市城市更新名片，“悦生活”长租公寓和“北京山谷”文旅项目获得市场广泛认可。

c. 大型央企全资子公司，资金来源充沛

公司作为电建集团旗下房地产业务的唯一运营平台，在资源整合、资金等方面能够获得股东方的较大支持。公司注册资本 90 亿元，在地产行业内排名前列，资本实力十分雄厚，从外部获取资金的能力很强。

d. 土地获取的优势

公司依托电建集团成员企业丰富的土地储备资源，肩负整合集团内部土地资源的历史使命，积极探索和尝试土地拓展的创新模式。公司已经通过挖潜内部土地资源取得三亚天涯度假村升级改造项目、小龟山文化金融公园等项目。在成员企业内部有大量的可开发土地，且大部分土地项目均处于经济发达地区的核心地带。因此，充足的土地资源将为公司房地产业务的持续发展提供充足后劲。

e. 集团产业链协同的优势

公司股东电建集团是中国规模最大、最具实力、行业品牌影响力最强的建设类企业之一，目前已成为全国乃至全球特大型综合建设集团。电建集团旗下拥有从设计到施工以装备制造的完整的产业链，拥有设计和施工方面十几项特级资质和丰富的开发建设经验。公司在房地产项目的开发中能够依托电建集团的先天优势，充分利用集团内部的丰富资源，加强集团内部兄弟公司之间的协同合作，利用集团全产业链的优势降低项目的开发成本，提升项目建设的质量和品质，不断巩固现有优势和扩大市场份额。

4. 报告期内公司发生的重大变化以及有关变化对公司经营情况和偿债能力的影响

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块	收入	收入同比变动比例	收入占比 (%)	成本	成本同比变动比例	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同比变动比例	毛利占比 (%)
------	----	----------	----------	----	----------	----------	---------	-----------	----------

		(%)			(%)			(%)	
住宅板 块	16,307,4 43,155.2 4	-41.67%	93.9%	15,403,5 04,409.5 1	-36.78%	90.37%	5.54%	-56.9%	281.39 %
商业板 块	1,058,84 8,156.8	-89.22%	6.1%	1,641,54 1,895.41	-82.05%	9.63%	-55.03%	-899.3%	- 181.39 %
合计	17,366,2 91,312.0 4	-54.03%	100%	17,045,0 46,304.9 2	-49.13%	100%	1.85%	-83.64%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人住宅地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。发行人采取自主开发模式开发的住宅地产项目，经过内部项目立项审批、定位策划研究、可行性研究及投资评审、总经理办公会决策、董事会决策、报股东审批或备案等一系列的内部投资决策流程后，发行人充分研究并选择合适的产品定位，并自行投资进行开发、建设及销售。发行人采取合作开发模式开发的住宅地产项目，通常与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享合作开发项目的收益。发行人房地产开发业务模式中工程款支付及结算模式为根据合同约定，按照工程进度进行逐个节点确认、节点申请、按合同节点约定支付。2023 年度，发行人住宅板块营业收入 163.07 亿元、营业成本 154.04 亿元，营业收入较去年同期下降 41.67%，主要系房地产行业转结收入呈现周期性，报告期达到结利条件的项目及结利金额较上年同期减少；营业成本较去年同期下降 36.78%，主要系房地产市场行情已经下行，公司营业收入同比大幅下降，同时公司加快存货去化速动，快速回笼资金，去化速度加快，使项目毛利率同比下降，成本相应下降。

发行人商业地产板块的业务主要由子公司南国置业负责。南国置业开发商业地产项目通常采取自主开发模式，少数项目采取合作开发模式。自主开发模式下，南国置业通过对拟开发土地进行土地价值评估，充分研究项目开发的可行性、研发并选择合适的产品定位，南国置业自行投资进行开发、建设、销售或出租的商业地产开发模式。合作开发模式下，南国置业与其他房地产公司共同投资成立项目公司，以项目公司的名义获取拟开发的土地，共同开发、建设、销售，双方按照出资比例或通过合同约定承担风险、分享收益。2023 年度，发行人商业地产板块实现营业收入 10.59 亿元、营业成本 16.42 亿元，营业收入较去年同期下降 89.22%，主要系上年同期南国置业并表的南京、深圳、重庆的房地产项目交房结利，本期房地产结利项目减少。导致收入大幅减少；营业成本较去年同期下降 82.05%，主要系结利项目减少导致相应成本结转减少。

2. 合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据 10%以上的业务板块。

3. 非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入 30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	24 电建 F2
债券代码	133809.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2024 年 03 月 26 日
起息日	2024 年 03 月 28 日
最近回售日	2027 年 03 月 28 日
到期日	2029 年 03 月 28 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	3.54
还本付息方式	按年付息,到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中泰证券股份有限公司,中信建投证券股份有限公司,东方证券承销保荐有限公司,国投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中泰证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 电建 F1
债券代码	133808.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2024 年 03 月 26 日
起息日	2024 年 03 月 28 日
最近回售日	2026 年 03 月 28 日
到期日	2027 年 03 月 28 日
债券余额（亿元）	7.6
票面利率（%）	3.48
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定

是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中泰证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 东方证券承销保荐有限公司, 国投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中泰证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种: 人民币

债券简称	23 电建 04
债券代码	148534. SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)
发行日	2023 年 12 月 05 日
起息日	2023 年 12 月 07 日
最近回售日	2026 年 12 月 07 日

到期日	2028 年 12 月 07 日
债券余额（亿元）	19.2
票面利率（%）	4.3
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司, 申万宏源证券有限公司, 东方证券承销保荐有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 01
债券代码	148251.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2023 年 04 月 14 日
起息日	2023 年 04 月 17 日
最近回售日	2026 年 04 月 17 日
到期日	2028 年 04 月 17 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	3.57
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 F3
债券代码	250434. SH
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)(品种一)
发行日	2023 年 03 月 24 日
起息日	2023 年 03 月 27 日
最近回售日	2025 年 03 月 27 日
到期日	2026 年 03 月 27 日
债券余额（亿元）	10.95
票面利率（%）	3.90
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中泰证券股份有限公司, 申万宏源证券有限公司

受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 F2
债券代码	114946.SH
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2023 年 03 月 03 日
起息日	2023 年 03 月 07 日
最近回售日	2025 年 03 月 07 日
到期日	2026 年 03 月 07 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	4.20

还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中信建投证券股份有限公司, 中泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信建投证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 06
债券代码	148098.SZ

债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)
发行日	2022 年 11 月 02 日
起息日	2022 年 11 月 03 日
最近回售日	2025 年 11 月 03 日
到期日	2027 年 11 月 03 日
债券余额(亿元)	9
票面利率(%)	3.79
还本付息方式	按年付息, 到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 05
债券代码	148080.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第四期)
发行日	2022 年 09 月 26 日
起息日	2022 年 09 月 27 日
最近回售日	2025 年 09 月 27 日
到期日	2027 年 09 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.60
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中信证券股份有限公司, 中信建投证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 04
债券代码	149999.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)
发行日	2022 年 07 月 26 日
起息日	2022 年 07 月 28 日
最近回售日	2025 年 07 月 28 日
到期日	2027 年 07 月 28 日
债券余额（亿元）	9
票面利率（%）	3.34
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA

最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况, 以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债: ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种: 人民币

债券简称	22 电建 03
债券代码	149946. SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)
发行日	2022 年 06 月 14 日
起息日	2022 年 06 月 16 日

最近回售日	2025 年 06 月 16 日
到期日	2027 年 06 月 16 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	3.39
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 02
债券代码	149871.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
发行日	2022 年 03 月 31 日
起息日	2022 年 04 月 06 日
最近回售日	2025 年 04 月 06 日
到期日	2027 年 04 月 06 日
债券余额（亿元）	11.8
票面利率（%）	3.83
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中泰证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中泰证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	协商成交、竞买成交、询价成交、点击成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 01
债券代码	149792.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 01 月 20 日
起息日	2022 年 01 月 21 日
最近回售日	2025 年 01 月 21 日
到期日	2027 年 01 月 21 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	3.42
还本付息方式	按年付息，到期一次还本
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中国国际金融股份有限公司

受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	20 电建 01
债券代码	149314.SZ
债券名称	中国电建地产集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2020 年 11 月 24 日
起息日	2020 年 11 月 25 日
最近回售日	2023 年 11 月 27 日
到期日	2025 年 11 月 25 日
债券余额（亿元）	0.8
票面利率（%）	2

还本付息方式	按年付息，利息每年支付一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	申万宏源证券有限公司, 中信建投证券股份有限公司, 中德证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	申万宏源证券有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☐ 否 ☒ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

债券简称	23 电建 04
债券代码	148534. SZ
募集资金总额（亿元）	19.2

募集资金计划用途	置换已用于支付“20 电建 01”回售款项的自筹资金
募集资金实际使用金额（亿元）	19.2
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	置换已用于支付“20 电建 01”回售款项的自筹资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 01
债券代码	148251.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还有息负债。
募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	募集资金已全部用于偿还有息负债。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否

募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 F3
债券代码	250434. SH
募集资金总额（亿元）	10.95
募集资金计划用途	本期公司债券募集资金扣除发行费用后,拟用于偿还有息债务。
募集资金实际使用金额（亿元）	10.95
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	已用于偿还有息债务。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 电建 F2
债券代码	114946. SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	偿还公司债券及其他有息债务。

募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还公司债券及其他有息债务。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 06
债券代码	148098.SZ
募集资金总额（亿元）	9
募集资金计划用途	偿还公司债券和有息负债。
募集资金实际使用金额（亿元）	9
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还公司债券和有息负债。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用

募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 05
债券代码	148080. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	偿还公司债券。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还公司债券。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 04
债券代码	149999. SZ
募集资金总额（亿元）	9
募集资金计划用途	偿还有息负债。
募集资金实际使用金额（亿元）	9
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还有息负债。

报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 03
债券代码	149946.SZ
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	偿还有息负债。
募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还有息负债。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否

本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否
------------	--

币种：人民币

债券简称	22 电建 02
债券代码	149871. SZ
募集资金总额（亿元）	11.8
募集资金计划用途	用于建设公司住房租赁项目和补充住房租赁业务流动资金。
募集资金实际使用金额（亿元）	11.8
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	用于建设公司住房租赁项目和补充住房租赁业务流动资金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	上海临港奉贤园区二期已建设完成，于 2023 年 10 月投入运营，项目运营稳定良好；上海珑悦蓝湾城已建设完成，于 2023 年 6 月投入运营，项目运营稳定良好；成都成华区林盘村集体项目正在建设期，未投入运营；成都成华区林盘社区集体项目正在建设期，未投入运营。
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	22 电建 01
债券代码	149792. SZ
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	用于偿还“19 电建债”回售款。
募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还“19 电建债”回售款。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否
	运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	21 电建 01
债券代码	149443. SZ
募集资金总额（亿元）	17.6
募集资金计划用途	用于偿还公司债券。
募集资金实际使用金额（亿元）	17.6
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还公司债券。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	20 电建 01
债券代码	149314.SZ
募集资金总额（亿元）	20
募集资金计划用途	用于偿还“18 电建 01”本金。
募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	偿还“18 电建 01”本金。
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	0
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 运作正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☐ 是 ☒ 否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

(一) 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

(一) 中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

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	张琼、吴显学

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 电建 F3、23 电建 F2	22 电建 02、24 电建 F1、24 电建 F2	23 电建 01、22 电建 06、22 电建 05、22 电建 04、22 电建 03、22 电建 01、21 电建 01、20 电建 01	23 电建 04
债券代码	250434. SH、114946. SH	149871. SZ、133808. SZ、133809. SZ	148251. SZ、148098. SZ、148080. SZ、149999. SZ、149946. SZ、149792. SZ、	148534. SZ

			149443.SZ、 149314.SZ	
受托管理人/债权人代理人名称	中信建投证券股份有限公司	中泰证券股份有限公司	申万宏源证券有限公司	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权人代理人办公地址	北京市朝阳区景辉街16号院1号楼泰康集团大厦9层	北京市东城区朝阳门北大街9号泓晟国际中心17层	北京市西城区锦什坊街26号恒奥中心C座	北京市朝阳区亮马桥路48号中信证券大厦
受托管理人/债权人代理人联系人	陈凯鑫、张文杰	王艺霏、邵帅、李佩璇	纳沁、晁威、刘新昊、潘志源	潘学超、胡博
受托管理人/债权人代理人联系方式	010-56051948	010-59013986	010-88013894	010-60837876

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	22 电建 04、22 电建 03、22 电建 01、21 电建 01、20 电建 01、21 电建地产 MTN003、21 电建地产 MTN002、21 电建地产 MTN001	22 电建 02
债券代码	149999.SZ、149946.SZ、149792.SZ、149443.SZ、149314.SZ、102100825.IB、102100731.IB、102100671.IB	149871.SZ
评级机构名称	东方金诚国际信用评估有限公司	大公国际资信评估有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区朝外西街3号兆泰国际中心C座12层	北京市海淀区西三环北路89号外文大厦A座3层

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2023 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师张琼、吴显学签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）之“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”相关规定，根据累积影响数，对财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司对资产负债表相关项目调整如下：

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2021 年 12 月 31 日	企业会计准则解释第 16 号	递延所得税资产	805,118,662.26	843,100,389.16	37,981,726.90
		递延所得税负债		86,522.39	86,522.39
		盈余公积	363,898,970.64	363,921,684.75	22,714.11
		未分配利润	-285,449,671.24	-270,428,528.17	15,021,143.07
		少数股东权益	28,045,412,519.73	28,068,263,867.06	22,851,347.33
2022 年 12 月 31 日		递延所得税资产	835,220,926.42	917,037,986.71	81,817,060.29
		递延所得税负债		842,216.61	842,216.61
		盈余公积	383,725,853.65	383,673,340.14	-52,513.51
		未分配利润	-719,085,125.78	-687,262,594.14	31,822,531.64
		少数股东权益	32,241,392,130.12	32,290,596,955.67	49,204,825.55
2022 年度		所得税费用	955,838,690.03	912,759,050.86	-43,079,639.17
		净利润	904,332,991.01	947,412,630.18	43,079,639.17
		归属于母公司所有者的净利润	134,011,384.34	150,737,545.29	16,726,160.95
		少数股东损益	770,321,606.67	796,675,084.89	26,353,478.22

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
其他应收款	地产企业合作开发款、代收代垫款、其他
存货	原材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品
长期股权投资	对子公司投资、对合营企业投资、对联营企业投资

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
交易性金融资产	0	0%	12,563	-100%
应收票据	0	0%	231.42	-100%
应收账款	121,075.69	0.79%	33,899.55	257.16%
应收款项融资	3,659.52	0.02%	8,468.33	-56.79%
应收资金集中管理 款	0	0%	1,250.88	-100%
合同资产	1,888.57	0.01%	4,631.19	-59.22%
其他流动资产	254,740.16	1.67%	179,353.01	42.03%
长期应收款	795,923.64	5.21%	413,571.98	92.45%
其他非流动资产	45,193.8	0.30%	14,453.3	212.69%

发生变动的的原因：

- (1) 交易性金融资产同比变动比例为-100.00%，主要系公允价值变动减少所致；
- (2) 应收票据同比变动比例为-100.00%，主要系应收票据到期减少所致；
- (3) 应收账款同比变动比例为 257.16%，主要系应收销售款增加所致；
- (4) 应收款项融资同比变动比例为-56.79%，主要系应收款项收回减少所致；
- (5) 应收资金集中管理款同比变动比例为-100.00%，主要系资金集中款减少所致。
- (6) 合同资产同比变动比例为-59.22%，主要系项目履约完毕合同资产减少所致；
- (7) 其他流动资产同比变动比例为 42.03%，主要系预缴税金重分类增加所致；
- (8) 长期应收款同比变动比例为 92.45%，主要系参股项目合作开发款增加所致；
- (9) 其他非流动资产同比变动比例为 212.69%，主要系待抵扣进项税增加所致。

(二) 资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
固定资产	197,071.21	94,844.96		48.13%
存货	8,169,415.22	1,321,557.26		16.18%
货币资金	1,001,746.91	8,769.67		0.88%
其他	120,901.17	120,901.17		100%
合计	9,489,134.51	1,546,073.06	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司净资产比例为 0% ，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占

款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 2,579,449.49 万元和 2,975,920.48 万元，报告期内有息债务余额同比变动 15.37%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		25,000	0	53,148.99	78,148.99	2.63%
公司信用类债券		199,833.36	0	2,339,108.29	2,538,941.65	85.32%
非银行金融机构贷款		35,000	70,000	88,700	193,700	6.51%
其他有息债务		58,129.84	0	107,000	165,129.84	5.55%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1,200,221.14 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,338,720.51 万元，且共有 199,833.36 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 5,017,821.19 万元和

5,027,610.67 万元，报告期内有息债务余额同比变动 0.2%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		130,492.01	277,606.62	1,282,901.05	1,690,999.68	33.63%
公司信用类 债券		199,833.36	0	2,339,108.29	2,538,941.65	50.5%
非银行金融 机构贷款		35,000	70,000	88,700	193,700	3.85%
其他有息债务		176,372.3	15,024.98	412,572.06	603,969.34	12.01%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 1,200,221.14 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,338,720.51 万元，且共有 199,833.36 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2024 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和逾期金额超过 1000 万元的有息债务逾期情况。

（三）负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)
------	-------	-----------------	-------	----------

短期借款	43,445.37	0.38%	73,099.97	-40.57%
应付票据	15,729.39	0.14%	116,101.08	-86.45%
预收款项	9,366.58	0.08%	5,650.34	65.77%
应付职工薪酬	5,862.52	0.05%	2,508.89	133.67%
应交税费	1,759.37	0.02%	6,466.05	-72.79%
应付股利	1,174.76	0.01%	29,323.95	-95.99%
一年内到期的非流动负债	919,631.01	8.1%	553,363.98	66.19%
长期应付款	107,000	0.94%	165,775	-35.45%
递延所得税负债	57.44	0%	84.22	-31.8%

发生变动的原因：

- （1）短期借款同比变动比例为-40.57%，主要系归还借款所致；
- （2）应付票据同比变动比例为-86.45%，主要系到期兑付所致；
- （3）预收款项同比变动比例为 65.77%，主要系应收款项增加所致；
- （4）应付职工薪酬同比变动比例为 133.67%，主要系期末应付工资增加所致；
- （5）应交税费同比变动比例为-72.79%，主要系已交税金增加所致；
- （6）应付股利同比变动比例为-95.99%，主要系支付股利所致；
- （7）一年内到期的非流动负债同比变动比例为 66.19%，主要系一年内到期的长期借款、应付债券增加所致；
- （8）长期应付款同比变动比例为-35.45%，主要系一年内到期重分类所致；
- （9）递延所得税负债同比变动比例为-31.80%，主要系使用权资产确认的递延所得税负债减少所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	武汉市浈悦房地产有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	21,635.34	55,608.35
主营业务利润	-3,996.75	-11,519.97
净资产	79,488.07	57,273.39
总资产	386,920.19	397,516.11

单位：万元 币种：人民币

公司名称	上海浈港置业有限公司	
发行人持股比例（%）	51%	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	97,965.7	0
主营业务利润	16,149.89	0
净资产	34,557.4	23,067.89
总资产	104,603.2	163,145.27

单位：万元 币种：人民币

公司名称	成都浈悦房地产开发有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	0	0
主营业务利润	0	0
净资产	54,858.71	44,702.14
总资产	226,630.05	227,039.4

单位：万元 币种：人民币

公司名称	南国置业股份有限公司	
发行人持股比例（%）	40.49%	
主营业务运营情况	商业运营及房地产开发	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	105,884.82	981,901.35
主营业务利润	-175,734.11	-58,844.08
净资产	226,989.35	418,444.48
总资产	2,828,871.94	2,919,561.7

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内发生亏损-124,539.43 万元，占上年末净资产比例为-2.9%，未超过 10%。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 293,872.32 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 308,144.42 万元，占报告期末净资产比例为 7.88%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 308,144.42 万元。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产 10%的情形。

十、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、绿色债券专项信息披露

绿色债券募投项目整体环境效益

发行人未发行绿色债券。

绿色发展与转型升级相关的公司治理信息

发行人未发行绿色债券。

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度发生变更的情况：

报告期内公司修订《中国电建地产集团有限公司信息披露及重大事项内部报告管理办法》、《中国电建地产集团有限公司债券信息披露管理实施细则》，对信息披露管理进一步细化完善，未对投资者权益造成影响。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	10,017,469,132.95	8,458,697,121.25
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		125,630,000
衍生金融资产		
应收票据		2,314,153.4
应收账款	1,210,756,919.14	338,995,482.33
应收款项融资	36,595,208.25	84,683,344.93
预付款项	257,574,251.02	228,952,017.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收资金集中管理款		12,508,815.25
其他应收款	20,992,404,063.46	23,363,470,350.04

其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	81,694,152,211.11	84,709,990,754.05
合同资产	18,885,698.8	46,311,909.26
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,547,401,629.49	1,793,530,126.63
流动资产合计	116,775,239,114.22	119,165,084,074.98
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	7,959,236,410.54	4,135,719,756.6
长期股权投资	17,800,491,781.3	18,060,293,847.51
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	3,892,332,406.56	3,351,980,132.99
固定资产	1,970,712,061.51	2,066,727,979.93
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	2,031,877,011.92	2,826,139,907.2
无形资产	474,468,484.52	495,773,653.32

开发支出		
商誉		
长期待摊费用	291,868,613.02	317,192,881.64
递延所得税资产	988,630,401.62	917,037,986.71
其他非流动资产	451,937,997.49	144,533,044.18
非流动资产合计	35,862,086,532.63	32,315,930,554.23
资产总计	152,637,325,646.85	151,481,014,629.21
流动负债：		
短期借款	434,453,742.44	730,999,695.28
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	157,293,871.15	1,161,010,774.21
应付账款	7,237,438,760.26	8,167,799,152.54
预收款项	93,665,827.55	56,503,446.08
合同负债	21,400,245,146.36	17,561,515,095.76
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	58,625,191.02	25,088,894.82
应交税费	17,593,728.57	64,660,490.15
其他应付款	29,984,026,973.85	26,612,585,181.77

其中：应付利息		
应付股利	11,747,585.02	293,239,491.45
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	9,196,310,072.37	5,533,639,750.3
其他流动负债	1,879,821,305.07	1,574,981,938.67
流动负债合计	70,459,474,618.64	61,488,784,419.58
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	16,771,731,110	21,449,644,059.84
应付债券	23,391,082,897.76	21,519,614,803.01
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	1,852,827,236.16	2,410,848,712.23
长期应付款	1,070,000,000	1,657,750,000
长期应付职工薪酬		
预计负债	67,062.69	81,330.79
递延收益		
递延所得税负债	574,394.73	842,216.61
其他非流动负债		
非流动负债合计	43,086,282,701.34	47,038,781,122.48
负债合计	113,545,757,319.98	108,527,565,542.06
所有者权益：		

实收资本（或股本）	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28
其他权益工具		2,186,415,094.34
其中：优先股		
永续债		2,186,415,094.34
资本公积	165,527,246.86	165,527,246.86
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	429,880,968.24	383,673,340.14
一般风险准备		
未分配利润	-1,493,311,233.43	-687,262,594.14
归属于母公司所有者权益合计	8,102,096,025.95	10,662,852,131.48
少数股东权益	30,989,472,300.92	32,290,596,955.67
所有者权益合计	39,091,568,326.87	42,953,449,087.15
负债和所有者权益总计	152,637,325,646.85	151,481,014,629.21

法定代表人：王海波主管会计工作负责人：廖红云会计机构负责人：曾庆红

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,158,294,390.12	1,432,161,650.87
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		

应收账款		
应收款项融资		67,200,000
预付款项	6,485,280.17	7,556,844.27
应收资金集中管理款		12,508,815.25
其他应收款	54,714,769,290.57	50,032,609,944.01
其中：应收利息		
应收股利	1,318,460,340.33	1,347,102,391.9
存货	141,419,040.13	167,740,191.07
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	1,841,406,838.13	2,514,406,838.13
流动资产合计	57,862,374,839.12	54,234,184,283.6
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	2,536,961,308.39	
长期股权投资	33,738,254,480.58	33,168,240,357.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	134,498,447.36	139,660,935.23
固定资产	8,018,517.26	11,594,727.48
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	23,651,507.28	90,871,843.18
无形资产	26,269,124.25	29,161,483.22
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	16,600,077.71	23,539,116.01
递延所得税资产	225,438,246.62	122,579,913.49
其他非流动资产		
非流动资产合计	36,709,691,709.45	33,585,648,376.03
资产总计	94,572,066,548.57	87,819,832,659.63
流动负债：		
短期借款	250,000,000	730,999,695.28
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	19,130,932.25	19,971,296.66
预收款项	227,300	119,300
合同负债		
应付职工薪酬	9,286,165.1	100,918.57
应交税费	233,795,061.67	155,404,367.17
其他应付款	54,363,867,827.81	50,217,515,433.75
其中：应付利息		
应付股利		283,300,000
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	3,655,555,565.78	529,475,376.48
其他流动负债		
流动负债合计	58,531,862,852.61	51,653,586,387.91
非流动负债：		
长期借款	1,418,489,893	2,517,362,340
应付债券	23,391,082,897.76	20,926,907,514.48
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		40,256,560.03
长期应付款	1,070,000,000	1,089,750,000
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	525,135.16	525,135.16
其他非流动负债		
非流动负债合计	25,880,097,925.92	24,574,801,549.67
负债合计	84,411,960,778.53	76,228,387,937.58
所有者权益：		
实收资本（或股本）	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28
其他权益工具		2,186,415,094.34
其中：优先股		
永续债		2,186,415,094.34
资本公积	8,022,900	8,022,900
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	470,257,923.21	424,050,295.11
未分配利润	681,825,902.55	358,457,388.32
所有者权益合计	10,160,105,770.04	11,591,444,722.05
负债和所有者权益总计	94,572,066,548.57	87,819,832,659.63

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	17,366,291,312.04	37,777,679,376.28
其中：营业收入	17,366,291,312.04	37,777,679,376.28
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	17,709,380,640.44	36,190,160,557.5
其中：营业成本	17,045,046,304.92	33,506,216,034.24
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	161,831,077.77	761,504,248.7
销售费用	567,883,463.22	892,720,088.05
管理费用	613,693,369.97	606,329,871.23
研发费用	139,056.6	1,786,792.46
财务费用	-679,212,632.04	421,603,522.82
其中：利息费用	1,692,431,870.16	1,491,989,530.34
利息收入	2,399,437,723.72	1,089,982,957.54
加：其他收益	13,577,254.61	9,686,578.84
投资收益（损失以“-”号填列）	291,858,757.18	692,268,974.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-172,710,445.39	381,483,875.26
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	-1,020,000
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-680,885,662.13	-137,557,770.06
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-356,362,961.67	-457,899,715.43
资产处置收益（损失以	14,059,664.26	76,599.13

“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	-1,186,472,276.15	1,693,073,485.8
加: 营业外收入	17,317,964.32	175,246,921.25
减: 营业外支出	24,188,002.76	8,148,726.01
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	-1,193,342,314.59	1,860,171,681.04
减: 所得税费用	52,052,004.44	912,759,050.86
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,245,394,319.03	947,412,630.18
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	-1,245,394,319.03	947,412,630.18
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. 归属于母公司所有者的净利润	-670,742,400.08	150,737,545.29
2. 少数股东损益	-574,651,918.95	796,675,084.89
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	-1,245,394,319.03	947,412,630.18

归属于母公司所有者的综合收益总额	-670,742,400.08	150,737,545.29
归属于少数股东的综合收益总额	-574,651,918.95	796,675,084.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

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 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：王海波主管会计工作负责人：廖红云会计机构负责人：曾庆红

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	59,700,702.82	44,841,710.83
减：营业成本	63,247,012.01	23,249,455.73
税金及附加	13,645,359.52	17,749,095.56
销售费用	9,095,035.13	
管理费用	249,246,972.37	227,474,728.88
研发费用	139,056.6	1,786,792.46
财务费用	-949,394,595.18	-6,383,683.75
其中：利息费用	2,074,258,864.54	1,976,753,864.64
利息收入	3,042,212,649.27	1,974,621,793.47
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-587.86	-1,013.79
加：其他收益		

投资收益（损失以“-”号填列）	93,527,726.91	486,557,354.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,983,021.2	299,517,914.59
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）	-428,669,809.18	-92,408,823.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	17,236,626.65	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	355,816,406.75	175,113,853.18
加：营业外收入	13.56	52,808.55
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	355,816,420.31	175,166,661.73
减：所得税费用	-102,858,333.13	-22,349,892.1

四、净利润（净亏损以“-”号填列）	458,674,753.44	197,516,553.83
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	458,674,753.44	197,516,553.83
（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	458,674,753.44	197,516,553.83
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	22,193,089,660.09	18,070,135,916.18
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	451,479,519.52	562,087,835.84
收到其他与经营活动有关的现金	9,046,282,937.32	21,295,252,176.1
经营活动现金流入小计	31,690,852,116.93	39,927,475,928.12
购买商品、接受劳务支付的现金	16,991,954,048.45	17,461,344,029
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	851,456,360.69	936,057,658.89

支付的各项税费	1,779,075,999.07	2,364,226,188.69
支付其他与经营活动有关的现金	9,720,341,705.1	20,537,858,202.06
经营活动现金流出小计	29,342,828,113.31	41,299,486,078.64
经营活动产生的现金流量净额	2,348,024,003.62	-1,372,010,150.52
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	972,531,774.52	120,103,640
取得投资收益收到的现金	29,500,000	4,034,831.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	32,563.66	194,927.5
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	52,738,586.35	120,668,062.07
收到其他与投资活动有关的现金	4,912,125,225.65	12,071,216,856.44
投资活动现金流入小计	5,966,928,150.18	12,316,218,317.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	55,765,780.44	111,615,591.86
投资支付的现金	1,475,540,000	1,729,878,648.43
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	2,771,405,488.14	15,852,307,491.05
投资活动现金流出小计	4,302,711,268.58	17,693,801,731.34
投资活动产生的现金流量净额	1,664,216,881.6	-5,377,583,413.49

三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,918,800,000	7,110,352,500
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,250,000,000	7,110,352,500
取得借款收到的现金	26,963,701,714.28	38,452,771,208.12
收到其他与筹资活动有关的现金	2,437,549,885.36	4,235,916,345.87
筹资活动现金流入小计	31,320,051,599.64	49,799,040,053.99
偿还债务支付的现金	24,276,094,939.88	32,835,279,557.35
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,579,062,602.01	3,725,501,535.71
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	500,572,615.91	394,223,246.61
支付其他与筹资活动有关的现金	5,832,261,730.83	11,697,252,219.1
筹资活动现金流出小计	33,687,419,272.72	48,258,033,312.16
筹资活动产生的现金流量净额	-2,367,367,673.08	1,541,006,741.83
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.17	1,999.82
五、现金及现金等价物净增加额	1,644,873,212.31	-5,208,584,822.36
加：期初现金及现金等价物余额	8,284,899,170.86	13,493,483,993.22
六、期末现金及现金等价物余额	9,929,772,383.17	8,284,899,170.86

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

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	53,844,648.77	34,986,398.66
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	20,669,119,904.91	53,091,678,385.32
经营活动现金流入小计	20,722,964,553.68	53,126,664,783.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,932,945.78	25,017,251.8
支付给职工以及为职工支付的现金	135,123,352.79	133,994,279.39
支付的各项税费	107,499,618.76	112,202,064.78
支付其他与经营活动有关的现金	26,180,928,941.21	47,666,272,294.27
经营活动现金流出小计	26,425,484,858.54	47,937,485,890.24
经营活动产生的现金流量净额	-5,702,520,304.86	5,189,178,893.74
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	774,697,077.12	256,038,700
取得投资收益收到的现金	184,745,722.56	158,452,472.65
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收		

到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	2,839,255,443.87	1,741,686,210.24
投资活动现金流入小计	3,798,698,243.55	2,156,177,382.89
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,345,216.44	18,961,758.46
投资支付的现金	893,000,000	7,227,659,208.29
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	434,810,000	1,593,325,916.69
投资活动现金流出小计	1,344,155,216.44	8,839,946,883.44
投资活动产生的现金流量净额	2,454,543,027.11	-6,683,769,500.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	668,800,000	
取得借款收到的现金	19,521,146,560	26,218,120,090
收到其他与筹资活动有关的现金	1,180,430,395.5	1,628,574,414.54
筹资活动现金流入小计	21,370,376,955.5	27,846,694,504.54
偿还债务支付的现金	14,134,624,756.99	22,246,991,816.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,070,150,996.76	1,723,568,223.34
支付其他与筹资活动有关的现金	2,204,000,000	4,081,774,245.19

筹资活动现金流出小计	18,408,775,753.75	28,052,334,285.2
筹资活动产生的现金流量净额	2,961,601,201.75	-205,639,780.66
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	-286,376,076	-1,700,230,387.47
加：期初现金及现金等价物余额	1,444,670,466.12	3,144,900,853.59
六、期末现金及现金等价物余额	1,158,294,390.12	1,444,670,466.12

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	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
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	中国电建地产集团有限公司
具体地址	北京市海淀区玲珑路9号院东区9号楼4层406、7层707、8层808、9层909、10层1010
查阅网站	http://www.szse.cn

(本页无正文，为《中国电建地产集团有限公司公司债券年度报告(2023年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

中国电建地产集团有限公司
审计报告
天职业字[2024]31005 号

目 录

审 计 报 告	1
2023 年度合并财务报表	3
2023 年度合并财务报表附注	17

您可使用手机“扫一扫”或进入注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>) 进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码:京24W1964M54



审计报告

天职业字[2024]31005 号

中国电建地产集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了中国电建地产集团有限公司（以下简称“电建地产”）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，公允反映了电建地产 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，我们独立于电建地产，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、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，管理层负责评估电建地产的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督电建地产的财务报告过程。

四、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。



审计报告（续）

天职业字[2024]31005 号

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用了职业判断，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对电建地产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电建地产不能持续经营。

（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）就电建地产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。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表				
编制单位：中国电建地产集团有限公司		2023年12月31日		单位：元
项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	10,017,469,132.95	8,458,697,121.25	八、（一）
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5		125,630,000.00	八、（二）
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8		2,314,153.40	八、（三）
应收账款	9	1,210,756,919.14	338,995,482.33	八、（四）
应收款项融资	10	36,595,208.25	84,683,344.93	八、（五）
预付款项	11	257,574,251.02	228,952,017.84	八、（六）
△应收保费	12			
△应收分保账款	13			
△应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15		12,508,815.25	八、（七）
其他应收款	16	20,992,404,063.46	23,363,470,350.04	八、（八）
其中：应收股利	17			
△买入返售金融资产	18			
存货	19	81,694,152,211.11	84,709,990,754.05	八、（九）
其中：原材料	20	1,332,142.07	2,033,544.46	八、（九）
库存商品（产成品）	21	271,722,904.07	244,818,051.16	八、（九）
合同资产	22	18,885,698.80	46,311,909.26	八、（十）
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	2,547,401,629.49	1,793,530,126.63	八、（十一）
流动资产合计	28	116,775,239,114.22	119,165,084,074.98	
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35	7,959,236,410.54	4,135,719,756.60	八、（十二）
长期股权投资	36	17,800,491,781.30	18,060,293,847.51	八、（十三）
其他权益工具投资	37	531,364.15	531,364.15	八、（十四）
其他非流动金融资产	38			
投资性房地产	39	3,892,332,406.56	3,351,980,132.99	八、（十五）
固定资产	40	1,970,712,061.51	2,066,727,979.93	八、（十六）
其中：固定资产原价	41	2,516,736,697.91	2,517,541,382.43	八、（十六）
累计折旧	42	546,024,636.40	450,813,402.50	八、（十六）
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47	2,031,877,011.92	2,826,139,907.20	八、（十七）
无形资产	48	474,468,484.52	495,773,653.32	八、（十八）
开发支出	49			
商誉	50			八、（十九）
长期待摊费用	51	291,868,613.02	317,192,881.64	八、（二十）
递延所得税资产	52	988,630,401.62	917,037,986.71	八、（二十一）
其他非流动资产	53	451,937,997.49	144,533,044.18	八、（二十二）
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	35,862,086,532.63	32,315,930,554.23	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
	75			
	76			
资产总计	77	152,637,325,646.85	151,481,014,629.21	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王立波

刘江云

曾庆



合并资产负债表（续）

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2023年12月31日

单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：				
短期借款	78	434,453,742.44	730,999,695.28	八、（二十三）
△向中央银行借款	80			
△拆入资金	81			
交易性金融负债	82			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	83			
衍生金融负债	84			
应付票据	85	157,293,871.15	1,161,010,774.21	八、（二十四）
应付账款	86	7,237,438,760.26	8,167,799,152.54	八、（二十五）
预收款项	87	93,665,827.55	56,503,446.08	八、（二十六）
合同负债	88	21,400,245,146.36	17,561,515,095.76	八、（二十七）
△卖出回购金融资产款	89			
△吸收存款及同业存放	90			
△代理买卖证券款	91			
△代理承销证券款	92			
△预收保费	93			
应付职工薪酬	94	58,625,191.02	25,088,894.82	八、（二十八）
其中：应付工资	95	25,110,044.29		八、（二十八）
应付福利费	96			
#其中：职工奖励及福利基金	97			
应交税费	98	17,593,728.57	64,660,490.15	八、（二十九）
其中：应交税金	99	32,616,263.59	90,910,010.26	八、（二十九）
其他应付款	100	29,984,026,973.85	26,612,585,181.77	八、（三十）
其中：应付股利	101	11,747,585.02	293,239,491.45	八、（三十）
▲应付手续费及佣金	102			
▲应付分保账款	103			
持有待售负债	104			
一年内到期的非流动负债	105	9,196,310,072.37	5,533,639,750.30	八、（三十一）
其他流动负债	106	1,879,821,305.07	1,574,981,938.67	八、（三十二）
流动负债合计	107	70,459,474,618.64	61,488,784,419.58	
非流动负债：	108			
▲保险合同准备金	109			
长期借款	110	16,771,731,110.00	21,449,644,059.84	八、（三十三）
应付债券	111	23,391,082,897.76	21,519,614,803.01	八、（三十四）
其中：优先股	112			
永续债	113			
△保险合同负债	114			
△分出再保险合同负债	115			
租赁负债	116	1,852,827,236.16	2,410,848,712.23	八、（三十五）
长期应付款	117	1,070,000,000.00	1,657,750,000.00	八、（三十六）
长期应付职工薪酬	118			
预计负债	119	67,062.69	81,330.79	八、（三十七）
递延收益	120			
递延所得税负债	121	574,394.73	842,216.61	八、（二十一）
其他非流动负债	122			
其中：特准储备基金	123			
非流动负债合计	124	43,086,282,701.34	47,038,781,122.48	
负 债 合 计	125	113,545,757,319.98	108,527,565,542.06	
所有者权益（或股东权益）：	126			
实收资本（或股本）	127	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	八、（三十八）
国家资本	128			
国有法人资本	129	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	八、（三十八）
集体资本	130			
民营资本	131			
外商资本	132			
#减：已归还投资	133			
实收资本（或股本）净额	134	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	八、（三十八）
其他权益工具	135		2,186,415,094.34	八、（三十九）
其中：优先股	136			
永续债	137		2,186,415,094.34	八、（三十九）
资本公积	138	165,527,246.86	165,527,246.86	八、（四十）
减：库存股	139			
其他综合收益	140			
其中：外币报表折算差额	141			
专项储备	142			
盈余公积	143	429,880,968.24	383,673,340.14	八、（四十一）
其中：法定公积金	144	429,880,968.24	383,673,340.14	八、（四十一）
任意公积金	145			
#储备基金	146			
#企业发展基金	147			
#利润归还投资	148			
△一般风险准备	149			
未分配利润	150	-1,493,311,233.43	-687,262,594.14	八、（四十二）
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	151	8,102,096,025.95	10,662,852,131.48	
*少数股东权益	152	30,989,472,300.92	32,290,596,955.67	
所有者权益（或股东权益）合计	153	39,091,568,326.87	42,953,449,087.15	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	154	152,637,325,646.85	151,481,014,629.21	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王立波

刘江云

曾庆云



合并利润表				
编制单位：中国电建地产集团有限公司		2023年度	金额单位：元	
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	17,366,291,312.04	37,777,679,376.28	
其中：营业收入	2	17,366,291,312.04	37,777,679,376.28	八、（四十三）
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	17,709,380,640.44	36,190,160,557.50	
其中：营业成本	8	17,045,046,304.92	33,506,216,034.24	八、（四十三）
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	161,831,077.77	761,504,248.70	八、（四十四）
销售费用	22	567,883,463.22	892,720,088.05	八、（四十五）
管理费用	23	613,693,369.97	606,329,871.23	八、（四十六）
研发费用	24	139,056.60	1,786,792.46	八、（四十七）
财务费用	25	-679,212,632.04	421,603,522.82	八、（四十八）
其中：利息费用	26	1,692,431,870.16	1,491,989,530.34	八、（四十八）
利息收入	27	2,399,437,723.72	1,089,982,957.54	八、（四十八）
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-588.03	-1,014.11	八、（四十八）
其他	29			
加：其他收益	30	13,577,254.61	9,686,578.84	八、（四十九）
投资收益（损失以“-”号填列）	31	291,858,757.18	692,268,974.54	八、（五十）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-172,710,445.39	381,483,875.26	八、（五十）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36	-125,630,000.00	-1,020,000.00	八、（五十一）
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-680,885,662.13	-137,557,770.06	八、（五十二）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	-356,362,961.67	-457,899,715.43	八、（五十三）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39	14,059,664.26	76,599.13	八、（五十四）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	-1,186,472,276.15	1,693,073,485.80	
加：营业外收入	41	17,317,964.32	175,246,921.25	八、（五十五）
其中：政府补助	42	138,371.25	1,821,946.69	八、（五十五）
减：营业外支出	43	24,188,002.76	8,148,726.01	八、（五十六）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	-1,193,342,314.59	1,860,171,681.04	
减：所得税费用	45	52,052,004.44	912,759,050.86	八、（五十七）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	-1,245,394,319.03	947,412,630.18	
（一）按所有权归属分类：	47			
归属于母公司所有者的净利润	48	-670,742,400.08	150,737,545.29	
*少数股东损益	49	-574,651,918.95	796,675,084.89	
（二）按经营持续性分类：	50			
持续经营净利润	51	-1,245,394,319.03	947,412,630.18	
终止经营净利润	52			
六、其他综合收益的税后净额	53			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	55			
1.重新计量设定受益计划变动额	56			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	57			
3.其他权益工具投资公允价值变动	58			
4.企业自身信用风险公允价值变动	59			
△5.不能转损益的保险合同金融变动	60			
6.其他	61			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	62			
1.权益法下可转损益的其他综合收益	63			
2.其他债权投资公允价值变动	64			
☆3.可供出售金融资产公允价值变动损益	65			
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	66			
☆5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	67			
6.其他债权投资信用减值准备	68			
7.现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	69			
8.外币财务报表折算差额	70			
△9.可转损益的保险合同金融变动	71			
△10.可转损益的分出再保险合同金融变动	72			
11.其他	73			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	74			
七、综合收益总额	75	-1,245,394,319.03	947,412,630.18	
归属于母公司所有者的综合收益总额	76	-670,742,400.08	150,737,545.29	
*归属于少数股东的综合收益总额	77	-574,651,918.95	796,675,084.89	
八、每股收益：	78			
基本每股收益	79			
稀释每股收益	80			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王世波

刘江云

曾庆



合并现金流量表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	22,193,089,660.09	18,070,135,916.18	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16	451,479,519.52	562,087,835.84	
收到其他与经营活动有关的现金	17	9,046,282,937.32	21,295,252,176.10	
经营活动现金流入小计	18	31,690,852,116.93	39,927,475,928.12	
购买商品、接受劳务支付的现金	19	16,991,954,048.45	17,461,344,029.00	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分入再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	851,456,360.69	936,057,658.89	
支付的各项税费	30	1,779,075,999.07	2,364,226,188.69	
支付其他与经营活动有关的现金	31	9,720,341,705.10	20,537,858,202.06	
经营活动现金流出小计	32	29,342,828,113.31	41,299,486,078.64	
经营活动产生的现金流量净额	33	2,348,024,003.62	-1,372,010,150.52	八、（五十八）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	972,531,774.52	120,103,640.00	
取得投资收益收到的现金	36	29,500,000.00	4,034,831.84	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37	32,563.66	194,927.50	
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38	52,738,586.35	120,668,062.07	
收到其他与投资活动有关的现金	39	4,912,125,225.65	12,071,216,856.44	
投资活动现金流入小计	40	5,966,928,150.18	12,316,218,317.85	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	55,765,780.44	111,615,591.86	
投资支付的现金	42	1,475,540,000.00	1,729,878,648.43	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45	2,771,405,488.14	15,852,307,491.05	
投资活动现金流出小计	46	4,302,711,268.58	17,693,801,731.34	
投资活动产生的现金流量净额	47	1,664,216,881.60	-5,377,583,413.49	
三、筹资活动产生的现金流量：	48	—	—	
吸收投资收到的现金	49	1,918,800,000.00	7,110,352,500.00	
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50	1,250,000,000.00	7,110,352,500.00	
取得借款所收到的现金	51	26,963,701,714.28	38,452,771,208.12	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	2,437,549,885.36	4,235,916,345.87	
筹资活动现金流入小计	53	31,320,051,599.64	49,799,040,053.99	
偿还债务所支付的现金	54	24,276,094,939.88	32,835,279,557.35	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	3,579,062,602.01	3,725,501,535.71	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56	500,572,615.91	394,223,246.61	
支付其他与筹资活动有关的现金	57	5,832,261,730.83	11,697,252,219.10	
筹资活动现金流出小计	58	33,687,419,272.72	48,258,033,312.16	
筹资活动产生的现金流量净额	59	-2,367,367,673.08	1,541,006,741.83	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60	0.17	1,999.82	
五、现金及现金等价物净增加额	61	1,644,873,212.31	-5,208,584,822.36	八、（五十八）
加：期初现金及现金等价物余额	62	8,284,899,170.86	13,493,483,993.22	八、（五十八）
六、期末现金及现金等价物余额	63	9,929,772,383.17	8,284,899,170.86	八、（五十八）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王立波

刘江云

曾庆



合并所有者权益变动表

2023年度														本 年 金 额				金 额 单 位：元			
项 目		归 属 于 母 公 司 所 有 者 权 益												少 数 股 东 权 益		所 有 者 权 益 合 计					
		行 次	实 收 资 本 (或 股 本)	收 益 公 积	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	△ 股 权 险 备 置	未 分 配 利 润	小 计											
一、上年年末余额		1	8,614,499,044.28			6	7	8	9	10	11	12	13	14							
加：会计政策变更		2																			
前期差错更正		3																			
其他		4																			
二、本年年初余额		5	8,614,499,044.28						383,673,340.14		-687,262,594.14	10,662,852,131.48	32,290,596,955.67	42,953,449,087.15							
三、本年年末余额		6	8,614,499,044.28						46,207,628.10		-806,048,639.29	-2,560,756,105.53	-1,301,124,654.75	-3,861,880,760.28							
(一) 综合收益总额		7									-670,742,400.08	-1,245,394,319.03	-1,656,171,071.35								
1. 所有者投入和减少资本		8																			
2. 其他权益工具持有者投入资本		9																			
3. 股份支付计入所有者权益的金额		10																			
4. 其他		11																			
(三) 专项储备提取和使用		12																			
1. 提取专项储备		13																			
2. 使用专项储备		14																			
(四) 利润分配		15																			
1. 提取盈余公积		16																			
其中：法定盈余公积		17																			
任意盈余公积		18																			
未分配利润		19																			
企业及其他权益		20																			
净利润		21																			
△ 2. 提取一般风险准备		22																			
3. 对所有者(或股东)的分配		23																			
4. 其他		24																			
(五) 所有者权益内部结转		25																			
1. 资本公积转增资本(或股本)		26																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)		27																			
3. 盈余公积弥补亏损		28																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益		29																			
5. 其他综合收益结转留存收益		30																			
6. 其他		31																			
四、本年年末余额		32																			
		33	8,999,999,044.28						429,880,968.24		-1,493,311,233.43	8,102,096,025.95	30,989,472,300.92	39,091,568,326.87							
主 管 会 计 工 作 负 责 人：														会 计 机 构 负 责 人：							

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

曾庆云

刘江云

王立波



合并所有者权益变动表 (续)

2023年度										上 年 金 额			金额单位: 元	
归属于母公司所有者权益										小 计		少数股东权益	所有者权益合计	
项 目	行次	实收资本 (或股本)	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	未分配利润	未分配利润			
一、上年年末余额	1	8,331,199,044.28	183,205,147.01				363,898,970.64		-285,449,671.24	12,079,268,585.03	28,045,412,519.73	40,124,681,104.76		
加: 会计政策变更	2						22,714.11		15,021,143.07	15,043,857.18	22,851,347.33	37,895,204.51		
前期差错更正	3													
其他	4													
二、本年年初余额	5	8,331,199,044.28	183,205,147.01				363,921,684.75		-270,428,528.17	12,094,312,442.21	28,068,263,867.06	40,162,576,309.27		
三、本年年末余额 (减少以“-”号填列)	6	283,300,000.00	-17,677,900.15				19,751,655.39		-416,834,065.97	-1,431,460,310.73	4,222,333,088.61	2,790,872,777.88		
(一) 综合收益总额	7								150,737,545.29	150,737,545.29	796,675,084.89	947,412,630.18		
(二) 所有者投入和减少资本	8	283,300,000.00	-17,677,900.15						-74,742,373.36	-1,109,120,273.51	3,923,127,370.36	2,814,007,096.85		
1. 所有者投入的普通股	9	283,300,000.00	1,594,000.00							284,894,000.00	7,784,014,776.38	8,068,908,776.38		
2. 其他权益工具持有者投入资本	10													
3. 股份支付计入所有者权益的金额	11													
4. 其他	12		-19,271,900.15						-74,742,373.36	-94,014,273.51	-3,860,887,406.02	-3,954,901,679.53		
(三) 专项储备提取和使用	13													
1. 提取专项储备	14													
2. 使用专项储备	15													
(四) 利润分配	16						19,751,655.39		-492,829,237.90	-473,077,582.51	-497,469,366.64	-970,546,949.15		
1. 提取盈余公积	17						19,751,655.39		-19,751,655.39					
其中: 法定盈余公积	18						19,751,655.39		-19,751,655.39					
任意盈余公积	19													
储备基金	20													
企业发展基金	21													
* 利润归还投资	22													
△ 2. 提取一般风险准备	23													
3. 对所有者 (或股东) 的分配	24								-473,077,582.51	-473,077,582.51	-497,469,366.64	-970,546,949.15		
4. 其他	25													
(五) 所有者权益内部结转	26													
1. 资本公积转增资本 (或股本)	27													
2. 盈余公积转增资本 (或股本)	28													
3. 盈余公积弥补亏损	29													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	30													
5. 其他综合收益结转留存收益	31													
6. 其他	32													
四、本年年末余额	33	8,614,499,044.28	165,527,246.86				383,673,340.14		-687,262,594.14	10,462,852,131.48	32,290,596,955.67	42,953,449,087.15		
主 持 人 工 作 负 责 人:										主 持 人 工 作 负 责 人:			主 持 人 工 作 负 责 人:	
法定代表人:										法定代表人:			法定代表人:	

会计机构负责人:

主管会计工作负责人:

曾庆云

刘江云

王立波



合并资产减值准备情况表

2023年12月31日										金额单位：元		
项目	行次	年初余额				本期增加				本期减少		
		年初余额	计提	转回	其他原因增加	年初余额	计提	转回	其他原因减少	合计	转回	其他原因减少
一、坏账准备	1	1,013,788,561.17	680,885,662.13			680,885,662.13				680,885,662.13		
其中：应收账款坏账准备	2	16,454,322.72	16,725,816.68			16,725,816.68				16,725,816.68		
二、存货跌价准备	3	799,415,897.07	248,126,215.36			248,126,215.36				248,126,215.36		
三、合同资产减值准备	4	31,896.50	9,970.15			9,970.15				9,970.15		
四、合同取得成本减值准备	5											
五、合同履约成本减值准备	6											
六、持有待售资产减值准备	7											
七、债权投资减值准备	8											
八、可供出售金融资产减值准备	9											
九、持有至到期投资减值准备	10											
十、长期股权投资减值准备	11											
十一、投资性房地产减值准备	12											
十二、固定资产减值准备	13											
十三、在建工程减值准备	14											
十四、生产性生物资产减值准备	15											
十五、油气资产减值准备	16											
十六、使用权资产减值准备	17	153,618,760.59	108,131,251.61			108,131,251.61				108,131,251.61		
十七、无形资产减值准备	18											
十八、商誉减值准备	19	748,217,742.96										
十九、其他减值准备	20	860.00	95,524.55			95,524.55				95,524.55		
合计	21	2,715,043,708.29	1,037,248,623.80			1,037,248,623.80				1,037,248,623.80		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王立波

柳江云

曾庆云



资产负债表

编制单位：中国电建地产集团有限公司		2023年12月31日		单位：元
项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动资产：	1			
货币资金	2	1,158,294,390.12	1,432,161,650.87	
△结算备付金	3			
△拆出资金	4			
交易性金融资产	5			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	6			
衍生金融资产	7			
应收票据	8			
应收账款	9			
应收款项融资	10		67,200,000.00	
预付款项	11	6,485,280.17	7,556,844.27	
▲应收保费	12			
▲应收分保账款	13			
▲应收分保合同准备金	14			
应收资金集中管理款	15		12,508,815.25	
其他应收款	16	54,714,769,290.57	50,032,609,944.01	十三、（一）
其中：应收股利	17	1,318,460,340.33	1,347,102,391.90	十三、（一）
△买入返售金融资产	18			
存货	19	141,419,040.13	167,740,191.07	
其中：原材料	20			
库存商品（产成品）	21			
合同资产	22			
△保险合同资产	23			
△分出再保险合同资产	24			
持有待售资产	25			
一年内到期的非流动资产	26			
其他流动资产	27	1,841,406,838.13	2,514,406,838.13	
流动资产合计	28	57,862,374,839.12	54,234,184,283.60	
非流动资产：	29			
△发放贷款和垫款	30			
债权投资	31			
☆可供出售金融资产	32			
其他债权投资	33			
☆持有至到期投资	34			
长期应收款	35	2,536,961,308.39		
长期股权投资	36	33,738,254,480.58	33,168,240,357.42	十三、（二）
其他权益工具投资	37			
其他非流动金融资产	38			
投资性房地产	39	134,498,447.36	139,660,935.23	
固定资产	40	8,018,517.26	11,594,727.48	
其中：固定资产原价	41	37,277,780.65	36,537,272.28	
累计折旧	42	29,259,263.39	24,942,544.80	
固定资产减值准备	43			
在建工程	44			
生产性生物资产	45			
油气资产	46			
使用权资产	47	23,651,507.28	90,871,843.18	
无形资产	48	26,269,124.25	29,161,483.22	
开发支出	49			
商誉	50			
长期待摊费用	51	16,600,077.71	23,539,116.01	
递延所得税资产	52	225,438,246.62	122,579,913.49	
其他非流动资产	53			
其中：特准储备物资	54			
非流动资产合计	55	36,709,691,709.45	33,585,648,376.03	
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	63			
	64			
	65			
	66			
	67			
	68			
	69			
	70			
	71			
	72			
	73			
	74			
资产总计	75	94,572,066,548.57	87,819,832,659.63	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



资产负债表（续）

编制单位：中国电建地产集团有限公司 2023年12月31日 单位：元

项 目	行次	期末余额	期初余额	附注编号
流动负债：	76			
短期借款	77	250,000,000.00	730,999,695.28	
△向中央银行借款	78			
△拆入资金	79			
交易性金融负债	80			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	81			
衍生金融负债	82			
应付票据	83			
应付账款	84	19,130,932.25	19,971,296.66	
预收款项	85	227,300.00	119,300.00	
合同负债	86			
△卖出回购金融资产款	87			
△吸收存款及同业存放	88			
△代理买卖证券款	89			
△代理承销证券款	90			
△预收保费	91			
应付职工薪酬	92	9,286,165.10	100,918.57	
其中：应付工资	93	9,193,461.53		
应付福利费	94			
#其中：职工奖励及福利基金	95			
应交税费	96	233,795,061.67	155,404,367.17	
其中：应交税金	97	233,795,061.67	155,404,367.17	
其他应付款	98	54,363,867,827.81	50,217,515,433.75	
其中：应付股利	99		283,300,000.00	
▲应付手续费及佣金	100			
▲应付分保账款	101			
持有待售负债	102			
一年内到期的非流动负债	103	3,655,555,565.78	529,475,376.48	
其他流动负债	104			
流动负债合计	105	58,531,862,852.61	51,653,586,387.91	
非流动负债：	106			
▲保险合同准备金	107			
长期借款	108	1,418,489,893.00	2,517,362,340.00	
应付债券	109	23,391,082,897.76	20,926,907,514.48	
其中：优先股	110			
永续债	111			
△保险合同负债	112			
△分出再保险合同负债	113			
租赁负债	114		40,256,560.03	
长期应付款	115	1,070,000,000.00	1,089,750,000.00	
长期应付职工薪酬	116			
预计负债	117			
递延收益	118			
递延所得税负债	119	525,135.16	525,135.16	
其他非流动负债	120			
其中：特准储备基金	121			
非流动负债合计	122	25,880,097,925.92	24,574,801,549.67	
负 债 合 计	123	84,411,960,778.53	76,228,387,937.58	
所有者权益（或股东权益）：	124			
实收资本（或股本）	125	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	
国家资本	126			
国有法人资本	127	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	
集体资本	128			
民营资本	129			
外商资本	130			
#减：已归还投资	131			
实收资本（或股本）净额	132	8,999,999,044.28	8,614,499,044.28	
其他权益工具	133		2,186,415,094.34	
其中：优先股	134			
永续债	135		2,186,415,094.34	
资本公积	136	8,022,900.00	8,022,900.00	
减：库存股	137			
其他综合收益	138			
其中：外币报表折算差额	139			
专项储备	140			
盈余公积	141	470,257,923.21	424,050,295.11	
其中：法定公积金	142	470,257,923.21	424,050,295.11	
任意公积金	143			
#储备基金	144			
#企业发展基金	145			
#利润归还投资	146			
△一般风险准备	147			
未分配利润	148	681,825,902.55	358,457,388.32	
所有者权益（或股东权益）合计	149	10,160,105,770.04	11,591,444,722.05	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	150	94,572,066,548.57	87,819,832,659.63	

法定代表人：王亚波 主管会计工作负责人：刘江波 会计机构负责人：曾



利润表

编制单位：中国电建地产集团有限公司		2023年度		金额单位：元
项目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、营业总收入	1	59,700,702.82	44,841,710.83	
其中：营业收入	2	59,700,702.82	44,841,710.83	十三、（三）
△利息收入	3			
△保险服务收入	4			
▲已赚保费	5			
△手续费及佣金收入	6			
二、营业总成本	7	-614,021,159.55	263,876,388.88	
其中：营业成本	8	63,247,012.01	23,249,455.73	十三、（三）
△利息支出	9			
△手续费及佣金支出	10			
△保险服务费用	11			
△分出保费的分摊	12			
△减：摊回保险服务费用	13			
△承保财务损失	14			
△减：分出再保险财务收益	15			
▲退保金	16			
▲赔付支出净额	17			
▲提取保险责任准备金净额	18			
▲保单红利支出	19			
▲分保费用	20			
税金及附加	21	13,645,359.52	17,749,095.56	
销售费用	22	9,095,035.13		
管理费用	23	249,246,972.37	227,474,728.88	
研发费用	24	139,056.60	1,786,792.46	
财务费用	25	-949,394,595.18	-6,383,683.75	
其中：利息费用	26	2,074,258,864.54	1,976,753,864.64	
利息收入	27	3,042,212,649.27	1,974,621,793.47	
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	28	-587.86	-1,013.79	
其他	29			
加：其他收益	30			
投资收益（损失以“-”号填列）	31	93,527,726.91	486,557,354.56	十三、（四）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	32	-86,983,021.20	299,517,914.59	十三、（四）
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	33			
△汇兑收益（损失以“-”号填列）	34			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	35			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	36			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	37	-428,669,809.18	-92,408,823.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	38	17,236,626.65		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	39			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	40	355,816,406.75	175,113,853.18	
加：营业外收入	41	13.56	52,808.55	
其中：政府补助	42			
减：营业外支出	43			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	44	355,816,420.31	175,166,661.73	
减：所得税费用	45	-102,858,333.13	-22,349,892.10	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	46	458,674,753.44	197,516,553.83	
（一）持续经营净利润	47	458,674,753.44	197,516,553.83	
（二）终止经营净利润	48			
六、其他综合收益的税后净额	49			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	50			
1. 重新计量设定受益计划变动额	51			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益	52			
3. 其他权益工具投资公允价值变动	53			
4. 企业自身信用风险公允价值变动	54			
△ 5. 不能转损益的保险合同金融变动	55			
6. 其他	56			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	57			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	58			
2. 其他债权投资公允价值变动	59			
☆3. 可供出售金融资产公允价值变动损益	60			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额	61			
☆5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	62			
6. 其他债权投资信用减值准备	63			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）	64			
8. 外币财务报表折算差额	65			
△9. 可转损益的保险合同金融变动	66			
△10. 可转损益的分出再保险合同金融变动	67			
11. 其他	68			
七、综合收益总额	69	458,674,753.44	197,516,553.83	
八、每股收益：	70			
基本每股收益	71			
稀释每股收益	72			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王世波

刘江云

曾庆云



现金流量表

编制单位：中国电建地产集团有限公司

2023年度

金额单位：元

项 目	行次	本期金额	上期金额	附注编号
一、经营活动产生的现金流量：	1	—	—	
销售商品、提供劳务收到的现金	2	53,844,648.77	34,986,398.66	
△客户存款和同业存放款项净增加额	3			
△向中央银行借款净增加额	4			
△向其他金融机构拆入资金净增加额	5			
△收到签发保险合同保费取得的现金	6			
△收到分入再保险合同的现金净额	7			
▲收到原保险合同保费取得的现金	8			
▲收到再保险业务现金净额	9			
▲保户储金及投资款净增加额	10			
△处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额	11			
△收取利息、手续费及佣金的现金	12			
△拆入资金净增加额	13			
△回购业务资金净增加额	14			
△代理买卖证券收到的现金净额	15			
收到的税费返还	16			
收到其他与经营活动有关的现金	17	20,669,119,904.91	53,091,678,385.32	
经营活动现金流入小计	18	20,722,964,553.68	53,126,664,783.98	
购买商品、接收劳务支付的现金	19	1,932,945.78	25,017,251.80	
△客户贷款及垫款净增加额	20			
△存放中央银行和同业款项净增加额	21			
△支付签发保险合同赔款的现金	22			
△支付分出再保险合同的现金净额	23			
△保单质押贷款净增加额	24			
▲支付原保险合同赔付款项的现金	25			
△拆出资金净增加额	26			
△支付利息、手续费及佣金的现金	27			
▲支付保单红利的现金	28			
支付给职工以及为职工支付的现金	29	135,123,352.79	133,994,279.39	
支付的各项税费	30	107,499,618.76	112,202,064.78	
支付其他与经营活动有关的现金	31	26,180,928,941.21	47,666,272,294.27	
经营活动现金流出小计	32	26,425,484,858.54	47,937,485,890.24	
经营活动产生的现金流量净额	33	-5,702,520,304.86	5,189,178,893.74	十三、（五）
二、投资活动产生的现金流量：	34	—	—	
收回投资收到的现金	35	774,697,077.12	256,038,700.00	
取得投资收益收到的现金	36	184,745,722.56	158,452,472.65	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	37			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额	38			
收到其他与投资活动有关的现金	39	2,839,255,443.87	1,741,686,210.24	
投资活动现金流入小计	40	3,798,698,243.55	2,156,177,382.89	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	41	16,345,216.44	18,961,758.46	
投资支付的现金	42	893,000,000.00	7,227,659,208.29	
▲质押贷款净增加额	43			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	44			
支付其他与投资活动有关的现金	45	434,810,000.00	1,593,325,916.69	
投资活动现金流出小计	46	1,344,155,216.44	8,839,946,883.44	
投资活动产生的现金流量净额	47	2,454,543,027.11	-6,683,769,500.55	
三、筹资活动产生的现金流量：	48			
吸收投资收到的现金	49	668,800,000.00		
*其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	50			
取得借款所收到的现金	51	19,521,146,560.00	26,218,120,090.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	52	1,180,430,395.50	1,628,574,414.54	
筹资活动现金流入小计	53	21,370,376,955.50	27,846,694,504.54	
偿还债务所支付的现金	54	14,134,624,756.99	22,246,991,816.67	
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	55	2,070,150,996.76	1,723,568,223.34	
*其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	56			
支付其他与筹资活动有关的现金	57	2,204,000,000.00	4,081,774,245.19	
筹资活动现金流出小计	58	18,408,775,753.75	28,052,334,285.20	
筹资活动产生的现金流量净额	59	2,961,601,201.75	-205,639,780.66	
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	60			
五、现金及现金等价物净增加额	61	-286,376,076.00	-1,700,230,387.47	十三、（五）
加：期初现金及现金等价物余额	62	1,444,670,466.12	3,144,900,853.59	十三、（五）
六、期末现金及现金等价物余额	63	1,158,294,390.12	1,444,670,466.12	十三、（五）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王立波

刘江云



所有者权益变动表

编制单位：中国电建地产集团有限公司		2023年度										金额单位：元	
项 目	行 次	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	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	所有者权益合计
栏 次	一	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
一、上年年末余额	1	8,614,499,044.28		2,186,415,094.34		8,022,900.00				424,050,295.11		358,457,388.32	11,591,444,722.05
加：会计政策变更	2												
前期差错更正	3												
其他	4												
二、本年初余额	5	8,614,499,044.28		2,186,415,094.34		8,022,900.00				424,050,295.11		358,457,388.32	11,591,444,722.05
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	385,500,000.00		-2,186,415,094.34						46,207,628.10		323,368,514.23	-1,431,338,952.01
（一）综合收益总额	7											458,674,753.44	458,674,753.44
（二）所有者投入和减少资本	8	385,500,000.00		-2,186,415,094.34									-1,800,915,094.34
1.所有者投入的普通股	9												
2.其他权益工具持有者投入资本	10												
3.股份支付计入所有者权益的金额	11												
4.其他	12	385,500,000.00											385,500,000.00
（三）专项储备提取和使用	13												
1.提取专项储备	14												
2.使用专项储备	15												
（四）利润分配	16												
1.提取盈余公积	17									46,207,628.10		-135,306,239.21	-89,098,611.11
其中：法定公积金	18									46,207,628.10		-46,207,628.10	
任意公积金	19											-46,207,628.10	
储备基金	20												
企业发展基金	21												
净利润归还投资	22												
Δ2.提取一般风险准备	23												
3.对所有者（或股东）的分配	24												
4.其他	25												
（五）所有者权益内部结转	26												
1.资本公积转增资本（或股本）	27												
2.盈余公积转增资本（或股本）	28												
3.盈余公积弥补亏损	29												
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30												
5.其他综合收益结转留存收益	31												
6.其他	32												
四、本年年末余额	33	8,999,999,044.28				8,022,900.00				470,257,923.21		681,825,902.55	10,160,105,770.04
法定代表人：		主管会计工作负责人：										会计机构负责人：	



王立波

李江云

曾庆云

所有者权益变动表（续）

2023年度														上年金额			金额单位：元	
项 目	行次	实收资本 (或股本)	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	所有者权益合计					
栏 次		13	14	15	16													
一、上年年末余额	1	8,331,199,044.28				6,428,900.00	18	19	20	21	22	23	24					
加：会计政策变更	2				3,486,415,094.34					404,275,925.61		653,565,645.42	12,881,884,609.65					
前期差错更正	3									22,714.11		204,426.97	227,141.08					
其他	4																	
二、本年初余额	5	8,331,199,044.28		3,486,415,094.34		6,428,900.00				404,298,639.72		653,770,072.39	12,882,111,750.73					
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	283,300,000.00		-1,300,000,000.00		1,594,000.00				19,751,655.39		-295,312,684.07	-1,290,667,028.68					
（一）综合收益总额	7											197,516,553.83	197,516,553.83					
（二）所有者投入和减少资本	8	283,300,000.00		-1,300,000,000.00		1,594,000.00						-1,015,106,000.00	-1,015,106,000.00					
1.所有者投入的普通股	9					1,594,000.00						1,594,000.00	1,594,000.00					
2.其他权益工具持有者投入资本	10																	
3.股份支付计入所有者权益的金额	11			-1,300,000,000.00									-1,300,000,000.00					
4.其他	12	283,300,000.00											283,300,000.00					
（三）专项储备提取和使用	13																	
1.提取专项储备	14																	
2.使用专项储备	15																	
（四）利润分配	16																	
1.提取盈余公积	17									19,751,655.39		-492,829,237.90	-473,077,582.51					
其中：法定公积金	18									19,751,655.39		-19,751,655.39						
任意公积金	19									19,751,655.39		-19,751,655.39						
#储备基金	20																	
#企业发展基金	21																	
#利润归还投资	22																	
△2.提取一般风险准备	23																	
3.对所有者（或股东）的分配	24											-473,077,582.51	-473,077,582.51					
4.其他	25																	
（五）所有者权益内部结转	26																	
1.资本公积转增资本（或股本）	27																	
2.盈余公积转增资本（或股本）	28																	
3.盈余公积弥补亏损	29																	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30																	
5.其他综合收益结转留存收益	31																	
6.其他	32																	
四、本年年末余额	33	8,614,499,044.28		2,186,415,094.34		8,022,900.00				424,050,295.11		358,457,388.32	11,591,444,722.05					

会计机构负责人：

主管会计工作负责人：

法定代表人：



曾庆云

柳江云

15

王立波

资产减值准备情况表

项 目		行次	年初账面余额	本期增加额				本期减少额				期末账面余额	项目	行次	金额
				本期 计提额	合计增加额	其他原因 增加额	合计	资产价值 回升转回额	转销额	合并减少额	其他原因 减少额				
栏 次	-	1		3	4	5	6	7	8	9	10	11	栏 次	-	12
一、坏账准备	1	426,847,451.03	428,669,809.18			428,669,809.18						855,517,260.21	补充资料:	22	——
其中:应收账款坏账准备	2												一、政策性挂账	23	
二、存货跌价准备	3	63,472,352.90	-17,236,626.65			-17,236,626.65						46,235,726.25	二、当年处理以前年度损失和挂账	24	
三、合同资产减值准备	4												其中:在当年损益中处理以前年度损失挂账	25	
四、合同取得成本减值准备	5													26	
五、合同履约成本减值准备	6													27	
六、持有待售资产减值准备	7													28	
七、债权投资减值准备	8													29	
☆八、可供出售金融资产减值准备	9													30	
☆九、持有至到期投资减值准备	10													31	
十、长期股权投资减值准备	11													32	
十一、投资性房地产减值准备	12													33	
十二、固定资产减值准备	13													34	
十三、在建工程减值准备	14													35	
十四、生产性生物资产减值准备	15													36	
十五、油气资产减值准备	16													37	
十六、使用权资产减值准备	17													38	
十七、无形资产减值准备	18													39	
十八、商誉减值准备	19													40	
十九、其他减值准备	20													41	
合 计	21	490,319,803.93	411,433,182.53			411,433,182.53						901,752,986.46		42	

金额单位:元

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王立波

柳江云

曾庆云



中国电建地产集团有限公司 2023 年度合并财务报表附注

（除另有注明外，所有金额均以人民币元为货币单位）

一、企业的基本情况

（一）企业历史沿革、注册地、组织形式和总部地址。

中国电建地产集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）由中国电力建设集团有限公司投资成立，注册资本 90 亿元，持股比例为 100.00%。

组织结构：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：王海波

统一社会信用代码：91110108700228356X

注册地址：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 9 号楼 4 层 406、7 层 707、8 层 808、9 层 909、10 层 1010

（二）企业的业务性质和主要经营活动。

公司经营范围：房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（三）母公司以及集团总部的名称。

母公司及集团总部：中国电力建设集团有限公司。

（四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日。

本财务报告由公司董事会于 2024 年 4 月 24 日批准报出。

（五）营业期限

1999 年 07 月 08 日至无固定期限。

二、财务报表的编制基础

本财务报表以企业持续经营假设为基础，根据实际发生的交易事项，按照财政部最新颁布的《企业会计准则》及其应用指南的有关规定，并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

三、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最新颁布的《企业会计准则》的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）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。

（二）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。境外子公司以业务收支的主要货币为记账本位币。

各单位在选择记账本位币时主要考虑的因素包括：

1. 对所从事的活动拥有很强的自主性；
2. 境外经营活动中与企业的交易在境外经营活动中占有较大比重；
3. 境外经营活动产生的现金流量直接影响企业的现金流量、可以随时汇回；
4. 境外经营活动产生的现金流量足以偿还其现有债务和可预期的债务。

（三）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

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，一般采用历史成本作为计量属性，当所确定的会计要素金额符合企业会计准则的要求、能够取得并可靠计量时，可采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量。

（四）企业合并

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）一次交易实现同一控制下企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方按照合并日在被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本计量。合并方长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的直接相关费用计入当期损益。

（2）多次交易分步实现同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，合并日时点按照新增后的持股比例计算被合并方所有者权益在最终控制方合并报表中的账面价值的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权新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，应视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时作为比较数据追溯调整的最早期间进行合并报表编制。对被合并方的有关资产、负债并入合并财务报表增加的净资产调整所有者权益项下“资本公积”项目。同时对合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已经确认损益、其他综合收益部分冲减合并报表期初留存收益或当期损益，但被合并方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 购买日的确定

购买日是购买方获得对被购买方控制权的日期，即企业合并交易进行过程中，发生控制权转移的日期。同时满足以下条件时，一般可认为实现了控制权的转移，形成购买日。有关的条件包括：

- ①企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构通过；
- ②按照规定，合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得相关部门的批准；
- ③参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- ④购买方已支付了购买价款的大部分(一般应超过 50%)，并且有能力、有计划支付剩余款项；
- ⑤购买方实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，享有相应的收益并承担相应的风险。

(2) 一次交易实现非同一控制下企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为购买方在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入当期损益。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债，在购买日以公允价值计量。购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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差额，计入当期损益。

(3) 多次交易分步实现非同一控制下企业合并

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权

投资按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入留存收益。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等应当在购买日采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。同时，购买日之前所持被购买方的股权于购买日的公允价值与购买日新购入股权所支付对价之和作为合并成本，合并成本与购买日中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉或合并当期损益。

（五）合并财务报表的编制方法

1. 合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围应当以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似权利）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。控制，是指投资方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。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。在判断投资方是否能够控制被投资方时，当且仅当投资方具备上述三要素时，才能表明投资方能够控制被投资方。

如果母公司是投资性主体，且不存在为其投资活动提供相关服务的子公司，则不编制合并财务报表，该母公司以公允价值计量其对所有子公司的投资，且公允价值变动计入当期损益。如果母公司是投资性主体，则母公司应当仅将为其投资活动提供相关服务的子公司（如有）纳入合并范围并编制合并财务报表；其他子公司不应当予以合并，母公司对其他子公司的投资应当按照公允价值计量且其变动计入当期损益。当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，自转变日起对其他子公司不再予以合并，按照视同在转变日处置子公司但保留剩余股权的原则进行会计处理。当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价。

2. 合并财务报表编制的方法

母公司应当以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。母公司编制合并财务报表，应当将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

- (1) 合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；
- (2) 抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；
- (3) 抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失；
- (4) 站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制利润表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时应当对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

母公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

母公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不应当调整合并资产负债表的期初数；编制利润表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；编制现金流量表时，应当将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

3. 因处置部分股权投资或其他原因丧失对原有子公司控制权的会计处理

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 个别财务报表的会计处理

对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理。处置后的对于剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或重大影响的，应当改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，在其丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）合并财务报表的会计处理

①一次交易实现处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

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，在丧失控制权时应当采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

②分步处置子公司股权至丧失控制权的会计处理方法

A. 属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的情形，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。对于失去控制权之前的每一次交易，将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，在合并报表中确认为其他综合收益；在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。对于剩余股权，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，在丧失控制权时应当采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

B. 不属于“一揽子交易”的分步处置股权至丧失控制权的各项交易的会计处理方法

对于失去控制权之前的每一次交易，将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），资本溢价不足冲减的，调整留存收益。对于剩余股权，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，在丧失控制权时应当采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（六）合营安排分类及共同经营会计处理方法

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：各参与方均受到该安排的约束；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。

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。

合营安排不要求所有参与方都对该安排实施共同控制。合营安排参与方既包括对合营安排享有共同控制的参与方（即合营方），也包括对合营安排不享有共同控制的参与方。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。

通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业。但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

本公司为合营企业合营方的，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。本公司为合营企业不享有共同控制的参与方的，根据其对该合营企业的影响程度进行会计处理：对该合营企业具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》的规定进行会计处理；对该合营企业不具有重大影响的，应当按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的规定进行会计处理。

本公司为共同经营合营方的，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：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；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；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；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。合营方向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当全额确认该损失。合营方自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，应当仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定的资产减值损失的，合营方应当按其承担的份额确认该部分损失。本公司为共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，参照共同经营合营方的会计处理；否则，按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般指从购买日起，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。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算为记账本位币金额。

在资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益。

2. 外币财务报表折算

本公司的控股子公司、合营企业、联营企业等，若采用与本公司不同的记账本位币，需对其外币财务报表折算后，再进行会计核算及合并财务报表的编报。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中其他综合收益项目下单独列示。

外币现金流量按照系统合理方法确定的，采用交易发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

处置境外经营时，与该境外经营有关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

（九）金融工具

1. 金融工具的确认

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。

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集团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，并在集团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。

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。

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款以及租赁应收款，本公司选择运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本公司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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本公司考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项的预期信用损失。

6. 金融资产转移和终止确认

本公司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；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），具体表现为满足下列条件：

（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。

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。

（十）存货

1. 存货的分类

本公司存货主要包括原材料、包装物、低值易耗品、在产品及自制半成品、库存商品、房地产开发成本、其他存货等。

2. 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时采用加权平均法或先进先出法确定发出存货的成本。应计入存货成本的借款费用，按照借款费用的有关规定处理。

3. 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销；钢模板等周转材料按周转次数分次摊销。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。其中：商

品存货的可变现净值为估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额；材料存货的可变现净值为产成品估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

本公司确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。

本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

6. 房地产企业存货

（1）房地产企业存货分类

房地产开发企业的存货主要包括库存材料、房地产开发成本、开发产品、分期收款开发产品、低值易耗品等。其中房地产开发成本按其实际支出主要包括：土地征用及拆迁补偿费、前期工程费、基础设施费、建筑安装工程费、配套设施费、开发间接费；其中前五项按所开发相关产品直接归集，开发间接费按照各类开发产品价值的投入为分配标准，将其分配计入各项开发产品成本。

（2）房地产开发成本计价方法

房地产开发企业未完工的开发产品，在开发过程中发生的各项费用支出通过房地产开发成本核算，在其发生时采用实际成本核算；产品竣工验收收入库后，将其开发成本结转至开发产品。销售时按个别计价法结转其成本。

（3）开发用土地的核算方法

房地产企业取得的土地使用权用于建造对外出售的房屋建筑物，其相关的土地使用权计入房地产开发成本。取得土地使用权过程中发生的各项支出计入“开发成本—土地开发成本”，项目整体开发时，将其全部转入“开发成本—房屋开发成本”，项目分期开发时，将分期开发用地部分转入“开发成本—房屋开发成本”，期末未开发土地仍保留在“开发成本—土地开发成本”。

（4）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：其成本由该公共配套设施服务的商品房承担，按面积比例分配计入该商品房成本；公共配套设施的建设如滞后于该商品房建设，在该商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

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

（5）房地产企业存货跌价准备的确认标准及计提方法

本公司房地产企业存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。公司按照单个存货项目计提存货跌价准备。本公司于资产负债表日确定存货的可变现净值。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（十一）合同资产与合同负债

在本公司与客户的合同中，本公司有权就已向客户转让商品、提供的相关服务而收取合同价款，与此同时承担将商品或服务转移给客户的履约义务。当客户实际支付合同对价或在该对价到期应付之前，企业已经向客户转移了商品或服务，则应当将因已转让商品或服务而有权收取对价的权利列示为合同资产，在取得无条件收款权时确认为应收账款；反之将本公司已收或应收客户对价而应向客户转移商品或服务的义务列示为合同负债。当本公司履行向客户转让商品或提供服务的义务时，合同负债确认为收入。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备。

（十二）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的集团组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个

别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十三）长期股权投资

1. 投资成本的确定

（1）对于企业合并取得的长期股权投资，如为同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当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长期股权投资的初始投资成本；非同一控制下的企业合并，应当按购买日确定的合并成本确认为初始成本；对于多次交易实现非同一控制下的企业合并，长期股权投资成本为购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和。

（2）以支付现金取得的长期股权投资，初始投资成本为实际支付的购买价款。投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

（3）以发行权益性证券取得的长期股权投资，初始投资成本为发行权益性证券的公允价值。

（4）以债务重组、非货币性资产交换等方式取得的长期股权投资，其初始投资成本应按照《企业会计准则第 12 号—债务重组》和《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的原则确定。

2. 后续计量及损益确认方法

根据是否对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响分别对长期股权投资采用成本法或权益法核算。

（1）采用成本法核算的长期股权投资，在被投资单位宣告分配的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

（2）采用权益法核算时，当期投资损益为应享有或应分担的被投资单位当年实现的净损益的份额。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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。对于本公司与联营企业及合营之间发生的未实现内部交易损益，按照持股比例计算属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》等规定属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。对被投资单位的其他综合收益，相应调整长期股权投资的账面价值确认为其他综合收益。投资方对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应当调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

（3）收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）处置长期股权投资

长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益；原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。对于剩余股权，按其账面价值确认为长期股权投资或按公允价值确认为金融资产，并按前述长期股权投资或金融资产的会计政策进行后续计量。涉及对剩余股权由成本法转为权益法核算的，按相关规定进行追溯调整。

3. 确定对被投资单位具有控制、重大影响的依据

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

见“附注三、（二十二）、长期资产减值”。

（十四）投资性房地产

本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权和已出租的建筑物。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，其折旧政策和摊销方法与相同或同类固定资产、无形资产的折旧政策或摊销方法一致。其减值准备依据和方法见“附注三、（二十二）、长期资产减值”。

（十五）固定资产

1. 固定资产确认条件、计价和折旧方法

本公司固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时才能确认：

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

2. 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法或工作量法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	5-55	0-5	1.73-20.00
办公设备	年限平均法	3-8	1-5	11.88-33.00
运输设备	年限平均法	4-8	1-3	12.13-24.75
机械设备	年限平均法	4-25	1-5	3.80-24.75
电气设备	年限平均法	3-12	1-5	7.92-33.00
仪器仪表及试验设备	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00
电力工业专用设备	年限平均法	6-35	0-5	2.71-16.67
探矿、采矿、选矿和造块设备	年限平均法	4-10	1-5	9.50-24.75
其他设备	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00

已计提减值准备的固定资产，按该项固定资产的原价扣除预计净残值、已提折旧及减值准备后的金额和剩余使用寿命，计提折旧。

已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

本公司至少于每年年度终了时，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

（十六）在建工程

1. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

2. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。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，在发生时根据其发生额确认为费用，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

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

(1) 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，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。

(2) 为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，本公司根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

4. 利率的确定方法

确认借款利息的利率一般采用合同利率。当借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额，实际利率按照内插法取得。借款实际利率与合同利率差异较小的，采用合同利率计算确定利息费用。

(十八) 生物资产

1. 生产性生物资产是指为产出农产品、提供劳务或出租等目的而持有的生物资产，主要包括奶牛、经济林等。生产性生物资产按照成本进行初始计量。自行营造或繁殖的生产性生物资产的成本，为该资产在达到预定生产经营目的前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。

2. 生产性生物资产在达到预定生产经营目的后采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

3. 至少于年度终了对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

4. 生产性生物资产出售、盘亏、死亡或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

如果生产性生物资产改变用途，作为消耗性生物资产，其改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。

消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减记金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

生产性生物资产减值准备一经计提，不得转回。

（十九）使用权资产

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. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采取成本模式对使用权资产进行后续计量。

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司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。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

（二十）无形资产

1. 无形资产的初始计量

无形资产指公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括软件、专利权、非专利技术、商标权、著作权、土地使用权、特许权等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

2. 无形资产的后续计量

（1）无形资产使用寿命的估计

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时判定其使用寿命，在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额计入当期损益。土地使用权从出让起始日起，按其出让年限平均摊销；专利技术、非专利技术和其他无形资产按预计使用年限、合同规定的受益年限和法律规定的有效年限三者中最短者分期平均摊销。摊销金额按其受益对象计入相关资产成本和当期损益。对使用寿命有限的无形资产的预计使用寿命及摊销方法于每年年度终了进行复核，如发生改变，则作为会计估计变更处理。

使用寿命不确定的无形资产不予摊销。在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的预计使用寿命进行复核，如有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，则估计其使用寿命并在预计使用寿命内摊销。

（2）无形资产使用寿命的复核

本公司至少于每年年度终了时，对无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。必要时进行调整。

（3）无形资产的减值

资产负债表日，本公司对无形资产检查是否存在可能发生减值的迹象，当存在减值迹象时应进行减值测试确认其可收回金额，按账面价值与可收回金额孰低计提减值准备，减值损失一经计提，在以后会计期间不再转回。

无形资产可收回金额根据资产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孰高确定。

3. 特许权（特许经营资产）的核算

本公司涉及若干服务特许经营安排，据此，本公司按照授权当局所订预设条件，为授权当局开展建筑工程（如收费高速公路、水电站等），以换取有关资产的经营权。特许经营安排下的资产可列作无形资产或应收特许经营权的授权当局的款项。如本公司可以无条件地自合同授予方收取确定金额的货币资金或其他金融资产，或本公司提供经营服务的收费低于某一限定金额的情况下，由授权当局将差价补偿给本公司的，确认收入的同时确认金融资产。如授权当局赋予本公司在从事经营的一定期间内有权向获取服务的对象收取费用，但收费金额不确定的，确认收入的同时确认无形资产。如适用无形资产模式，则本公司会将该等特许经营安排下相关的非流动资产于资产负债表内列作无形资产类别中的特许经营资产。于特许经营安排的相关基建项目落成后，特许经营资产根据无形资产模式在特许经营期内以直线法或工作量法进行摊销。

（二十一）内部研究开发支出

本公司内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。研究阶段支出是指公司为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查而发生的支出。公司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。

开发阶段支出是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等发生的支出。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：

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，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。

不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

（二十二）长期资产减值

1. 适用范围

本附注所述资产减值主要包括长期股权投资、投资性房地产（不含以公允价值模式计量的投资性房地产）、固定资产、在建工程、使用权资产、工程物资、无形资产（包括资本化的开发支出）、资产组和资产组组合、商誉等。

2. 可能发生减值资产的认定

在资产负债表日，本公司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，每年均进行减值测试。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）本公司经营所处的经济、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，从而对本公司产生不利影响；

（3）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响本公司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）本公司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。

3. 资产可收回金额的计量

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额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。

4. 资产减值损失的确定

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，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。资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

5. 资产组的认定及减值处理

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本公司以单项资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，公司在认定资产组时，还考虑了公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产持续使用或处置的决策方式等。

资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或者资产组组合的，该资产组或者资产组组合的账面价值应当包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

6. 商誉减值

本公司因企业合并所形成的商誉，至少在每年年度终了进行减值测试。对于因合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，应当先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失，并按照本附注所述资产组减值的规定进行处理。资产组或资产组组合的可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与预计未来现金净流量的现值两者之间较高者确定。

（二十三）长期待摊费用

本公司内所属公司在筹建期间的开办费用于发生时直接计入当期损益。

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上（不含一年）的各项费用。长期待摊费用按实际支出入账，在项目受益期内按直线法进行摊销。

（二十四）职工薪酬

1. 职工薪酬的内容

职工薪酬，是本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的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。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，是本公司预期在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内将全部予以支付的职工薪酬，因解除与职工的劳动关系给予的补偿除外。因解除与职工的劳动关系给予的补偿属于辞退福利的范畴。短期薪酬主要包括：职工工资、奖金、津贴和补贴、职工

福利费、社会保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、短期带薪缺勤、短期利润分享计划、其他短期薪酬等。

(2) 离职后福利，是本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，属于短期薪酬和辞退福利的除外。离职后福利计划按照企业承担的风险和义务情况，可以分为设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是公司向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划。设定提存计划主要包括：基本养老保险费、失业保险费、企业年金缴费等。设定受益计划，是除设定提存计划以外的离职后福利计划。

(3) 辞退福利，是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给予职工的补偿。

(4) 其他长期职工福利，是除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

2. 职工薪酬的确认原则与计量方法

(1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司发生的一般短期薪酬按照受益对象计入当期损益或相关资产成本，其中向职工提供非货币性福利的，应当按照公允价值计量。带薪缺勤应当根据其性质及其职工享有的权利，分为累积带薪缺勤和非累积带薪缺勤两类分别进行会计处理。本公司短期利润分享计划同时满足下列条件的，确认相关的应付职工薪酬，并计入当期损益或相关资产成本：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；因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务能够可靠估计。

(2) 离职后福利的会计处理方法

对于设定提存计划，本公司根据在资产负债表日为换取职工在会计期间提供的服务而应向单独主体缴存的提存金，确认为职工薪酬负债，并计入当期损益或相关资产成本。对于设定收益计划，本公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定折现率，将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；确定设定受益计划净负债或净资产设定受益计划存在资产的，企业应当将设定受益计划义务的现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产；报告期末，本公司在损益中确认的设定受益计划产生的职工薪酬成本包括服务成本、设定受益净负债或净资产的利息净额；确定应当计入其他综合收益的金额企业应当将重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

(3) 辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利应当在公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时、公司确认涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

报告期末本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本的组成部分（包括服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动）的总净额计入当期损益或相关资产成本。

（二十五）租赁负债

本公司对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。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，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

1. 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
2. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
3. 在本公司合理确定将行使该选择权的情况下，租赁付款额包括购买选择权的行权价格；
4. 在租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权的情况下，租赁付款额包括行使终止租赁选择权需支付的款项；
5. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额应当在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

（二十六）预计负债

1. 预计负债的确认原则

与对外担保、未决诉讼或仲裁、产品质量保证、裁员计划、亏损合同、重组义务、固定资产弃置义务等或有事项相关的业务同时符合以下条件时，确认为负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出企业；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

预计负债按照履行现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

（二十七）股份支付

1. 股份支付的种类

股份支付包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，按照授予职工权益工具的公允价值计量。以权益结算的股份支付换取其他方服务的，若其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；其他方服务的公允价值不能可靠计量但权益工具公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量。以现金结算的股份支付，按照承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。

2. 权益工具公允价值的确定方法

权益工具的公允价值遵循以下原则确定：

- （1）存在相同或类似权益工具可观察市场报价的，应当以该报价为基础确定；
- （2）不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，但其他方将其作为资产持有的，应当在计量日从持有该资产的市场参与者角度，以该资产的公允价值为基础确定；
- （3）不存在相同或类似权益工具可观察市场报价，并且其他方未将其作为资产持有的，应当从发行权益工具的市场参与者角度，采用估值技术确定。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

根据最新取得的可行权职工数变动等后续信息进行估计。

4. 股份支付条款和条件的修改

无论已授予的权益工具的条款和条件如何修改，甚至取消权益工具的授予或结算该权益工具，应至少确认按照所授予的权益工具在授予日的公允价值来计量获取的相应服务，除非因不能满足权益工具的可行权条件（除市场条件外）而无法可行权。

（1）条款和条件的有利修改

本公司分别以下情况，确认导致股份支付公允价值总额升高以及其他对职工有利的修改的影响：

- ①如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；
- ②如果修改增加了所授予的权益工具的数量，将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；
- ③如果按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，应当考虑修改后的可行权条件。

（2）条款和条件的不利修改

如果公司以减少股份支付公允价值总额的方式或其他不利于职工的方式修改条款或条件，仍应继续对取得的服务进行会计处理，如同该变更从未发生，除非公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（3）取消或结算

如果企业在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外）：

①将取消或结算作为加速可行权处理，将原本应在剩余等待期内确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用；

③如果向职工授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

（二十八）优先股、永续债等其他金融工具

1. 其他金融工具会计处理的基本原则

公司发行的金融工具按照《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》的有关规定进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。

对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

公司发行金融工具发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

2. 重分类的会计处理

当发行的金融工具原合同条款约定的条件或事项随着时间的推移或经济环境的改变而发生变化，导致已发行金融工具重分类的，按照以下方法处理：

（1）原分类为权益工具的金融工具，自不再被分类为权益工具之日起，应当将其重分类为金融负债，以重分类日该工具的公允价值计量，重分类日权益工具的账面价值和金融负债的公允价值之间的差额确认为权益。

（2）原分类为金融负债的金融工具，自不再被分类为金融负债之日起，应当将其重分类为权益工具，以重分类日金融负债的账面价值计量。

（二十九）收入

1. 收入的确认

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

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

(1) 本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的资产；
- ③本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

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

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

在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：

- ①本公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；
- ③本公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品；
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

3. 收入的计量

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

(1) 可变对价

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

(2) 重大融资成分

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

（3）非现金对价

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

（4）应付客户对价

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

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

（三十）合同成本

1. 合同取得成本

本公司为取得合同而发生的增量成本预期能够收回的，确认为一项资产。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本公司为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2. 合同履约成本

本公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；
- （2）该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

3. 与合同成本有关的资产的摊销

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，计入当期损益。

4. 与合同成本有关的资产的减值

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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）本公司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。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假

定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（三十一）政府补助

1. 政府补助类型

政府补助主要包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2. 政府补助会计处理

（1）与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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，应当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，应当分情况按照以下规定进行会计处理：

①用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；

②用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

3. 区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，确认为与资产相关的政府补助。

本公司取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府补助。

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，应当区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，应当整体归类为与收益相关的政府补助。

4. 与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本公司取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5. 政府补助的确认时点

政府补助为货币性资产的，应当按照收到或应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

政府补助为非货币性资产的，应当按照取得非货币性资产所有权风险和报酬转移时确认政府补助实现。其中非货币性资产按公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

（三十二）递延所得税资产和递延所得税负债

1. 所得税的核算方法

本公司采用资产负债表债务法核算所得税。

2. 暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

3. 递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

4. 递延所得税负债的确认

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

5. 递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当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取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。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（三十三）租赁

1. 承租人

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

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

本公司按照固定的折现率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。按照《企业会计准则第 17 号—借款费用》等其他准则规定应当计入相关资产成本的，从其规定。

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

2. 出租人

（1）融资租赁

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

（2）经营租赁

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

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

（三十四）公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。相关资产或负债在初始确认时的公允价值通常与其交易价格相等，但在下列情况中两者可能不相等：交易发生在关联方之间，但企业有证据表明该关联方交易是在市场条件下

进行的除外；交易是被迫的；交易价格所代表的计量单元与《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》第七条确定的计量单元不同；交易市场不是相关资产或负债的主要市场（或最有利市场）。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，应当将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。以公允价值计量相关资产或负债，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法，本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的，本公司在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

五、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

（一）会计政策变更情况

本公司自 2023 年 1 月 1 日执行《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号）之“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”相关规定，根据累积影响数，对财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目进行追溯调整。会计政策变更导致影响如下：

本公司对资产负债表相关项目调整如下：

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2021 年 12 月 31 日	企业会计准则解释第 16 号	递延所得税资产	805,118,662.26	843,100,389.16	37,981,726.90
		递延所得税负债		86,522.39	86,522.39
		盈余公积	363,898,970.64	363,921,684.75	22,714.11
		未分配利润	-285,449,671.24	-270,428,528.17	15,021,143.07
		少数股东权益	28,045,412,519.73	28,068,263,867.06	22,851,347.33

接上表：

项目	会计政策变更的内容	受影响的报表项目	原政策下的账面价值	新政策下的账面价值	影响金额
2022 年 12 月 31 日		递延所得税资产	835,220,926.42	917,037,986.71	81,817,060.29
		递延所得税负债		842,216.61	842,216.61
		盈余公积	383,725,853.65	383,673,340.14	-52,513.51
		未分配利润	-719,085,125.78	-687,262,594.14	31,822,531.64
		少数股东权益	32,241,392,130.12	32,290,596,955.67	49,204,825.55
2022 年度	企业会计准则解释第 16 号	所得税费用	955,838,690.03	912,759,050.86	-43,079,639.17
		净利润	904,332,991.01	947,412,630.18	43,079,639.17
		归属于母公司所有者的净利润	134,011,384.34	150,737,545.29	16,726,160.95
		少数股东损益	770,321,606.67	796,675,084.89	26,353,478.22

（二）会计估计变更情况

无。

（三）前期重大会计差错更正情况

无。

（四）2023 年起首次执行企业会计准则解释第 16 号调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况“附注五、（一）”

六、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额（除简易征收外，应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%
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
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%、1%、1.5%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%、1.2%

（二）重要税收优惠政策及其依据

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、杭州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、兴隆电德悦谷经营服务有限公司、中电建交投善城物业管理有限公司、河北雄安中电建物业管理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。

6、本公司子公司中电建五兴物业管理有限公司根据《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部 税务总局 国家发展改革委公告 2020 年第 23 号）的规定，主营业务符合《西部地区鼓励类产业目录》中《产业修整》鼓励类“物业服务”的要求，自 2021 年 1 月 1 日起至 2030 年 12 月 31 日企业所得税减按 15%税率征收。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
1	中国电建地产长沙有限公司	2	1	湖南长沙	湖南长沙	商务服务业	20,000.00	60	60	11,971.64	1
2	中国水电建设集团(唐山)房地产开发有限公司	2	1	河北唐山	河北唐山	房地产业	20,000.00	100	100	21,770.00	1
3	中国电建地产集团贵阳有限公司	2	1	贵州贵阳	贵州贵阳	房地产业	5,000.00	70	70	4,496.82	2
4	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	2	1	湖南长沙	湖南长沙	房地产业	5,000.00	48	48	2,400.00	1
5	北京海赋兴业房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	5,700.00	100	100	5,700.00	1
6	三亚天涯投资发展有限公司	2	1	海南三亚	海南三亚	住宿和餐饮业	17,338.94	27.01	27.01	34,977.05	1
7	南京金羚房地产开发有限公司	2	1	江苏南京	江苏南京	房地产开发	35,000.00	100	100	110,318.73	3
8	北京领筑供应链管理有限公司	2	1	北京	北京	商务服务业	10,000.00	100	100	10,000.00	1
9	武汉新天地投资有限公司	2	1	湖北武汉	湖北武汉	金融业	1,000.00	100	100	107,140.45	3
10	中电建物业管理有限公司	2	1	北京	北京	房地产业	5,000.00	55	55	2,750.00	2
11	北京金水房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产业	5,000.00	50	50	2,500.00	1
12	湖北鼎汉投资有限公司	2	1	湖北武汉	湖北武汉	租赁和商务服务业	20,000.00	70	70	15,050.00	3
13	南国置业股份有限公司	2	1	湖北武汉	湖北武汉	房地产业	173,421.58	40.49	40.49	185,233.64	3
14	南京中水电星湖湾房地产有限公司	2	1	江苏南京	江苏南京	房地产开发	5,000.00	70	70	3,500.00	1
15	中电建西元(北京)房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100	100	5,000.00	1
16	上海海赋置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	1,000.00	100	100	1,000.00	1
17	中电建天顺(北京)投资发展有限公司	2	1	北京	北京	租赁和商务服务业	160,000.00	51	51	81,600.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
18	武汉洛悦房地产有限公司	2	1	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	5,000.00	51	51	2,550.00	1
19	电建地产(深圳)有限公司	2	1	广东深圳	广东深圳	房地产开发	20,000.00	100	100	20,000.00	1
20	河南泛悦置业有限公司	2	1	河南郑州	河南郑州	房地产开发	5,000.00	70	70	7,700.00	1
21	成都岷江海赋投资有限责任公司	2	1	四川成都	四川成都	租赁和商务服务业	10,000.00	60	60	6,000.00	1
22	郑州绿博文创置业有限公司	2	1	河南郑州	河南郑州	房地产开发	10,000.00	100	100	10,000.00	1
23	广州中电建地产有限公司	2	1	广东广州	广东广州	房地产开发	10,000.00	100	100	52,300.00	1
24	武汉源悦房地产有限公司	2	1	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	85,550.00	100	100	5,000.00	1
25	中电建市政园林工程有限公司	2	1	北京	北京	园林绿化工程施工	10,000.00	70	70	7,000.00	1
26	山东洛悦置业有限公司	2	1	山东济南	山东济南	房地产开发	30,000.00	51	51	43,350.00	1
27	中电建启元(北京)不动产管理有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	3,000.00	100	100	3,000.00	1
28	苏州源悦置业有限公司	2	1	江苏太仓	江苏太仓	房地产开发	10,000.00	100	100	10,000.00	1
29	郑州中电建文博置业有限公司	2	1	河南郑州	河南郑州	房地产开发	6,743.90	52.561	52.561	2,000.00	1
30	佛山泛悦置业有限公司	2	1	广州佛山	广州佛山	房地产开发	2,000.00	100	100	43,490.00	1
31	成都源悦房地产开发有限公司	2	1	四川成都	四川成都	房地产开发	47,400.00	100	100	47,400.00	1
32	成都源悦锦府房地产开发有限公司	2	1	四川成都	四川成都	房地产开发	32,168.51	100	100	32,256.87	1
33	安康中电建置业有限公司	2	1	陕西安康	陕西安康	房地产开发	9,156.88	51	51	4,670.01	1
34	重庆源悦房地产开发有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产开发	10,000.00	100	100	10,000.00	1
35	北京海赋丰业房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	5,000.00	100	100	134,605.00	1
36	成都源悦蓉城房地产开发有限公司	2	1	四川成都	四川成都	房地产开发	5,000.00	100	100	5,000.00	1

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本 (万元)	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	投资额 (万元)	取得方式
37	西安中电建置业有限公司	2	1	陕西西安	陕西西安	房地产开发	9,000.00	100	100	12,000.00	1
38	中电建丝路(陕西)建设投资发展有限公司	2	1	陕西西安	陕西西安	房地产开发	100,000.00	100	100	108,008.98	1
39	中电建产业投资有限公司	2	1	北京	北京	投资与资产管理	10,000.00	100	100	10,000.00	1
40	上海泖港置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	10,000.00	100	100	10,000.00	1
41	中国水电建设集团房地产(昆明)有限公司	2	1	云南昆明	云南昆明	房地产开发经营	5,000.00	50	50	1,465.06	1
42	北京海赋科技有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发经营	20,000.00	51	51	291,400.00	1
43	北京海赋置业有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发经营	10,000.00	100	100	10,000.00	1
44	上海泖港置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发经营	24,000.00	51	51	12,240.00	1
45	北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发经营	10,000.00	51	51	102,000.00	1
46	北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发经营	10,000.00	51	51	153,000.00	1
47	重庆泖兴房地产开发有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	10,000.00	1
48	中国水电建设集团房地产成都有限公司	2	1	成都	成都	房地产开发经营	15,000.00	66.67	66.67	10,000.5	2

注 1：企业类型：1. 境内非金融子企业，2. 境内金融子企业，3. 境外子企业，4. 事业单位，5. 基建单位

注 2：取得方式：1. 投资设立，2. 同一控制下的企业合并，3. 非同一控制下的企业合并，4. 其他。

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	级次	纳入合并范围原因
1	湖南金光华海赋房地产开发有限公司	48.00	48.00	5,000.00	2,400.00	2	拥有实质控制权
2	南国置业股份有限公司	40.49	40.49	173,421.58	292,344.67	2	拥有实质控制权
3	三亚天涯投资发展有限公司	27.01	27.01	17,338.94	34,977.05	2	拥有实质控制权

(三) 母公司直接或通过其他子公司间接拥有被投资单位半数以上的表决权但未能对其形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	注册资本 (万元)	投资额 (万元)	未纳入合并范围原因
1	南京电建中储房地产有限公司	51.00	51.00	10,000.00	5,100.00	不具有控制权
2	龙赫置业(北京)有限公司	63.00	63.00	2,000.00	1,260.00	不具有控制权
3	重庆启润房地产开发有限公司	71.52	71.52	31,600.00	21,650.56	不具有控制权
4	江西悦玺青控管理有限公司	51.00	51.00	5,000.00	2,550.00	不具有控制权

(四) 本年不再纳入合并范围的子公司

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	本期不再纳入合并范围的原因
1	北京金水永业房地产开发有限公司	北京	房地产开发	51.00	出售转让
2	湖南苏宁置业有限公司	湖南	房地产开发	60.00	出售转让

八、合并财务报表重要项目的说明

说明：期初指2023年01月01日，期末指2023年12月31日，上期指2022年度，本期指2023年度。

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	209,166.60	78,564.10
银行存款	10,010,122,247.63	8,450,721,834.18
其他货币资金	7,137,718.72	7,896,722.97
合计	10,017,469,132.95	8,458,697,121.25
其中：存放境外的款项总额	9,358.94	9,180.67

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限款项 87,696,749.78 元。

3. 期末无存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
银行存款	82,884,749.82	182,808,513.43
其他货币资金	4,811,999.96	3,498,252.21
<u>合计</u>	<u>87,696,749.78</u>	<u>186,306,765.64</u>

（二）交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
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		125,630,000.00
<u>合计</u>		<u>125,630,000.00</u>

（三）应收票据

1. 应收票据分类

种 类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票						
商业承兑汇票				2,435,950.95	121,797.55	2,314,153.40
<u>合计</u>				<u>2,435,950.95</u>	<u>121,797.55</u>	<u>2,314,153.40</u>

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数					期初数				
	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	预期信用损失率(%)		金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备						2,435,950.95	100.00	121,797.55	5.00	2,314,153.40
<u>合计</u>						<u>2,435,950.95</u>	<u>100.00</u>	<u>121,797.55</u>	<u>5.00</u>	<u>2,314,153.40</u>

(四) 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	1,146,089,054.53	18,948,151.20	275,333,085.37	4,345,197.36
1-2 年 (含 2 年)	59,802,472.53	5,473,157.27	67,713,836.29	6,615,187.11
2-3 年 (含 3 年)	31,423,725.15	4,635,148.67	4,237,967.47	551,760.89
3-4 年 (含 4 年)	827,131.65	181,115.32	2,705,520.76	811,656.23
4-5 年 (含 5 年)	2,642,524.76	1,321,262.38	789,983.35	394,991.69
5 年以上	2,654,226.72	2,123,381.36	4,669,411.81	3,735,529.44
合计	<u>1,243,439,135.34</u>	<u>32,682,216.20</u>	<u>355,449,805.05</u>	<u>16,454,322.72</u>

2. 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数		坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	账面价值
	账面余额				
	金额	比例 (%)	金额		
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,243,439,135.34	100.00	32,682,216.20	2.63	1,210,756,919.14
其中：组合 1：账龄分析法	1,038,940,594.88	83.55	32,682,216.20	3.15	1,006,258,378.68
组合 2：关联方	204,498,540.46	16.45			204,498,540.46
合计	<u>1,243,439,135.34</u>		<u>32,682,216.20</u>		<u>1,210,756,919.14</u>

接上表：

类别	期末数		期初数	坏账准备	预期信用 损失率/计 提比例 (%)	账面价值
	账面余额					
	金额	比例 (%)	金额			
按单项计提坏账准备的应收账款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	355,449,805.05	100.00	16,454,322.72	4.63	338,995,482.33	

类别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	坏账准备	
				预期信用 损失率/计提比 例 (%)	
其中：组合 1：账龄分析法	295,255,061.44	83.07	16,454,322.72	5.57	278,800,738.72
组合 2：关联方	60,194,743.61	16.93			60,194,743.61
合计	355,449,805.05		16,454,322.72		338,995,482.33

3. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 账龄分析法

账龄	期末数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	947,407,561.95	91.19	18,948,151.20
1-2 年 (含 2 年)	54,731,572.62	5.27	5,473,157.27
2-3 年 (含 3 年)	30,900,991.10	2.97	4,635,148.67
3-4 年 (含 4 年)	603,717.73	0.06	181,115.32
4-5 年 (含 5 年)	2,642,524.76	0.25	1,321,262.38
5 年以上	2,654,226.72	0.26	2,123,381.36
<u>合计</u>	<u>1,038,940,594.88</u>	<u>100.00</u>	<u>32,682,216.20</u>

账龄	期初数		坏账准备
	账面余额 金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	217,259,868.61	73.58	4,345,197.36
1-2 年 (含 2 年)	66,151,870.98	22.40	6,615,187.11
2-3 年 (含 3 年)	3,678,405.93	1.25	551,760.89
3-4 年 (含 4 年)	2,705,520.76	0.92	811,656.23
4-5 年 (含 5 年)	789,983.35	0.27	394,991.69
5 年以上	4,669,411.81	1.58	3,735,529.44
<u>合计</u>	<u>295,255,061.44</u>	<u>100.00</u>	<u>16,454,322.72</u>

(2) 关联方

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方	204,498,540.46			60,194,743.61		
<u>合计</u>	<u>204,498,540.46</u>			<u>60,194,743.61</u>		

(五) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收款项融资	36,595,208.25	84,683,344.93
<u>合计</u>	<u>36,595,208.25</u>	<u>84,683,344.93</u>

(六) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	191,642,158.46	74.37	95,770.41	146,161,453.59	63.84	860.00
1-2 年 (含 2 年)	28,723,728.47	11.15	614.14	69,584,203.44	30.39	
2-3 年 (含 3 年)	26,399,016.15	10.25		11,756,265.94	5.14	
3 年以上	10,905,732.49	4.23		1,450,954.87	0.63	
<u>合计</u>	<u>257,670,635.57</u>	--	<u>96,384.55</u>	<u>228,952,877.84</u>	--	<u>860.00</u>

2. 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	24,136,354.01	9.37	
成都市财政局	23,729,058.65	9.21	
郑州经开供水有限公司	11,672,052.85	4.53	
冷钢武汉工贸有限公司	10,777,651.82	4.18	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	10,518,616.15	4.08	
<u>合计</u>	<u>80,833,733.48</u>	<u>31.37</u>	

(七) 应收资金集中管理款

项目	期末余额	期初余额
应收资金集中管理款		12,508,815.25
<u>合计</u>		<u>12,508,815.25</u>

(八) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	20,992,404,063.46	23,363,470,350.04
<u>合计</u>	<u>20,992,404,063.46</u>	<u>23,363,470,350.04</u>

1. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	12,911,896,657.45	198,004,458.63	20,468,736,694.09	364,782,958.82
1-2 年 (含 2 年)	6,574,464,498.24	646,344,154.86	2,696,017,056.32	220,571,013.48
2-3 年 (含 3 年)	1,961,886,744.63	220,783,011.66	710,119,289.52	106,223,749.30
3-4 年 (含 4 年)	679,661,744.94	203,310,235.25	158,081,443.51	47,422,513.06
4-5 年 (含 5 年)	150,066,403.27	75,033,201.67	15,561,215.34	7,959,736.89
5 年以上	289,847,643.33	231,944,566.33	309,565,114.04	247,650,491.23
<u>合 计</u>	<u>22,567,823,691.86</u>	<u>1,575,419,628.40</u>	<u>24,358,080,812.82</u>	<u>994,610,462.78</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应 收款项					
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款项	22,567,459,433.48	100.00	1,575,055,370.02	6.98	20,992,404,063.46
其中：组合 1：账龄分析法	18,952,793,795.84	83.98	1,575,055,370.02	8.31	17,377,738,425.82
组合 2：关联方	3,614,665,637.64	16.02			3,614,665,637.64

类别	期末余额		坏账准备		预期信用损失率/ 计提比例 (%)	账面价值
	账面余额		金额			
	金额	比例 (%)	金额			
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	364,258.38		364,258.38		100.00	
合计	22,567,823,691.86	—	1,575,419,628.40	—		20,992,404,063.46

类别	期初余额		坏账准备		预期信用损失率/ 计提比例 (%)	账面价值
	账面余额		金额			
	金额	比例 (%)	金额			
单项计提坏账准备的其他应收款项						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项						
其中：组合 1：账龄分析法	24,357,716,554.44	100.00	994,246,204.40		4.08	23,363,470,350.04
组合 2：关联方	21,635,845,517.84	88.83	994,246,204.40		4.60	20,641,599,313.44
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,721,871,036.60	11.17				2,721,871,036.60
合计	364,258.38		364,258.38		100.00	
合计	24,358,080,812.82	—	994,610,462.78	—		23,363,470,350.04

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	9,900,222,930.79	52.24	198,004,458.63	18,239,147,940.06	84.30	364,782,958.82
1-2 年 (含 2 年)	6,463,441,548.01	34.10	646,344,154.86	2,205,710,134.50	10.20	220,571,013.48
2-3 年 (含 3 年)	1,471,886,744.63	7.77	220,783,011.66	708,158,328.77	3.27	106,223,749.30
3-4 年 (含 4 年)	677,700,784.19	3.57	203,310,235.25	158,075,043.51	0.73	47,422,513.06
4-5 年 (含 5 年)	150,066,403.27	0.79	75,033,201.67	15,190,956.96	0.07	7,595,478.51
5 年以上	289,475,384.95	1.53	231,580,307.95	309,563,114.04	1.43	247,650,491.23
合计	18,952,793,795.84	—	1,575,055,370.02	21,635,845,517.84	—	994,246,204.40

②其他组合

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备
关联方	3,614,665,637.64			2,721,871,036.60		
合计	<u>3,614,665,637.64</u>			<u>2,721,871,036.60</u>		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	994,610,462.78			994,610,462.78
期初余额在本期				
一转入第二阶段				
一转入第三阶段				
一转回第二阶段				
一转回第一阶段				
本期计提	580,809,165.62			580,809,165.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,575,419,628.40			1,575,419,628.40

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款合计的比例 (%)	坏账准备
龙赫置业(北京)有限公司	往来款	3,776,760,247.07	注 1	16.74	485,905,318.57
华润置地控股有限公司	往来款	2,866,512,978.08	注 2	12.70	69,843,384.27
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	往来款	2,339,761,600.00	注 3	10.37	
上海兴洺置业有限公司	往来款	2,262,061,407.27	注 4	10.02	175,126,786.62
南京泰茂置业有限公司	往来款	989,000,000.00	1 年以内	4.38	19,780,000.00
合计		<u>12,234,096,232.42</u>		<u>54.21</u>	<u>750,655,489.46</u>

注 1：1 年以内 276,571,957.27 元，1-2 年 2,756,711,312.51 元，2-3 年 122,268,966.68 元，3-4 年 621,208,010.61 元。

注 2：1 年以内 2,772,140,972.83 元，1-2 年 78,634,089.98 元，2-3 年 15,737,915.27 元。

注 3：1 年以内 2,230,488,400.00 元，1-2 年 109,273,200.00 元。

注 4：1 年以内 638,491,926.38 元，1-2 年 1,623,569,480.89 元。

（九）存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本 减值准备	账面价值
开发成本	54,416,232,478.49	157,538,914.10	54,258,693,564.39	55,439,684,305.80	104,863,817.70	55,334,820,488.10
开发产品	27,938,656,604.14	803,201,859.94	27,135,454,744.20	29,819,407,134.38	694,552,079.37	29,124,855,055.01
其他	300,003,902.52		300,003,902.52	250,315,210.94		250,315,210.94
合计	82,654,892,985.15	960,740,774.04	81,694,152,211.11	85,509,406,651.12	799,415,897.07	84,709,990,754.05

（十）合同资产

1. 合同资产情况

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
合同资产	18,927,555.45	41,856.65	18,885,698.80	46,343,795.76	31,886.50	46,311,909.26
合计	18,927,555.45	41,856.65	18,885,698.80	46,343,795.76	31,886.50	46,311,909.26

2. 合同资产减值准备

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	期末余额
合同资产	31,886.50	9,970.15				41,856.65
合计	31,886.50	9,970.15				41,856.65

(十一) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税及待认证进项税	1,840,158,592.96	1,220,005,576.61
一年内委托贷款	272,391,000.00	272,391,000.00
其他	434,852,036.53	301,133,550.02
<u>合计</u>	<u>2,547,401,629.49</u>	<u>1,793,530,126.63</u>

(十二) 长期应收款

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
BT 合同	316,068,600.00	1,062,143.40	315,006,456.60	267,781,900.00	1,062,143.40	266,719,756.60
其他	7,725,805,136.53	81,575,182.59	7,644,229,953.94	3,869,000,000.00		3,869,000,000.00
<u>合计</u>	<u>8,041,873,736.53</u>	<u>82,637,325.99</u>	<u>7,959,236,410.54</u>	<u>4,136,781,900.00</u>	<u>1,062,143.40</u>	<u>4,135,719,756.60</u>

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资	6,317,835,303.60		150,801,598.76	6,167,033,704.84
对联营企业投资	11,742,458,543.91	405,540,000.00	514,540,467.45	11,633,458,076.46
<u>小计</u>	<u>18,060,293,847.51</u>	<u>405,540,000.00</u>	<u>665,342,066.21</u>	<u>17,800,491,781.30</u>
减: 长期股权投资减值准备				
<u>合计</u>	<u>18,060,293,847.51</u>	<u>405,540,000.00</u>	<u>665,342,066.21</u>	<u>17,800,491,781.30</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
合计	18,192,097,346.46	18,060,293,847.51	405,540,000.00	283,070,302.59	-172,710,445.39	168,170,000.00	-41,391,318.23	17,800,491,781.30	
一、合营企业									
重庆启润房地产开发有限公司	226,000,000.00	550,799,589.95			-43,068,137.41		-10,271,095.45	497,460,357.09	
南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	3,000,000,000.00	3,000,498,840.85			-11,991.04			3,000,486,849.81	
广州招赢房地产有限责任公司	911,188,516.00	922,427,324.20			-5,345,633.18		-588,733.21	916,492,957.81	
南京悦茂房地产开发有限公司	1,163,311,824.78	1,157,410,921.64			28,884,333.71			1,186,295,255.35	
其他	615,825,100.00	686,698,626.96			-90,159,187.14		-30,241,155.04	566,298,284.78	
小计	5,916,325,440.78	6,317,835,303.60			-109,700,615.06		-41,100,983.70	6,167,033,704.84	
三、联营企业									
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投发展有限公司	360,000,000.00	389,125,353.40			15,184,243.57			404,309,596.97	
天津嵩高际远企业管理合伙企业（有限合伙）	392,000,000.00		392,000,000.00					392,000,000.00	
诚通建设有限公司	1,750,000,000.00	1,818,560,129.15			-15,024,387.64			1,803,535,741.51	
武汉城开房地产开发有限公司	1,139,103,035.00	1,050,480,616.23			-16,125,833.10			1,034,354,783.13	
武汉统建城市开发有限责任公司	1,446,000,000.00	1,039,873,636.68			-3,748.22			1,039,869,888.46	
北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,469,663,677.91			193,933.62			1,469,857,611.53	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
					权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	其他		
北京泽腾致远房地产开发有限公司	980,000,000.00	979,787,762.20			11,954.35			979,799,716.55	
南京智盛房地产开发有限公司	441,000,000.00	485,722,709.84			2,200,805.34		1,282,989.63	489,206,504.81	
深圳市国润金海房地产有限公司	560,000,000.00	548,404,992.39			19,382.10			548,424,374.49	
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	350,000,000.00	343,885,193.13			103,888,606.70	29,500,000.00		418,273,799.83	
广州市天河区顺京房地产有限公司	1,470,000,000.00	1,470,006,805.79			-128,250.66	0.00		1,469,878,555.13	
武汉侨滨置业有限公司	247,500,000.25	646,634,449.12			-191,499,289.41	0.00		455,135,159.71	
其他	1,670,168,870.43	1,500,313,218.07	13,540,000.00	283,070,302.59	38,272,753.02	138,670,000.00	-1,573,324.16	1,128,812,344.34	
小计	12,275,771,905.68	11,742,458,543.91	405,540,000.00	283,070,302.59	-63,009,830.33	168,170,000.00	-290,334.53	11,633,458,076.46	

3. 重要合营企业的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	南京悦茂房地产开 发有限公司	重庆启润房地产开 发有限公司	南京悦茂房地产开 发有限公司	重庆启润房地产开 发有限公司
流动资产	2,681,451,934.86	2,816,000,218.59	7,623,304,864.17	2,944,959,968.39
非流动资产	5,043.81	664,257.75	8,969.44	581,570.84
资产合计	2,681,456,978.67	2,816,664,476.34	7,623,313,833.61	2,945,541,539.23
流动负债	308,866,467.97	2,051,949,134.41	5,208,491,990.32	2,175,407,884.39
非流动负债		54,800,000.00	100,000,000.00	
负债合计	308,866,467.97	2,106,749,134.41	5,308,491,990.32	2,175,407,884.39
净资产	2,372,590,510.70	709,915,341.93	2,314,821,843.29	770,133,654.84
按持股比例计算的净 资产份额	1,186,295,255.35	507,731,452.54	1,157,410,921.64	550,799,589.95
调整事项		-10,271,095.45		
对合营企业权益投资 的账面价值	1,186,295,255.35	497,460,357.09	1,157,410,921.64	550,799,589.95
存在公开报价的权益 投资的公允价值				
营业收入	5,203,139,722.73	222,782,154.94		1,475,196,710.81
财务费用	-17,177,677.28	-668,294.75	-16,490,881.02	-286,710.53
所得税费用	60,047,845.53	-207,984.06		-31,537,903.98
净利润	57,768,667.42	-60,218,312.91	-15,351,430.80	214,153,449.31
其他综合收益				
综合收益总额	57,768,667.42	-60,218,312.91	-15,351,430.80	214,153,449.31
企业本期收到的来自 合营企业的股利				

4. 重要联营企业的主要财务信息

项目	本期数	上期数
	诚通建设有限公司	诚通建设有限公司
流动资产	7,667,886,674.49	8,982,342,090.02
非流动资产	1,764,667,063.81	1,609,280,994.69
资产合计	9,432,553,738.30	10,591,623,084.71
流动负债	1,047,236,771.27	1,971,182,770.24

项目	本期数	上期数
	诚通建设有限公司	诚通建设有限公司
非流动负债	1,140,623,956.01	1,225,310,154.01
负债合计	2,187,860,727.28	3,196,492,924.25
少数股东权益	30,550,044.99	120,889,643.85
归属于母公司股东权益	7,214,142,966.03	7,274,240,516.61
按持股比例计算的净资产份额	1,803,535,741.51	1,818,560,129.15
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	1,803,535,741.51	1,818,560,129.15
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	1,279,134,764.72	2,294,545,246.12
净利润	-59,659,713.82	149,710,212.54
其他综合收益		
综合收益总额	-59,659,713.82	149,710,212.54
企业本年收到的来自联营企业的股利		

(十四) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况

项 目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	531,364.15	531,364.15
<u>合计</u>	<u>531,364.15</u>	<u>531,364.15</u>

(十五) 投资性房地产

1. 以成本计量

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	3,530,844,404.46	713,329,644.13	56,066,567.78	4,188,107,480.81
其中：1. 房屋、建筑物	3,530,844,404.46	713,329,644.13	56,066,567.78	4,188,107,480.81
2. 土地使用权				
二、累计折旧和累计摊销合计	178,864,271.47	120,335,371.26	3,424,568.48	295,775,074.25
其中：1. 房屋、建筑物	178,864,271.47	120,335,371.26	3,424,568.48	295,775,074.25
2. 土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	3,351,980,132.99	592,994,272.87	52,641,999.30	3,892,332,406.56
其中：1. 房屋、建筑物	3,351,980,132.99	592,994,272.87	52,641,999.30	3,892,332,406.56
2. 土地使用权				

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
四、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：1. 房屋、建筑物				
2. 土地使用权				
五、投资性房地产账面价值合计	3,351,980,132.99	592,994,272.87	52,641,999.30	3,892,332,406.56
其中：1. 房屋、建筑物	3,351,980,132.99	592,994,272.87	52,641,999.30	3,892,332,406.56
2. 土地使用权				

（十六）固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,970,712,061.51	2,066,727,979.93
合计	<u>1,970,712,061.51</u>	<u>2,066,727,979.93</u>

1. 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,517,541,382.43	1,653,746.61	2,458,431.13	2,516,736,697.91
其中：房屋及建筑物	2,336,680,354.45			2,336,680,354.45
机器设备	27,212,717.06	58,358.71	95,309.74	27,175,766.03
运输工具	34,494,405.88		1,149,853.51	33,344,552.37
电气设备	9,683,563.55		389,080.96	9,294,482.59
办公设备	92,997,044.83	1,250,206.91	472,650.23	93,774,601.51
其他	16,473,296.66	345,180.99	351,536.69	16,466,940.96
二、累计折旧合计	450,813,402.50	97,454,966.53	2,243,732.63	546,024,636.40
其中：房屋及建筑物	336,019,119.61	74,747,967.90		410,767,087.51
机器设备	12,713,519.18	3,805,209.92	46,180.09	16,472,549.01
运输工具	27,187,241.84	2,988,695.72	1,086,263.36	29,089,674.20
电气设备	5,168,741.95	1,490,375.53	370,361.27	6,288,756.21
办公设备	60,128,052.85	11,786,896.64	428,854.31	71,486,095.18
其他	9,596,727.07	2,635,820.82	312,073.60	11,920,474.29
三、固定资产账面净值合计	2,066,727,979.93			1,970,712,061.51
其中：房屋及建筑物	2,000,661,234.84			1,925,913,266.94
机器设备	14,499,197.88			10,703,217.02
运输工具	7,307,164.04			4,254,878.17
电气设备	4,514,821.60			3,005,726.38
办公设备	32,868,991.98			22,288,506.33

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	6,876,569.59			4,546,466.67
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋及建筑物	--	--	--	--
机器设备				
运输工具				
电气设备				
办公设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	2,066,727,979.93			1,970,712,061.51
其中：房屋及建筑物	2,000,661,234.84			1,925,913,266.94
机器设备	14,499,197.88			10,703,217.02
运输工具	7,307,164.04			4,254,878.17
电气设备	4,514,821.60			3,005,726.38
办公设备	32,868,991.98			22,288,506.33
其他	6,876,569.59			4,546,466.67

(十七) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	4,249,359,755.91	240,600,417.39	413,998,828.55	4,075,961,344.75
其中：土地	77,490.00			77,490.00
房屋及建筑物	4,249,282,265.91	240,600,417.39	413,998,828.55	4,075,883,854.75
二、累计折旧合计	1,269,601,088.12	585,917,977.54	58,565,707.16	1,796,953,358.50
其中：土地	71,529.23	5,960.77		77,490.00
房屋及建筑物	1,269,529,558.89	585,912,016.77	58,565,707.16	1,796,875,868.50
三、使用权资产账面净值合计	2,979,758,667.79			2,279,007,986.25
其中：土地	5,960.77			
房屋及建筑物	2,979,752,707.02			2,279,007,986.25
四、减值准备合计	153,618,760.59	108,131,251.61	14,619,037.87	247,130,974.33
其中：土地				
房屋及建筑物	153,618,760.59	108,131,251.61	14,619,037.87	247,130,974.33
五、使用权资产账面价值合计	2,826,139,907.20	--	--	2,031,877,011.92
其中：土地	5,960.77	--	--	
房屋及建筑物	2,826,133,946.43	--	--	2,031,877,011.92

(十八) 无形资产

1. 无形资产分类

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	721,030,704.75	15,597,077.34	158,359.57	736,469,422.52
其中：软件	92,543,657.84	15,488,398.09	141,205.15	107,890,850.78
土地使用权	628,180,751.41			628,180,751.41
非专利技术	220,875.69		17,154.42	203,721.27
其他	85,419.81	108,679.25		194,099.06
二、累计摊销额合计	225,257,051.43	36,868,574.07	124,687.50	262,000,938.00
其中：软件	57,396,598.12	19,308,775.68	124,687.50	76,580,686.30
土地使用权	167,799,756.83	17,482,822.68		185,282,579.51
非专利技术	3,750.00	21,332.57		25,082.57
其他	56,946.48	55,643.14		112,589.62
三、无形资产减值准备金额合计				
其中：软件				
土地使用权				
非专利技术				
其他				
四、账面价值合计	495,773,653.32	--	--	474,468,484.52
其中：软件	35,147,059.72	--	--	31,310,164.48
土地使用权	460,380,994.58	--	--	442,898,171.90
非专利技术	217,125.69	--	--	178,638.70
其他	28,473.33	--	--	81,509.44

(十九) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南国置业股份有限公司	748,217,742.96			748,217,742.96
合计	748,217,742.96			748,217,742.96

2. 商誉减值准备

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
南国置业股份有限公司	748,217,742.96			748,217,742.96
合计	748,217,742.96			748,217,742.96

(二十) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出	24,207,032.78	1,100,159.36	8,066,253.39		17,240,938.75	
分摊期限在一年以上的其他费用	292,985,848.86	17,717,175.74	36,075,350.33		274,627,674.27	
合计	317,192,881.64	18,817,335.10	44,141,603.72		291,868,613.02	

(二十一) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	390,801,914.01	1,565,504,677.14	354,553,660.72	1,419,197,047.29
内部交易未实现利润	191,991,206.41	767,964,825.65	203,066,308.03	812,265,232.13
可抵扣亏损	54,008,564.55	212,548,703.87	55,396,451.80	221,585,807.16
其他	351,828,716.65	1,407,314,866.54	304,021,566.16	1,216,086,264.64
合计	988,630,401.62	3,953,333,073.20	917,037,986.71	3,669,134,351.22

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
其他	574,394.73	2,297,578.92	842,216.61	3,368,866.44
合计	574,394.73	2,297,578.92	842,216.61	3,368,866.44

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	551,779,286.32	324,236,997.95
可抵扣亏损	2,060,826,029.08	1,732,940,009.73
合计	2,612,605,315.40	2,057,177,007.68

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

年份	期末余额	期初余额
2023 年		56,706,878.81
2024 年	243,170,404.73	247,235,376.08
2025 年	255,706,801.91	267,302,110.52
2026 年	518,891,331.56	549,965,372.38
2027 年	565,536,670.28	611,730,271.94
2028 年	477,520,820.60	
<u>合计</u>	<u>2,060,826,029.08</u>	<u>1,732,940,009.73</u>

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税	11,008,615.03	11,008,615.03
其他	440,929,382.46	133,524,429.15
<u>合计</u>	<u>451,937,997.49</u>	<u>144,533,044.18</u>

(二十三) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	174,444,881.33	
信用借款	260,008,861.11	730,999,695.28
<u>合计</u>	<u>434,453,742.44</u>	<u>730,999,695.28</u>

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	108,054,580.35	1,142,948,250.10
银行承兑汇票	49,239,290.80	18,062,524.11
<u>合计</u>	<u>157,293,871.15</u>	<u>1,161,010,774.21</u>

(二十五) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内 (含 1 年)	4,729,901,518.70	5,564,875,768.87
1-2 年 (含 2 年)	1,315,623,228.22	1,494,831,456.17

账龄	期末余额	期初余额
2-3 年（含 3 年）	552,745,856.53	410,896,590.02
3 年以上	639,168,156.81	697,195,337.48
<u>合计</u>	<u>7,237,438,760.26</u>	<u>8,167,799,152.54</u>

账龄超过 1 年的重要应付账款：

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
中国建筑第五工程局有限公司	179,062,577.32	未到付款期
中建三局第一建设工程有限责任公司	147,708,475.00	未到付款期
上海市浦东新区建设（集团）有限公司	90,203,990.46	未到付款期
<u>合计</u>	<u>416,975,042.78</u>	--

（二十六）预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	80,117,822.73	41,523,173.95
1 至 2 年（含 2 年）	729,755.93	6,643,592.62
2 至 3 年（含 3 年）	6,285,714.51	4,849,241.33
3 年以上	6,532,534.38	3,487,438.18
<u>合计</u>	<u>93,665,827.55</u>	<u>56,503,446.08</u>

（二十七）合同负债

项 目	期末余额	期初余额
合同负债	21,400,245,146.36	17,561,515,095.76
<u>合计</u>	<u>21,400,245,146.36</u>	<u>17,561,515,095.76</u>

（二十八）应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	20,318,780.42	782,427,470.45	749,887,629.65	52,858,621.22
二、离职后福利-设定提存计划	4,770,114.40	88,614,378.48	87,617,923.08	5,766,569.80
三、辞退福利		13,685,833.02	13,685,833.02	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
<u>合计</u>	<u>25,088,894.82</u>	<u>884,727,681.95</u>	<u>851,191,385.75</u>	<u>58,625,191.02</u>

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴		577,424,231.09	552,314,186.80	25,110,044.29
二、职工福利费		36,192,425.46	36,192,425.46	
三、社会保险费	317,178.65	48,588,246.18	48,584,476.59	320,948.24
其中：基本医疗保险费	147,852.07	32,226,774.45	32,231,658.13	142,968.39
补充医疗保险费	1,312.92	12,919,237.55	12,920,443.25	107.22
工伤保险费	79,181.31	1,476,057.43	1,466,433.82	88,804.92
生育保险费	88,832.35	1,966,176.75	1,965,941.39	89,067.71
四、住房公积金	1,078,781.67	46,593,885.53	46,462,653.25	1,210,013.95
五、工会经费和职工教育经费	12,151,834.18	15,773,299.45	11,535,165.23	16,389,968.40
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、劳动派遣费用	-283,970.12	19,722,329.51	19,438,359.39	
八、其他短期薪酬	7,054,956.04	38,133,053.23	35,360,362.93	9,827,646.34
合计	20,318,780.42	782,427,470.45	749,887,629.65	52,858,621.22

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	4,222,980.30	59,174,929.27	57,868,542.64	5,529,366.93
二、失业保险费	185,119.49	2,741,701.04	2,689,617.70	237,202.83
三、企业年金缴费	362,014.61	26,640,964.42	27,002,978.99	0.04
四、其他		56,783.75	56,783.75	
合计	4,770,114.40	88,614,378.48	87,617,923.08	5,766,569.80

(二十九) 应交税费

项目	期初余额	本期应交	本期减少	期末余额
增值税	324,211,359.69	853,971,317.08	656,513,014.10	521,669,662.67
土地增值税	439,519,810.96	37,474,470.09	66,587,521.13	410,406,759.92
企业所得税	-670,965,210.02	122,696,196.81	331,798,387.23	-880,067,400.44
个人所得税	1,950,115.82	41,164,369.60	39,451,506.45	3,662,978.97
城市维护建设税	-21,013,505.70	31,591,456.00	37,567,217.62	-26,989,267.32
教育费附加	-10,872,314.06	14,154,088.00	16,036,745.41	-12,754,971.47

项目	期初余额	本期应交	本期减少	期末余额
地方教育费附加	-3,433,618.06	8,894,198.94	10,732,337.76	-5,271,756.88
房产税	4,215,020.75	26,864,563.00	28,886,348.57	2,193,235.18
土地使用税	732,012.34	20,692,224.42	20,011,764.29	1,412,472.47
印花税	4,215.27	17,078,924.77	16,902,832.05	180,307.99
其他	312,603.16	107,053,996.31	104,214,891.99	3,151,707.48
合计	64,660,490.15	1,281,635,805.02	1,328,702,566.60	17,593,728.57

(三十) 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	11,747,585.02	293,239,491.45
其他应付款项	29,972,279,388.83	26,319,345,690.32
合计	29,984,026,973.85	26,612,585,181.77

1. 应付股利情况

项目	期末余额	期初余额
应付股利	11,747,585.02	293,239,491.45
合计	11,747,585.02	293,239,491.45

2. 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项目	期末余额	期初余额
资金中心资金融通	16,351,412,407.96	15,947,393,002.36
保证金	154,245,504.16	98,990,824.12
代扣代缴款	2,117,428,733.98	1,647,030,662.02
押金	35,881,250.33	32,984,263.28
风险抵押金	10,717,425.80	3,526,418.99
集团外部股东融资	1,620,820,183.00	1,878,565,240.54
其他	9,681,773,883.60	6,710,855,279.01
合计	29,972,279,388.83	26,319,345,690.32

(三十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	5,448,049,633.84	4,295,630,149.43
1 年内到期的长期应付款	584,946,311.11	89,925,238.89
1 年内到期的应付债券	2,575,842,962.84	434,647,914.89
1 年内到期的租赁负债	587,471,164.58	713,436,447.09
<u>合计</u>	<u>9,196,310,072.37</u>	<u>5,533,639,750.30</u>

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,879,821,305.07	1,569,477,814.47
其他		5,504,124.20
<u>合计</u>	<u>1,879,821,305.07</u>	<u>1,574,981,938.67</u>

(三十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
信用借款	3,154,489,893.00	3,395,862,340.00	2.80-7.20
抵押借款	8,386,725,217.00	9,887,526,719.84	2.80-5.58
质押借款		250,000,000.00	4.95
保证借款	5,230,516,000.00	7,916,255,000.00	3.10-7.50
<u>合计</u>	<u>16,771,731,110.00</u>	<u>21,449,644,059.84</u>	

(三十四) 应付债券

1. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
22 电建地产 MTN001	748,105,671.80	747,571,736.42
21 电建地产 MTN002		997,373,902.73
21 电建地产 MTN001		997,407,384.12
21 电建地产 MTN003	997,216,345.43	995,977,777.56
21 电建地产 MTN004	1,495,907,015.31	1,494,612,585.96
20 电建债 01	76,846,516.28	1,995,575,879.45
20 电建地产 PPN001	0.00	1,196,194,224.22
20 电建地产 PPN002	0.00	996,679,905.48

项目	期末余额	期初余额
21 电建 01 公司债	1,756,931,655.66	1,755,695,061.30
22 电建地产 PPN001	998,984,985.56	997,955,474.80
22 电建地产 PPN002	997,027,522.31	996,171,660.62
22 电建 01	997,745,543.77	997,041,943.67
22 电建 02	1,176,424,099.50	1,175,414,552.79
22 电建 03	698,557,340.67	698,128,623.74
22 电建地产 MTN002	997,420,856.55	996,731,275.27
22 电建地产 MTN003	1,096,999,563.23	1,096,303,745.48
22 电建 04	898,082,538.70	897,532,137.19
22 电建 05	997,756,544.54	997,155,157.67
22 电建 06	897,856,550.48	897,384,486.01
23 电建 MTN001	1,245,769,524.18	
23 电建 MTN002	1,245,828,288.48	
23 电建 MTN003	498,335,991.73	
23 电建 MTN004	598,015,037.12	
23 电建 F2	998,506,040.31	
23 电建 F3	1,093,331,774.45	
23 电建 01	498,710,411.38	
23 电建 04	1,911,462,384.17	
23 电建地产 PPN001	469,260,696.15	
21 南国债		592,707,288.53
<u>合计</u>	<u>23,391,082,897.76</u>	<u>21,519,614,803.01</u>

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）

债券名称	单位	发行日期	债券期限 (年)	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
22 电建地产 MTN001	100	2022-06-13	5.00	750,000,000.00	760,658,722.72		25,797,692.57	533,935.38	24,750,000.00	762,240,350.67
21 电建地产 MTN002	100	2021-04-20	3.00	1,000,000,000.00	1,026,576,642.45		41,720,211.11	1,779,195.82	41,800,000.00	1,028,276,049.38
21 电建地产 MTN001	100	2021-04-14	3.00	1,000,000,000.00	1,027,297,247.13		41,718,333.72	1,773,134.90	41,800,000.00	1,028,988,715.75
21 电建地产 MTN003	100	2021-04-26	5.00	1,000,000,000.00	1,024,493,393.99		41,722,088.50	1,238,567.87	41,800,000.00	1,025,654,050.36
21 电建地产 MTN004	100	2021-11-26	5.00	1,500,000,000.00	1,500,366,010.62		59,984,280.26	1,294,429.35	60,000,000.00	1,501,644,720.23
20 电建债 01	100	2020-11-25	5.00	2,000,000,000.00	2,004,452,591.78		81,280,664.72	1,270,636.83	2,010,000,000.00	77,003,893.33
20 电建地产 PPN001	100	2020-08-10	5.00	1,200,000,000.00	1,216,833,237.92		32,040,986.30	3,805,775.78	1,252,680,000.00	
20 电建地产 PPN002	100	2020-09-16	5.00	1,000,000,000.00	1,009,980,727.40		32,499,178.08	3,320,094.52	1,045,800,000.00	
21 电建 01 公司债	100	2021-04-08	5.00	1,760,000,000.00	1,809,768,047.60		73,772,259.60	1,236,594.36	73,920,000.00	1,810,856,901.56
22 电建地产 PPN001	100	2022-01-14	3.00	1,000,000,000.00	1,033,055,474.80		36,500,000.00	1,029,510.76	36,500,000.00	1,034,084,985.56
22 电建地产 PPN002	100	2022-03-11	5.00	1,000,000,000.00	1,027,530,564.74		38,714,319.92	855,861.69	38,800,000.00	1,028,300,746.35
22 电建 01	100	2022-01-21	5.00	1,000,000,000.00	1,029,274,272.43		34,200,000.00	703,600.10	34,200,000.00	1,029,977,872.53
22 电建 02	100	2022-04-06	5.00	1,180,000,000.00	1,208,721,911.69		45,102,996.30	1,009,546.71	45,194,000.00	1,209,640,454.70
22 电建 03	100	2022-06-16	5.00	700,000,000.00	711,001,336.06		23,694,828.66	428,716.93	23,730,000.00	711,394,881.65
22 电建地产 MTN002	100	2022-07-12	5.00	1,000,000,000.00	1,013,672,645.13		34,212,728.50	689,581.28	34,800,000.00	1,013,774,954.91
22 电建地产 MTN003	100	2022-08-24	5.00	1,100,000,000.00	1,109,910,594.80		35,517,467.62	695,817.75		1,146,123,880.17
22 电建 04	100	2022-07-28	5.00	900,000,000.00	910,379,698.83		30,024,897.37	550,401.51	30,060,000.00	910,894,997.71

债券名称	单位	发行日期	债券期限(年)	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
22 电建 05	100	2022-09-27	5.00	1,000,000,000.00	1,006,525,020.68		35,974,399.29	601,386.87	34,110,000.00	1,008,990,806.84
22 电建 06	100	2022-11-03	5.00	900,000,000.00	902,804,705.19		30,076,752.30	472,064.47		933,353,521.96
23 电建 MTN001	100	2023-07-21	3.00	1,250,000,000.00		1,250,000,000.00	20,319,330.60	269,524.18	4,500,000.00	1,266,088,854.78
23 电建 MTN002	100	2023-08-04	3.00	1,250,000,000.00		1,250,000,000.00	18,726,775.96	328,288.48	4,500,000.00	1,264,555,064.44
23 电建 MTN003	100	2023-08-31	3.00	500,000,000.00		500,000,000.00	6,166,666.67	135,991.73	1,800,000.00	504,502,658.40
23 电建 MTN004	100	2023-10-26	3.00	600,000,000.00		600,000,000.00	4,868,852.46	69,727.68	2,054,690.56	602,883,889.58
23 电建 F2	100	2023-03-07	2.00	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	34,311,475.41	506,040.31	2,000,000.00	1,032,817,515.72
23 电建 F3	100	2023-03-27	2.00	1,095,000,000.00		1,095,000,000.00	32,553,811.47	521,774.45	2,190,000.00	1,125,885,585.92
23 电建 01	100	2023-04-17	3.00	500,000,000.00		500,000,000.00	12,582,786.89	210,411.38	1,500,000.00	511,293,198.27
23 电建 04	100	2023-12-07	5.01	1,920,000,000.00		1,920,000,000.00	5,413,770.49	102,384.17	8,640,000.00	1,916,876,154.66
23 电建地产 PPN001	100	2023-04-27	2.00	470,000,000.00		470,000,000.00	11,560,459.02	200,696.15	940,000.00	480,821,155.17
21 南国债	100	2021-01-26	3.00	595,000,000.00	620,959,871.94		2,569,957.64		623,529,829.58	
小计				30,170,000,000.00	21,954,262,717.90	8,585,000,000.00	923,627,971.43	25,633,691.41	5,521,598,520.14	25,966,925,860.60
减：一年内到期的										
应付债券本金及利息合计					434,647,914.89					2,575,842,962.84
合计					21,519,614,803.01					23,391,082,897.76

(三十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	2,841,727,034.93	3,635,597,491.36
减：未确认的融资费用	401,428,634.19	511,312,332.04
重分类至一年内到期的非流动负债	587,471,164.58	713,436,447.09
<u>合计</u>	<u>1,852,827,236.16</u>	<u>2,410,848,712.23</u>

(三十六) 长期应付款

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款	1,657,750,000.00	1,070,000,000.00	1,657,750,000.00	1,070,000,000.00
<u>合计</u>	<u>1,657,750,000.00</u>	<u>1,070,000,000.00</u>	<u>1,657,750,000.00</u>	<u>1,070,000,000.00</u>

(三十七) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
待执行的亏损合同	67,062.69	81,330.79
<u>合计</u>	<u>67,062.69</u>	<u>81,330.79</u>

(三十八) 实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
<u>合计</u>	<u>8,614,499,044.28</u>	<u>100.00</u>	<u>385,500,000.00</u>		<u>8,999,999,044.28</u>	<u>100.00</u>
其中：1. 中国电力建设集团有限公司	8,614,499,044.28	100.00	385,500,000.00		8,999,999,044.28	100.00

(三十九) 其他权益工具

发行在外的 金融工具	数量	期初		本期增加		本期减少		期末	
		数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
永续债	2,200.00		2,186,415,094.34			2,200.00	2,186,415,094.34		
<u>合计</u>	<u>2,200.00</u>		<u>2,186,415,094.34</u>			<u>2,200.00</u>	<u>2,186,415,094.34</u>		

(四十) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	42,558,412.58			42,558,412.58
二、其他资本公积	122,968,834.28			122,968,834.28
合计	165,527,246.86			165,527,246.86

其中：国有独享资本公积

(四十一) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	383,673,340.14	46,207,628.10		429,880,968.24
合计	383,673,340.14	46,207,628.10		429,880,968.24

(四十二) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	-687,262,594.14	-285,449,671.24
期初调整金额		15,021,143.07
本期期初余额	-687,262,594.14	-270,428,528.17
本期增加额	-670,742,400.08	75,995,171.93
其中：本期净利润转入	-670,742,400.08	150,737,545.29
其他调整因素		-74,742,373.36
本期减少额	135,306,239.21	492,829,237.90
其中：本期提取盈余公积数	46,207,628.10	19,751,655.39
应付永续债利息	89,098,611.11	189,777,582.51
应付利润		283,300,000.00
转增资本		
其他减少		
本期期末余额	-1,493,311,233.43	-687,262,594.14

(四十三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	16,938,500,800.58	16,938,166,566.37	37,637,896,852.45	33,398,414,072.79
其中：房地产开发业	15,880,493,469.21	15,966,203,665.67	36,723,795,724.31	32,527,343,866.79

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他	1,058,007,331.37	971,962,900.70	914,101,128.14	871,070,206.00
2. 其他业务小计	427,790,511.46	106,879,738.55	139,782,523.83	107,801,961.45
<u>合计</u>	<u>17,366,291,312.04</u>	<u>17,045,046,304.92</u>	<u>37,777,679,376.28</u>	<u>33,506,216,034.24</u>

(四十四) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	31,557,168.07	87,942,289.54
教育费附加(含地方教育费附加)	22,914,304.30	65,042,158.29
土地增值税	37,583,535.97	529,708,715.42
资源税		101,871.30
房产税	26,864,563.00	31,064,089.96
土地使用税	20,697,024.42	20,258,773.24
车船使用税	20,498.80	17,707.00
印花税	17,099,465.36	24,299,331.63
其他	5,094,517.85	3,069,312.32
<u>合计</u>	<u>161,831,077.77</u>	<u>761,504,248.70</u>

(四十五) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,887,089.85	2,624,809.04
包装费、装卸、运输、仓储、租赁等费用	3,201,623.28	3,688,179.58
广告费、展览费、销售服务费用	461,366,706.08	739,713,132.98
差旅、办公、会议、物业、水电等费用	78,164,302.65	83,199,099.07
折旧费、摊销费、修理费	67,382.62	77,507.05
外部劳务费、委托代销手续费	1,780,578.51	2,802,143.53
其他	18,415,780.23	60,615,216.80
<u>合计</u>	<u>567,883,463.22</u>	<u>892,720,088.05</u>

(四十六) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	389,462,287.52	393,743,268.02
折旧、摊销及租赁费用等	98,168,221.75	86,155,129.13

项目	本期发生额	上期发生额
差旅、业务招待费及董事会费用	13,143,603.57	7,615,516.78
保险、修理费用	10,213,393.01	3,933,613.10
办公、物业、水电费用	25,323,629.10	24,225,060.41
咨询及中介服务费用	64,368,727.51	55,388,424.74
其他	13,013,507.51	35,268,859.05
合计	613,693,369.97	606,329,871.23

(四十七) 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	139,056.60	1,786,792.46
合计	139,056.60	1,786,792.46

(四十八) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,692,431,870.16	1,491,989,530.34
减:利息收入	2,399,437,723.72	1,089,982,957.54
金融机构手续费	27,793,809.55	19,597,964.13
汇兑净损益	-588.03	-1,014.11
合计	-679,212,632.04	421,603,522.82

(四十九) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
一、政府补助	5,618,574.88	962,435.68
二、个人所得税手续费返还	661,889.16	1,149,415.49
三、进项税加计扣除及其他	5,901,136.16	9,606,273.09
四、债务人以非金融资产清偿债务形成的债务重组损益		-2,812,717.11
五、其他	1,395,654.41	781,171.69
合计	13,577,254.61	9,686,578.84

(五十) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-172,710,445.39	381,483,875.26
处置长期股权投资产生的投资收益	24,064,010.36	14,301,988.36

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
债权投资持有期间的投资收益	439,468,220.00	299,006,070.62
债务重组产生的投资收益	-772,553.57	
处置应收款项融资取得的投资收益		-2,522,959.70
其他	1,809,525.78	
<u>合计</u>	<u>291,858,757.18</u>	<u>692,268,974.54</u>

(五十一) 公允价值变动收益

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
<u>合 计</u>	<u>-125,630,000.00</u>	<u>-1,020,000.00</u>

(五十二) 信用减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-680,885,662.13	-137,557,770.06
其中：应收票据	121,797.55	-121,797.55
应收账款	-16,725,816.68	-3,168,970.01
其他应收款项	-582,706,460.41	-133,204,859.10
长期应收款	-81,575,182.59	-1,062,143.40
<u>合计</u>	<u>-680,885,662.13</u>	<u>-137,557,770.06</u>

(五十三) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
预付账款减值损失	-95,524.55	-860.00
存货跌价准备	-248,126,215.36	-351,031,448.66
合同资产减值损失	-9,970.15	-1,631.43
使用权资产减值损失	-108,131,251.61	-106,865,775.34
<u>合计</u>	<u>-356,362,961.67</u>	<u>-457,899,715.43</u>

(五十四) 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益			
其他资产处置利得	14,059,664.26	76,599.13	14,059,664.26
<u>合计</u>	<u>14,059,664.26</u>	<u>76,599.13</u>	<u>14,059,664.26</u>

(五十五) 营业外收入

1. 营业外收入明细情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废利得	9,048.09	99,559.26	9,048.09
政府补助	138,371.25	1,821,946.69	138,371.25
盘盈利得	30,000.00	275,500.00	30,000.00
违约赔偿收入	16,033,056.16	26,115,385.25	16,033,056.16
其他	1,107,488.82	146,934,530.05	1,107,488.82
合计	17,317,964.32	175,246,921.25	17,317,964.32

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
绿色建筑奖补		1,320,000.00
旅游住宿业纾困增收补贴		100,000.00
重大贡献企业奖励		120,000.00
年度缴税达标返还部分税费		240,000.00
二七区统计局补助	100,000.00	
其他	38,371.25	41,946.69
合计	138,371.25	1,821,946.69

(五十六) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
非流动资产毁损报废损失	144,408.09	20,024.84	144,408.09
税收滞纳金、罚款支出	456,065.93	45,616.49	456,065.93
赔偿金、违约金	23,485,229.73	8,004,711.19	23,485,229.73
其他	102,299.01	78,373.49	102,299.01
合计	24,188,002.76	8,148,726.01	24,188,002.76

(五十七) 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	123,912,241.23	947,199,915.51
递延所得税调整	-71,860,236.79	-34,440,864.65
合计	52,052,004.44	912,759,050.86

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	-1,193,342,314.59
按法定/适用税率计算的所得税费用	-298,335,578.65
子公司适用不同税率的影响	470,858.58
调整以前期间所得税的影响	-42,195,988.50
非应税收入的影响	-5,876,122.37
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	5,642,309.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-272,865,687.93
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	678,247,416.08
其他	-13,035,202.39
所得税费用合计	52,052,004.44

（五十八）合并现金流量表

1. 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
(1). 将净利润调节为经营活动现金流量:	——	——
净利润	-1,245,394,319.03	947,412,630.18
加: 资产减值损失	356,362,961.67	457,899,715.43
信用减值损失	680,885,662.13	137,557,770.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧、使用权资产折旧	803,708,315.33	870,514,982.54
无形资产摊销	36,868,574.07	33,597,107.49
长期待摊费用摊销	44,141,603.72	98,403,576.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-14,059,664.26	-76,599.13
(收益以“—”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	135,360.00	-79,534.42
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)	-181,079,319.22	1,368,048,126.27
投资损失(收益以“—”号填列)	-291,858,757.18	-692,268,974.54
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-71,592,414.91	-31,516,349.91
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-267,821.88	
存货的减少(增加以“—”号填列)	2,854,513,665.97	12,627,193,289.62
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-2,819,577,666.52	5,797,546,944.14
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	2,069,607,823.73	-22,987,262,835.04

补充资料	本期发生额	上期发生额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,348,024,003.62	-1,372,010,150.52
(2). 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		525,036,600.00
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	9,929,772,383.17	8,272,390,355.61
减: 现金的期初余额	8,272,390,355.61	12,474,917,808.05
加: 现金等价物的期末余额		12,508,815.25
减: 现金等价物的期初余额	12,508,815.25	1,018,566,185.17
现金及现金等价物净增加额	1,644,873,212.31	-5,208,584,822.36

2. 本年取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	101,697,077.12
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	48,958,490.77
加: 以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	52,738,586.35

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	9,929,772,383.17	8,272,390,355.61
其中: 库存现金	209,166.60	78,564.10
可随时用于支付的银行存款	9,927,237,497.81	8,267,913,320.75
可随时用于支付的其他货币资金	2,325,718.76	4,398,470.76
二、现金等价物		12,508,815.25
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	9,929,772,383.17	8,284,899,170.86
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	87,696,749.78	186,306,765.64

(五十九) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	——	——	
其中：美元	1,723.24	7.0827	12,205.19

(六十) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
固定资产	948,449,588.47	抵押借款
存货	13,215,572,643.79	抵押借款
货币资金	87,696,749.78	保证金
其他	1,209,011,689.42	抵押借款

九、或有事项

无。

十、资产负债表日后事项

无。

十一、关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司的有关信息

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本 公司持股比 例(%)	母公司对本公 司的表决权比 例(%)
中国电力建设 集团有限公司	北京市海淀区车 公庄西路 22 号	建筑工程承包、设计、咨询和监 理，工程技术服务及设备制造，电 力生产及房地产开发等	3,186,339.01 万元人民币	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司

本公司子公司的情况详见附注“附注七、(一)”。

(三) 本公司的合营企业、联营企业有关信息

本公司合营企业、联营企业的情况详见附注“附注八、(十三)”。

(四) 关联方

1. 关联方交易

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	定价政策
一、购买商品、接受劳务的关联交易				
房地产开发相关项目	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	818,804,006.46	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第五工程局有限公司	同一最终控制方	464,667,089.28	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	267,059,946.61	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第三工程局有限公司	同一最终控制方	208,517,263.81	市场定价
房地产开发相关项目	水电九局贵州建设工程有限公司	同一最终控制方	189,049,862.69	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第十工程局有限公司	同一最终控制方	180,812,711.31	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建市政建设集团有限公司	同一最终控制方	178,757,988.09	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	94,685,980.54	市场定价
房地产开发相关项目	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一最终控制方	70,483,216.24	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	56,287,141.63	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	同一最终控制方	54,345,688.77	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	36,809,887.94	市场定价
房地产开发相关项目	中电建建筑装饰工程有限公司	同一最终控制方	20,819,732.98	市场定价
房地产开发相关项目	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方	15,176,506.84	市场定价
房地产开发相关项目	江西省电力装璜有限责任公司	同一最终控制方	5,845,696.29	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	4,625,170.27	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	同一最终控制方	4,569,273.78	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	同一最终控制方	3,272,427.10	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	2,265,054.06	市场定价
房地产开发相关项目	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	2,123,302.37	市场定价
房地产开发相关项目	江西中电建工程造价咨询有限公司	同一最终控制方	1,753,187.80	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团重庆工程有限公司	同一最终控制方	1,503,883.53	市场定价
房地产开发相关项目	中国水电顾问集团贵阳勘测设计研究院岩土工程有限公司	同一最终控制方	846,924.19	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	同一最终控制方	554,539.49	市场定价
房地产开发相关项目	成都交投洛悦兴善成实业有限公司	合联营企业	252,481.02	市场定价
房地产开发相关项目	武汉汉源既济电力有限公司	同一最终控制方	219,155.93	市场定价
房地产开发相关项目	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同一最终控制方	19,245.28	市场定价
购买商品	贵州天韵石尚有限公司	同一最终控制方	50,494.25	市场定价
购买商品	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	同一最终控制方	957,569.35	市场定价
购买商品	湖北省电力装备有限公司	同一最终控制方	6,758,388.76	市场定价
购买商品	北京华科软科技有限公司	同一最终控制方	3,545,910.60	市场定价
利息支出	中国电建集团财务有限责任公司	同一最终控制方	2,354,966.93	市场定价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	定价政策
利息支出	中国电力建设集团有限公司	母公司	400,996,627.67	市场定价
利息支出	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	合联营企业	10,103,501.37	市场定价
购买劳务	江西中电建工程造价咨询有限公司	同一最终控制方	225,172.59	市场定价
购买劳务	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	136,466.66	市场定价
购买劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	362,119.81	市场定价
购买劳务	中电建（北京）基金管理有限公司	同一最终控制方	409,811.32	市场定价
购买劳务	中水电融通租赁有限公司	同一最终控制方	23,439,450.39	市场定价
购买劳务	北京海赋人力资源服务有限公司	合联营企业	290,792,443.16	市场定价
购买劳务	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	合联营企业	132,539,449.77	市场定价
租赁资产	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	同一最终控制方	8,552,105.80	市场定价
租赁资产	中文发集团文化有限公司	合联营企业	25,215,234.40	市场定价
二、销售商品、提供劳务的关联交易				
销售商品	中国水利水电第四工程局有限公司	同一最终控制方	1,125,757.95	市场定价
销售商品	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	2,532,609.87	市场定价
销售商品	中国水利水电第六工程局有限公司	同一最终控制方	4,615,838.14	市场定价
销售商品	中电建三局（陕西）市政工程有限公司	同一最终控制方	2,348,942.54	市场定价
销售商品	中国水利水电第三工程局有限公司	同一最终控制方	68,208,821.79	市场定价
销售商品	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	65,030,000.87	市场定价
销售商品	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	44,665,420.00	市场定价
提供劳务	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	同一最终控制方	31,328,261.21	市场定价
提供劳务	中国水电建设集团国际工程有限公司	同一最终控制方	15,370,564.75	市场定价
提供劳务	中国电力建设股份有限公司	同一最终控制方	12,133,288.03	市场定价
提供劳务	中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	10,237,518.66	市场定价
提供劳务	四川小金川水电开发有限公司	同一最终控制方	3,728,814.54	市场定价
提供劳务	中国电建集团湖北工程有限公司	同一最终控制方	3,016,135.23	市场定价
提供劳务	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	同一最终控制方	2,596,758.00	市场定价
提供劳务	中国电建集团河南工程有限公司	同一最终控制方	2,321,417.96	市场定价
提供劳务	长沙京蓉房地产开发有限公司	合联营企业	2,018,867.88	市场定价
提供劳务	杭州浣悦置业有限公司	同一最终控制方	2,058,997.10	市场定价
提供劳务	水电水利规划设计总院	同一最终控制方	1,770,577.89	市场定价
提供劳务	中电建湖北电力建设有限公司	同一最终控制方	1,725,526.67	市场定价
提供劳务	中国水利水电第九工程局有限公司	同一最终控制方	1,516,519.16	市场定价
提供劳务	中国水利水电第七工程局有限公司	同一最终控制方	1,394,366.89	市场定价
提供劳务	西昌颀源风电开发有限公司	同一最终控制方	1,325,218.54	市场定价
提供劳务	中电建铁路建设投资集团有限公司	同一最终控制方	1,021,974.94	市场定价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	定价政策
提供劳务	四川圣达水电开发有限公司	同一最终控制方	1,019,548.24	市场定价
提供劳务	中国水电建设集团圣达水电有限公司	同一最终控制方	984,708.58	市场定价
提供劳务	中电建（北京）基金管理有限公司	同一最终控制方	984,624.66	市场定价
提供劳务	四川久隆水电开发有限公司	同一最终控制方	928,710.07	市场定价
提供劳务	中国电建集团华中投资有限公司	同一最终控制方	793,476.09	市场定价
提供劳务	中电建智享云数据有限公司	同一最终控制方	764,813.71	市场定价
提供劳务	中国电建集团海外投资有限公司	同一最终控制方	755,914.17	市场定价
提供劳务	郑州悦宸置业有限公司	同一最终控制方	754,961.23	市场定价
提供劳务	杭州泛悦置业有限公司	同一最终控制方	749,526.75	市场定价
提供劳务	中电建路桥集团洛南石磊新材料有限公司	同一最终控制方	581,131.57	市场定价
提供劳务	中国电建集团北方投资有限公司	同一最终控制方	502,475.90	市场定价
提供劳务	中电建（禄丰）抽水蓄能开发有限公司	同一最终控制方	469,083.27	市场定价
提供劳务	中电建（辰溪）能源开发有限公司	同一最终控制方	459,817.16	市场定价
提供劳务	中国电建集团南方投资有限公司	同一最终控制方	414,417.14	市场定价
提供劳务	北京华科软科技有限公司	同一最终控制方	364,795.11	市场定价
提供劳务	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	346,090.92	市场定价
提供劳务	中国水利水电第四工程局有限公司	同一最终控制方	346,090.91	市场定价
提供劳务	中电建华东投资有限公司	同一最终控制方	261,203.78	市场定价
提供劳务	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	同一最终控制方	240,698.68	市场定价
提供劳务	中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	同一最终控制方	225,080.18	市场定价
提供劳务	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	220,239.68	市场定价
提供劳务	中电建电力检修工程有限公司	同一最终控制方	201,071.43	市场定价
提供劳务	中电建十一局西部建设有限公司	同一最终控制方	182,065.92	市场定价
提供劳务	中国电建集团租赁有限公司	同一最终控制方	169,943.91	市场定价
提供劳务	南京泛悦建设管理有限公司	同一最终控制方	143,570.38	市场定价
提供劳务	中电建（新星）能源开发有限公司	同一最终控制方	120,934.94	市场定价
提供劳务	中电建国际贸易服务有限公司	同一最终控制方	113,024.86	市场定价
提供劳务	克州新隆能源开发有限公司	同一最终控制方	102,938.68	市场定价
提供劳务	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	同一最终控制方	67,752.12	市场定价
提供劳务	中国水利水电第十一工程局有限公司	同一最终控制方	67,752.12	市场定价
提供劳务	贵州天韵石尚有限公司	同一最终控制方	57,704.53	市场定价
提供劳务	中国水电基础局有限公司	同一最终控制方	56,460.10	市场定价
提供劳务	贵州水电九局物资供应有限责任公司	同一最终控制方	37,800.50	市场定价
提供劳务	水电九局贵州建设工程有限公司	同一最终控制方	265.49	市场定价
房地产相关项目	中电建建筑集团有限公司	同一最终控制方	82,655.35	市场定价

交易类型	企业名称	关联方 关系性质	交易金额	定价政策
房地产相关项目	中国电建市政建设集团有限公司	同一最终控制方	652,919.80	市场定价
房地产相关项目	中国水利水电第八工程局有限公司	同一最终控制方	4,470,588.15	市场定价
房地产相关项目	郑州悦宸置业有限公司	同一最终控制方	6,855,349.68	市场定价
房地产相关项目	中电建生态环境集团有限公司	同一最终控制方	524,767.94	市场定价
房地产相关项目	中国水利水电第十二工程局有限公司	同一最终控制方	1,997,428.23	市场定价
利息收入	中国电力建设集团有限公司	母公司	336,037,721.21	市场定价
利息收入	中国电力建设股份有限公司	同一最终控制方	102,756,041.96	市场定价
利息收入	中国电建集团财务有限责任公司	同一最终控制方	5,994,225.14	市场定价
利息收入	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	合联营企业	2,097,632.55	市场定价
利息收入	重庆启润房地产开发有限公司	合联营企业	40,027,546.89	市场定价
利息收入	龙赫置业（北京）有限公司	合联营企业	187,739,088.05	市场定价
利息收入	南京电建中储房地产有限公司	合联营企业	12,602,808.68	市场定价
利息收入	武汉城开房地产开发有限公司	合联营企业	22,979,486.51	市场定价
利息收入	武汉统建城市开发有限责任公司	合联营企业	20,059,654.56	市场定价
利息收入	中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	合联营企业	1,451,047.17	市场定价
利息收入	上海兴洸置业有限公司	合联营企业	35,841,439.98	市场定价
利息收入	武汉侨滨置业有限公司	合联营企业	240,929,646.25	市场定价
利息收入	西安悦达悦睿置业有限公司	合联营企业	13,457,588.23	市场定价
利息收入	济南稳胜房地产开发有限公司	合联营企业	13,913,393.01	市场定价
利息收入	成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	合联营企业	7,718,454.50	市场定价
利息收入	北京首钢海赋置业有限公司	合联营企业	41,932,869.76	市场定价
利息收入	重庆武地洺悦房地产开发有限公司	合联营企业	79,283.13	市场定价
利息收入	天津金保银房置业有限公司	合联营企业	1,972,842.66	市场定价
利息收入	南京聚盛房地产开发有限公司	合联营企业	12,338,508.97	市场定价

2. 应收、应付关联方款项情况

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	预付账款	24,136,354.01	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	预付账款	10,516,706.37	
中国水利水电第八工程局有限公司	预付账款	5,039,747.36	
中国水利水电第五工程局有限公司	预付账款	3,632,358.00	
中国水利水电第十工程局有限公司	预付账款	3,098,371.30	
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	预付账款	1,980,000.00	
北京海赋人力资源服务有限公司	预付账款	146,162.95	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国水利水电第八工程局有限公司	应收账款	67,525,654.74	
中国水利水电第三工程局有限公司	应收账款	50,748,660.52	
中国水利水电第五工程局有限公司	应收账款	26,908,278.91	
中电建路桥集团有限公司	应收账款	12,842,306.77	
中国水利水电第七工程局有限公司	应收账款	7,962,738.49	
重庆启润房地产开发有限公司	应收账款	7,642,750.98	1,532,132.00
中电建建筑集团有限公司	应收账款	6,844,071.28	
中国水利水电第四工程局有限公司	应收账款	6,499,256.30	
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	应收账款	5,135,937.55	
中电建生态环境集团有限公司	应收账款	4,266,968.84	
中国水利水电第九工程局有限公司	应收账款	3,659,204.90	
中电建三局（陕西）市政工程有限公司	应收账款	2,654,305.07	
北京京能海赋置业有限公司	应收账款	2,566,912.66	52,110.79
中国电建集团河南工程有限公司	应收账款	2,282,075.30	
中国水利水电第六工程局有限公司	应收账款	2,140,432.07	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	应收账款	1,500,000.00	
中电建十一局工程有限公司	应收账款	815,787.94	
北京海赋人力资源服务有限公司	应收账款	796,003.62	77,550.12
北京西元祥泰房地产开发有限公司	应收账款	645,451.58	12,909.03
中国电建地产集团抚顺有限公司	应收账款	591,348.58	
中电建路桥集团洛南石磊新材料有限公司	应收账款	581,131.57	
中国水利水电第十工程局有限公司	应收账款	545,393.10	
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	应收账款	499,765.25	49,976.53
杭州泛悦置业有限公司	应收账款	474,257.27	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	应收账款	448,474.95	32,148.95
郑州悦宸置业有限公司	应收账款	224,245.96	
南京电建中储房地产有限公司	应收账款	137,468.40	21,813.94
中电建智享云数据有限公司	应收账款	136,245.96	
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	应收账款	49,421.32	988.42
中电建江苏激光智造发展有限公司	应收账款	46,550.00	
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	应收账款	42,629.55	
中电建（北京）基金管理有限公司	应收账款	41,700.67	
杭州浣悦置业有限公司	应收账款	29,359.12	
武汉双联创和置业有限公司	应收账款	16,800.00	5,040.00

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
龙赫置业（北京）有限公司	其他应收款	3,776,760,247.07	485,905,318.57
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	其他应收款	2,339,761,600.00	
上海兴洸置业有限公司	其他应收款	2,262,061,407.27	175,126,786.62
广州招赢房地产有限责任公司	其他应收款	810,263,139.03	107,408,432.29
武汉侨滨置业有限公司	其他应收款	597,981,155.28	37,894,626.46
中国电力建设集团有限公司	其他应收款	561,870,200.00	
武汉城开房地产开发有限公司	其他应收款	517,593,279.85	35,186,476.48
郑州悦宸置业有限公司	其他应收款	496,738,709.18	
南京聚盛房地产开发有限公司	其他应收款	429,366,146.01	32,994,220.79
武汉统建城市开发有限责任公司	其他应收款	317,170,433.83	6,343,408.68
南京电建中储房地产有限公司	其他应收款	284,627,615.30	28,408,153.59
绿地集团都江堰无舍置业有限公司	其他应收款	128,256,109.61	63,434,406.81
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	其他应收款	124,455,398.17	
深圳悦茂置业有限公司	其他应收款	68,000,000.00	6,800,000.00
中国电建集团河南工程有限公司	其他应收款	37,000,000.00	
中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	其他应收款	28,254,870.00	
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	其他应收款	26,652,414.02	533,492.44
郑州王榭堂乾置业有限公司	其他应收款	13,821,364.76	299,449.52
佛山泛源置业有限公司	其他应收款	13,758,614.42	
成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	其他应收款	7,446,399.92	222,503.24
江西悦玺青控管理有限公司	其他应收款	5,032,022.66	503,202.27
重庆启润房地产开发有限公司	其他应收款	5,025,598.32	574,436.38
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	其他应收款	4,774,644.46	98,492.89
中文发集团文化有限公司	其他应收款	4,000,000.00	4,000,000.00
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	其他应收款	3,391,215.99	
南京泛悦建设管理有限公司	其他应收款	2,586,998.74	
杭州泛悦置业有限公司	其他应收款	1,967,894.29	
杭州洺悦置业有限公司	其他应收款	1,793,750.00	
北京海赋私募基金管理有限公司	其他应收款	1,746,786.03	35,087.19
中国水利水电第八工程局有限公司	其他应收款	1,383,409.60	
天津海赋房地产开发有限公司	其他应收款	825,793.48	
北京海赋人力资源服务有限公司	其他应收款	432,615.90	10,553.09
中国电建地产集团抚顺有限公司	其他应收款	280,000.00	
中电建西部建设投资发展有限公司	其他应收款	200,000.00	

关联方名称	应收项目	期末余额	坏账准备余额
中国水电建设集团国际工程有限公司	其他应收款	156,590.76	
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应收款	115,441.67	
中电建（台山）绿色建材有限公司	其他应收款	84,751.34	
重庆武地洺悦房地产开发有限公司	其他应收款	66,451.00	1,329.02
济南稳胜房地产开发有限公司	其他应收款	34,745.50	3,474.55
中国水利水电第十四工程局有限公司	其他应收款	12,400.00	
中电建建筑集团有限公司	其他应收款	10,000.00	
中国水利水电第十工程局有限公司	其他应收款	10,000.00	
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	其他应收款	8,000.00	
济南稳胜房地产开发有限公司	长期应收款	282,235,756.75	5,786,986.95
重庆启润房地产开发有限公司	长期应收款	1,158,111,781.62	28,794,424.82
北京西元祥泰房地产开发有限公司	长期应收款	521,863,959.31	16,376,011.40
天津金保银房置业有限公司	长期应收款	707,041,714.82	14,107,295.97
西安悦达悦睿置业有限公司	长期应收款	353,182,947.18	5,843,083.91
北京首钢海赋置业有限公司	长期应收款	533,368,976.85	10,667,379.54

关联方名称	应付项目	期末余额
水电九局贵州建设工程有限公司	应付票据	25,039,290.80
中国水利水电第八工程局有限公司	应付票据	54,959,682.90
中国电建集团河南工程有限公司	应付票据	24,200,000.00
中国水利水电第五工程局有限公司	应付票据	23,000,000.00
中电建建筑集团有限公司	应付票据	8,329,393.68
中国水利水电第十工程局有限公司	应付票据	6,377,671.08
中电建建筑集团有限公司	预收账款	812,190.71
中国水利水电第八工程局有限公司	应付账款	445,080,160.97
中电建建筑集团有限公司	应付账款	312,943,002.58
中国水利水电第十工程局有限公司	应付账款	269,736,174.96
中国水利水电第五工程局有限公司	应付账款	184,933,567.81
中国水利水电第七工程局有限公司	应付账款	159,526,225.61
中国水利水电第九工程局有限公司	应付账款	123,122,996.13
中国电建市政建设集团有限公司	应付账款	108,650,559.91
水电九局贵州建设工程有限公司	应付账款	65,431,412.18
中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	应付账款	64,615,539.55
中国水利水电第一工程局有限公司	应付账款	57,259,312.92

关联方名称	应付项目	期末余额
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	应付账款	42,294,648.61
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	应付账款	32,486,018.22
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	应付账款	29,423,889.29
中国水利水电第四工程局有限公司	应付账款	28,563,991.06
湖北省电力装备有限公司	应付账款	20,342,384.41
中国电建集团湖北工程有限公司	应付账款	14,269,909.58
江西省电力装璜有限责任公司	应付账款	11,578,861.24
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	应付账款	11,535,694.79
武汉汉源既济电力有限公司	应付账款	10,902,006.26
中国电建集团河南工程有限公司	应付账款	10,043,483.74
中国水利水电第三工程局有限公司	应付账款	8,614,177.43
中国水电基础局有限公司	应付账款	7,040,195.59
中国电建集团重庆工程有限公司	应付账款	4,394,095.39
福建闽能咨询有限公司	应付账款	3,336,764.33
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	应付账款	2,833,112.93
中电建建筑装饰工程有限公司	应付账款	2,792,250.75
武汉既济电力商城有限公司	应付账款	2,429,059.40
贵州天韵石尚有限公司	应付账款	2,089,346.63
中国水利水电第十四工程局有限公司	应付账款	2,009,634.97
中国电建集团上海能源装备有限公司	应付账款	1,661,791.44
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	应付账款	1,652,338.95
中电建（北京）综合能源服务有限公司	应付账款	1,370,120.80
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	应付账款	1,019,022.68
中文发集团文化有限公司	应付账款	899,619.09
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	应付账款	880,275.23
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	应付账款	837,000.00
中电建市政建设集团北方国际工程有限公司	应付账款	650,577.92
成都德川成悦物业服务服务有限公司	应付账款	488,617.53
江西中电建工程造价咨询有限公司	应付账款	215,140.59
浙江华东工程咨询有限公司	应付账款	203,992.38
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	应付账款	183,800.00
中国电建集团武汉重工装备有限公司	应付账款	163,029.35
中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	应付账款	17,940.57
天津海赋房地产开发有限公司	其他应付款	15,328,223,029.16

关联方名称	应付项目	期末余额
中电建商业保理有限公司	其他应付款	2,006,852,271.73
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	其他应付款	1,141,333,186.59
南京悦茂房地产开发有限公司	其他应付款	810,713,001.01
北京金水慧业房地产开发有限公司	其他应付款	626,250,000.00
南京智盛房地产开发有限公司	其他应付款	437,521,439.13
深圳市国润金海房地产有限公司	其他应付款	424,450,000.00
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	其他应付款	360,103,501.37
中国电力建设集团有限公司	其他应付款	103,835,650.48
南京锦华置业有限公司	其他应付款	87,000,000.00
南京泷悦装饰有限公司	其他应付款	83,500,000.00
中国电力建设集团有限公司	其他应付款	61,180,000.00
南京电建中储房地产有限公司	其他应付款	56,396,879.73
中国水利水电第十工程局有限公司	其他应付款	41,630,003.59
济南金地宏远房地产开发有限公司	其他应付款	33,000,000.00
南京悦霖房地产开发有限公司	其他应付款	25,000,000.00
北京京能海赋置业有限公司	其他应付款	24,500,000.00
中电建商业保理有限公司	其他应付款	22,993,084.18
中电建建筑集团有限公司	其他应付款	7,266,772.74
重庆启润房地产开发有限公司	其他应付款	3,039,762.77
杭州泷悦置业有限公司	其他应付款	3,000,000.00
北京海赋私募基金管理有限公司	其他应付款	1,138,917.63
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	其他应付款	1,079,152.49
中国水利水电第五工程局有限公司	其他应付款	1,049,737.05
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应付款	650,637.55
南京泛悦建设管理有限公司	其他应付款	496,987.44
中国水利水电第七工程局有限公司	其他应付款	335,868.39
中国电建集团南方投资有限公司	其他应付款	128,817.00
郑州悦宸置业有限公司	其他应付款	99,604.14
中电建建筑装饰工程有限公司	其他应付款	74,847.01
龙赫置业（北京）有限公司	其他应付款	57,205.70
中国水利水电第九工程局有限公司	其他应付款	43,167.40
中国电力建设股份有限公司	其他应付款	36,695.85
中国电建集团重庆工程有限公司	其他应付款	35,333.59
中电建电力检修工程有限公司	其他应付款	30,000.00

关联方名称	应付项目	期末余额
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	其他应付款	21,060.00
中国水利水电第十一工程局有限公司	其他应付款	21,060.00
中国水电基础局有限公司	其他应付款	17,550.00
中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	其他应付款	16,210.80
中国水利水电第五工程局有限公司	其他应付款	14,164.74
湖北省电力装备有限公司	其他应付款	12,336.84

十二、有助于财务报表使用者评价企业管理资本的目标、政策及程序的信息

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其它利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、发行新股及其他权益工具或出售资产以减低债务。本公司利用资产负债比率监控其资本。于 2023 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率如下：

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	152,637,325,646.85	151,481,014,629.21
负债总额	113,545,757,319.98	108,527,565,542.06
资产负债率（%）	74.39%	71.64%

十三、母公司会计报表的主要项目附注

（一）其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,318,460,340.33	1,347,102,391.90
其他应收款项	53,396,308,950.24	48,685,507,552.11
<u>合计</u>	<u>54,714,769,290.57</u>	<u>50,032,609,944.01</u>

1. 应收股利

项目	期末余额	期初余额
应收股利	1,318,460,340.33	1,347,102,391.90
<u>合计</u>	<u>1,318,460,340.33</u>	<u>1,347,102,391.90</u>

账龄一年以上的应收股利

项目	期末余额	期初余额	未收回的原因
中电建物业管理有限公司	12,148,267.32	40,790,318.89	暂未支付
武汉新天地投资有限公司	341,361,921.69	341,361,921.69	暂未支付
南京金羚房地产开发有限公司	434,900,610.16	434,900,610.16	暂未支付
中电建西元（北京）房地产开发有限公司	408,297,469.96	408,297,469.96	暂未支付
上海海赋置业有限公司	65,142,319.87	65,142,319.87	暂未支付
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	8,914,900.00	8,914,900.00	暂未支付
北京海赋兴业房地产开发有限公司	47,694,851.33	47,694,851.33	暂未支付
<u>合计</u>	<u>1,318,460,340.33</u>	<u>1,347,102,391.90</u>	——

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	48,734,026,626.14	51,010,509.56	47,389,169,110.70	193,266,161.54
1 至 2 年	4,363,432,349.96	436,343,235.01	947,102,898.69	94,710,289.89
2 至 3 年	329,679,381.97	49,451,907.29	635,976,859.70	95,396,528.95
3 年以上	761,771,548.82	255,795,304.79	140,106,134.05	43,474,470.65
<u>合计</u>	<u>54,188,909,906.89</u>	<u>792,600,956.65</u>	<u>49,112,355,003.14</u>	<u>426,847,451.03</u>

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	54,188,909,906.89	--	792,600,956.65	--	53,396,308,950.24
其中：组合 1：账龄分析法	8,005,408,758.59	14.77	792,600,956.65	9.90	7,212,807,801.94
组合 2：关联方（集团内）	46,183,501,148.30	85.23			46,183,501,148.30
合计	54,188,909,906.89	-	792,600,956.65	--	53,396,308,950.24

类别	账面余额		期初余额		预期信用损失率/计提比例(%)	账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备		
单项计提坏账准备的其他应收款项						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	49,112,355,003.14	--	426,847,451.03	--		48,685,507,552.11
其中：组合 1：账龄分析法	11,386,493,968.97	23.18	426,847,451.03	3.75		10,959,646,517.94
组合 2：关联方（集团内）	37,725,861,034.17	76.82				37,725,861,034.17
合计	49,112,355,003.14	--	426,847,451.03	--		48,685,507,552.11

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项：

① 账龄组合

账龄	期末数		期初数		坏账准备	坏账准备
	账面余额	比例(%)	账面余额	比例(%)		
	金额		金额			
1 年以内（含 1 年）	2,550,525,477.84	31.86	51,010,509.56	9,663,308,076.53	84.87	193,266,161.54
1 至 2 年	4,363,432,349.96	54.51	436,343,235.01	947,102,898.69	8.32	94,710,289.89
2 至 3 年	329,679,381.97	4.12	49,451,907.29	635,976,859.70	5.59	95,396,528.95
3 年以上	761,771,548.82	9.52	255,795,304.79	140,106,134.05	1.23	43,474,470.65
合计	8,005,408,758.59	——	792,600,956.65	11,386,493,968.97	——	426,847,451.03

② 其他组合

组合名称	期末数		期初数		坏账准备	坏账准备
	账面余额	计提比例(%)	账面余额	计提比例(%)		
关联方	46,183,501,148.30		37,725,861,034.17			
合计	46,183,501,148.30	——	37,725,861,034.17	——		

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	426,847,451.03			426,847,451.03
期初余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	365,753,505.62			365,753,505.62
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	792,600,956.65			792,600,956.65

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款	坏账准备
				合计的比例 (%)	
南国置业股份有限公司	往来款	11,626,582,225.00	1 年以内	21.46	
龙赫置业(北京)有限公司	往来款	3,776,760,247.07	注 1	6.97	485,905,318.57
武汉市浈悦房地产有限公司	往来款	2,285,981,177.00	1 年以内	4.22	
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	往来款	2,230,488,400.00	1 年以内	4.12	
武汉浈悦领江房地产有限公司	往来款	2,161,964,399.00	1 年以内	3.99	
合计	--	22,081,776,448.07	--	40.76	485,905,318.57

注 1: 1 年以内 276,571,957.27 元, 1-2 年 2,756,711,312.51 元, 2-3 年 122,268,966.68 元, 3-4 年 621,208,010.61 元。

(二) 长期股权投资

1. 投资类别

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	22,239,594,592.52	501,000,000.00	77,290,000.00	22,663,304,592.52
对合营企业投资	3,381,040,239.25		57,598,474.47	3,323,441,764.78

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对联营企业投资	7,547,605,525.65	392,000,000.00	188,097,402.37	7,751,508,123.28
小计	<u>33,168,240,357.42</u>	<u>893,000,000.00</u>	<u>322,985,876.84</u>	<u>33,738,254,480.58</u>
减：长期投资减值准备				
合计	<u>33,168,240,357.42</u>	<u>893,000,000.00</u>	<u>322,985,876.84</u>	<u>33,738,254,480.58</u>

2. 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
合计	35,089,866,466.37	33,168,240,357.42	893,000,000.00	77,290,000.00	-86,983,021.20	129,850,000.00	-28,862,855.64	33,738,254,480.58	
一、子公司	23,365,543,431.37	22,239,594,592.52	501,000,000.00	77,290,000.00				22,663,304,592.52	
湖南金光华海赋房地产开 发有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00						24,000,000.00	
成都中电建海赋房地产开 发有限公司	156,903,743.90	156,903,743.90						156,903,743.90	
三亚天涯投资发展有限 公司	349,770,539.57	349,770,539.57						349,770,539.57	
中国水电建设集团房地产 成都有限公司	195,308,350.00	195,308,350.00						195,308,350.00	
南京金羚房地产开发有限 公司	1,103,187,300.00	1,103,187,300.00						1,103,187,300.00	
中电建天顺（北京）投资 发展有限公司	816,000,000.00	816,000,000.00						816,000,000.00	
武汉洛悦房地产有限公司	25,500,000.00	12,500,000.00						12,500,000.00	
北京金水永业房地产开发 有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00		51,000,000.00					

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
成都泛悦北城房地产开发 有限公司	80,000,000.00	39,000,000.00						39,000,000.00	
武汉南国融汇商业有限责 任公司	192,150,000.00	192,150,000.00						192,150,000.00	
武汉熙悦房地产有限公司	49,000,000.00	49,000,000.00						49,000,000.00	
成都岷江海赋投资有限责 任公司	60,000,000.00	60,000,000.00						60,000,000.00	
电建地产（深圳）有限 公司	200,000,000.00	200,000,000.00						200,000,000.00	
中电建市政园林工程有限 公司	56,000,000.00	70,000,000.00						70,000,000.00	
山东洛悦置业有限公司	433,499,956.38	433,499,956.38						433,499,956.38	
中电建启元（北京）不动 产管理有限公司本部	30,000,000.00	30,000,000.00						30,000,000.00	
苏州潞洛置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00	
郑州中电建文博置业有限 公司	20,000,001.00	20,000,001.00						20,000,001.00	
佛山泛悦置业有限公司	434,900,000.00	434,900,000.00						434,900,000.00	
郑州绿博文创置业有限 公司	100,000,001.00	100,000,001.00						100,000,001.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
成都洛悦锦府房地产开发 有限公司	322,568,714.83	322,568,714.83						322,568,714.83	
成都洛悦房地产开发有限 公司	474,000,000.00	474,000,000.00						474,000,000.00	
重庆灏悦房地产开发有限 公司	50,000,000.00	50,000,000.00						50,000,000.00	
北京海赋丰业房地产开发 有限公司	1,346,050,000.00	1,346,050,000.00						1,346,050,000.00	
成都洛悦蓉城房地产开发 有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00						50,000,000.00	
西安中电建置业有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00						120,000,000.00	
广州中电建地产有限公司	523,000,000.00	523,000,000.00						523,000,000.00	
中电建丝路（陕西）建设 投资发展有限公司	600,000,000.00	1,080,089,849.48						1,080,089,849.48	
上海泖临置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00	
中电建产业投资有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00	
中国水电建设集团房地产 （昆明）有限公司	12,689,276.89	14,650,588.56						14,650,588.56	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
安康中电建置业有限公司	46,700,100.00	46,700,100.00						46,700,100.00	
北京海赋科技有限公司	2,914,000,000.00	2,914,000,000.00						2,914,000,000.00	
光信·光乾·金工5号集 合资金信托计划	1,701,000,000.00	634,000,000.00						634,000,000.00	
北京海赋置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00	
上海浣港置业有限公司	122,400,000.00	122,400,000.00						122,400,000.00	
北京筑鼎嘉业房地产开发 有限公司	1,530,000,000.00	1,530,000,000.00						1,530,000,000.00	
百瑞恒益 1201 号集合资 金信托计划（中国电建）	600,000,000.00	600,000,000.00						600,000,000.00	
五矿信托幸福 183 号集 合资金信托计划	867,000,000.00	867,000,000.00						867,000,000.00	
百瑞恒益 1202 号集合资 金信托计划	200,000,000.00	200,000,000.00						200,000,000.00	
北京筑鼎锦晨房地产开发 有限公司	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00						1,020,000,000.00	
北京海赋丰业房地产开发 有限公司	57,000,000.00	57,000,000.00						57,000,000.00	
河南泛悦置业有限公司	77,000,000.00	77,000,000.00						77,000,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
中航信托·天启 22A233 号集合资金信托计划	668,000,000.00	668,000,000.00						668,000,000.00	
重庆浣兴房地产开发有限 公司	100,000,000.00		100,000,000.00					100,000,000.00	
中信信托·聚鑫 226 号· 信立 2 号集合资金信托 计划	401,000,000.00		401,000,000.00					401,000,000.00	
北京领筑供应链管理有限 公司	100,000,000.00	100,000,000.00						100,000,000.00	
武汉新天地投资有限公司	1,071,404,478.62	1,071,404,478.62						1,071,404,478.62	
中电建物业管理有限公司	27,500,000.00	27,500,000.00						27,500,000.00	
北京金水房地产开发有限 公司	25,000,000.00	25,000,000.00						25,000,000.00	
南国置业股份有限公司	1,852,336,350.88	1,852,336,350.88						1,852,336,350.88	
湖南苏宁置业有限公司	26,290,000.00	26,290,000.00		26,290,000.00					
南京中水电星湖湾房地 产有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00						35,000,000.00	
湖北鼎汉投资有限公司	150,500,000.00	150,500,000.00						150,500,000.00	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
中电建西元（北京）房地 产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00						50,000,000.00	
上海海赋置业有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00						10,000,000.00	
中国电建地产长沙有限 公司	119,716,370.84	119,716,370.84						119,716,370.84	
武汉泽悦房地产有限公司	1,055,500,000.00	1,055,500,000.00						1,055,500,000.00	
中国水电建设集团（唐 山）房地产开发有限公司	217,700,000.00	217,700,000.00						217,700,000.00	
中国电建地产集团贵阳有 限公司	44,968,247.46	44,968,247.46						44,968,247.46	
二、合营企业	3,150,590,000.00	3,381,040,239.25			-28,735,618.83		-28,862,855.64	3,323,441,764.78	
重庆启润房地产开发有限 公司	113,000,000.00	275,399,794.98			-21,534,068.71		-4,167,060.19	249,698,666.08	
南京港兴投资合伙企业 （有限合伙）	3,000,000,000.00	3,000,498,840.85			-11,991.04			3,000,486,849.81	
其他	37,590,000.00	105,141,603.42			-7,189,559.08		-24,695,795.45	73,256,248.89	
三、联营企业	8,573,733,035.00	7,547,605,525.65	392,000,000.00		-58,247,402.37	129,850,000.00		7,751,508,123.28	
中电建（长沙）大泽湖 生态智慧城投资发展有 限公司	360,000,000.00	389,125,353.40			15,184,243.57	-		404,309,596.97	

被投资单位	投资成本	期初余额	追加投资	减少投资	期末 权益法下 确认的投 资损益	宣告发放现金 股利或利润	其他	余额	减值 准备 期末 余额
武汉统建城市开发有限责 任公司	1,446,000,000.00	1,039,873,636.68			- 3,748.22			1,039,869,888.46	
武汉城开房地产开发有限 公司	1,139,103,035.00	1,050,480,616.23			- 16,125,833.10			1,034,354,783.13	
天津嵩高际远企业管理合 伙企业（有限合伙）	392,000,000.00		392,000,000.00					392,000,000.00	
诚通房地产投资有限公司	1,750,000,000.00	1,818,560,129.15			- 15,024,387.64			1,803,535,741.51	
北京泽腾致远房地产开发 有限公司	980,000,000.00	979,787,762.20						979,799,716.55	
北京泽腾匠寓房地产开发 有限公司	1,470,000,000.00	1,469,663,677.91						1,469,857,611.53	
其他	1,036,630,000.00	800,114,350.08			-42,483,564.95	129,850,000.00		627,780,785.13	

(三) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	25,886,857.14	43,236,626.65	999,523.80	130,311.69
2. 其他业务小计	33,813,845.68	20,010,385.36	43,842,187.03	23,119,144.04
合计	59,700,702.82	63,247,012.01	44,841,710.83	23,249,455.73

(四) 投资收益

1. 投资收益明细情况

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	156,103,670.99	170,600,739.97
权益法核算的长期股权投资收益	-86,983,021.20	299,517,914.59
处置长期股权投资产生的投资收益	24,407,077.12	16,438,700.00
合计	93,527,726.91	486,557,354.56

(五) 采用间接法将净利润调节为经营活动现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	458,674,753.44	197,516,553.83
加：资产减值损失	-17,236,626.65	
信用减值损失	428,669,809.18	92,408,823.33
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,479,206.46	9,027,262.15
使用权资产折旧	62,862,954.39	45,435,921.60
无形资产摊销	16,925,775.90	13,627,379.41
长期待摊费用摊销	7,755,674.21	7,061,533.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	-885,041,870.27	39,750,529.94
投资损失(收益以“-”号填列)	-93,527,726.91	-486,557,354.56
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-102,858,333.13	-22,349,892.10
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	43,557,777.59	-16,028,727.48

补充资料	本期发生额	上期发生额
合同资产的减少（增加以“-”号填列）		
合同负债的增加（减少以“-”号填列）		-1,760,000,000.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,059,176,119.86	-1,450,324,739.28
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,427,394,420.79	8,519,611,603.18
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-5,702,520,304.86	5,189,178,893.74
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	1,158,294,390.12	1,432,161,650.87
减：现金的期初余额	1,432,161,650.87	2,140,948,221.71
加：现金等价物的期末余额		12,508,815.25
减：现金等价物的期初余额	12,508,815.25	1,003,952,631.88
现金及现金等价物净增加额	-286,376,076.00	-1,700,230,387.47

十四、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十五、财务报表的批准

本年度财务报表经董事会批准报出。

统一社会信用代码

911101085923425568

营业执照

(副本)(15-1)

扫描二维码

登录市场主体信用信息公示系统

名称

天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)

类型

特殊普通合伙企业

经营范围

邱靖之

出资额

14840万元

成立日期

2012年03月05日

主要经营场所

北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-1和A-5区域

登记机关

北京市市场监督管理局

2023年07月13日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。



会计师事务所

执业证书

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：邱靖之

首席合伙人：

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区车公庄西路19号68号楼A-5区域

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010150

批准执业文号：京财会许可[2011]0105号

批准执业日期：2011年11月14日

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

与原件核对一致

北京市财政局

北京市财政局

发证机关：

二〇一八年七月二十六日

中华人民共和国财政部制

证书序号：0000175

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 姓名: 吴程宇 Sex: 男 出生日期: 1990-07-03 工作单位: 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 身份证号码: 130829199007033754 THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 中国注册会计师协会	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 证书编号: 110101505148 批准注册协会: 北京注册会计师协会 发证日期: 2016 年 08 月 13 日 CPA 年度检验合格 CHINA INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 2017 年 3 月 13 日
年度检验 Annual Renewal 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 证书编号: 110101505148 批准注册协会: 北京注册会计师协会 发证日期: 2016 年 08 月 13 日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 姓名: 吴程宇 证书编号: 110101505148 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙) 与原件核对一致 (1)