

中国电建地产集团有限公司公司债券年度报告 (2024 年)

2025 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。

立信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2024 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	6
第一节 公司基本情况	7
一、公司基本信息	7
二、信息披露事务负责人基本信息	7
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	9
五、公司治理情况	10
六、公司业务及经营情况	12
第二节 公司信用类债券基本情况	17
一、公司债券基本信息	17
二、公司债券募集资金情况	32
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	46
四、增信措施情况	47
五、中介机构情况	47
第三节 重大事项	49

一、审计情况.....	49
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况.....	49
三、合并报表范围变化情况.....	51
四、资产情况.....	51
五、非经营性往来占款和资金拆借情况.....	52
六、负债情况.....	53
七、重要子公司或参股公司情况.....	55
八、报告期内亏损情况.....	55
九、对外担保情况.....	55
十、重大未决诉讼情况.....	55
十一、环境信息披露义务情况.....	55
十二、信息披露事务管理制度变更情况.....	56
第四节 向普通投资者披露的信息.....	57
第五节 财务报告.....	58
一、财务报表.....	58
第六节 发行人认为应当披露的其他事项.....	80
第七节 备查文件.....	81
附件一、发行人财务报告.....	83

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	2024 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）	900,000
注册地址	北京市海淀区玲珑巷路 1 号院 5 号楼 1 层 108
办公地址	北京市石景山区古城南里东街 33 号院 3 号楼
邮政编码	100043
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	北京市石景山区古城南里东街 33 号院 3 号楼
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

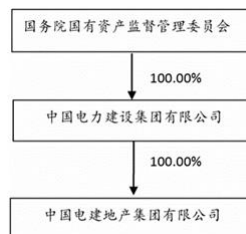
名称	中国电力建设集团有限公司
主要业务	公司主营业务横向跨越国内外能源电力、水利、铁路（地铁）、公路、机场、房屋建筑、水环境治理、市政基础设施及大土木、大建筑多行业，纵向覆盖投资开发、规划设计、工程承包、装备制造项目运营等工程建设及运营全过程。
资信情况	AAA
对发行人的持股比例（%）	100%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	—

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
主要业务	—
资信情况	—
对发行人的持股比例（%）	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
武琳	职工董事	董事
杨光	监事会主席	监事
宁晁	监事	监事
刘筠	职工监事	监事
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
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
武琳	董事	职工董事	就任	2024 年 01 月 29 日	是	2024 年 04 月 28 日
刘筠	监事	职工监事	就任	2024 年 01 月 29 日	是	2024 年 04 月 28 日

唐定乾	董事	董事	就任	2024 年 02 月 27 日	是	2024 年 04 月 28 日
邓孟元	董事	董事	离任	2024 年 02 月 27 日	是	2024 年 04 月 28 日
武琳	高级管理人员	董事会秘书	离任	2024 年 03 月 12 日	不适用	
杜孟官	高级管理人员	董事会秘书	就任	2024 年 03 月 25 日	不适用	
牟家骅	高级管理人员	副总经理	就任	2024 年 04 月 23 日	不适用	
王磊	高级管理人员	副总经理	就任	2024 年 04 月 23 日	不适用	
潘春雨	高级管理人员	副总经理	就任	2024 年 04 月 23 日	不适用	

报告期内董事、监事、高级管理人员的离任（含变更）人数：2 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 14.29%。

五、公司治理情况

（一）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、获赠现金资产、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。

（二）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

☒适用 ☐不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
采购商品/接受劳务	240,029.95
出售商品/提供劳务	90,736.47

2. 其他关联交易

☐适用 ☒不适用

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 1,246,398.77 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

截至报告期末，不存在发行人与同一关联方发生前述关联交易累计占发行人上年末净资产 100% 以上的情况。

（三）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。

六、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 18 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，兴隆 1 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、基金公司、营销公司、供应链管理公司、资产管理公司等 8 家专业公司。

截至 2025 年 3 月，已在北京、上海、广州、深圳、郑州、南京、长沙、武汉、重庆、成都、雄安等 32 个城市（新区）开发运营了 150 余个项目。2024 年销售额位列克而瑞“2024 中国房地产企业操盘榜”第 22 位，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“阳光、真诚、担当”的核心价值观，坚守“大国基建，为民筑城”的品牌理念，“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、具有中国电建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。

展望未来，中国电建地产将进一步践行中国电建产业聚焦“水、能、城、数”，经营集成“投、建、营”全产业链一体化战略，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，通过持续推动转型升级，不断深化改革创新，打造“产品力、成本力、交付力、服务力、品牌力”五个核心竞争力，努力做以“好房子、好服务、好社群”为特色的“三好”城市发展运营商，实现高质量发展，勇担新时代赋予的重任，携手各界优秀同仁共同成长、共创价值，为全面建成社会主义现代化强国和不断实现人民对美好生活的向往作出新的更大贡献。

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，2024 年，全国房地产开发投资 100,280 亿元，同比下降 10.6%；其中，住宅投资 76,040 亿元，下降 10.5%。2024 年，房地产开发企业房屋施工面积 733,247 万平方米，同比下降 12.7%。其中，住宅施工面积 513,330 万平方米，下降 13.1%。房屋新开工面积 73,893 万平方米，下降 23.0%。其中，住宅新开工面积 53,660 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 73,743 万平方米，下降 27.7%。其中，住宅竣工面积 53,741 万平方米，下降 27.4%。

（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 2024 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 25 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、写字楼、产业地产、酒店、长租公寓等多种类型。“绿色住宅”赛道，立足党中央决策部署、人民美好生活和城市高质量发展所需、中国电建所能所长，着力打造“绿（现代轻奢产品“华曦府”）水（风雅宋式产品“泷悦长安”）青（城市更新产品“公馆系”）山（文旅康养产品“山谷系”）”产品品牌体系。北京长安华曦府项目首开去化率位列北京市 2024 年第一名，刷新了北京市近 5 年来新房网签速度最快记录。“智慧城市”赛道，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”，连续多年荣获“雄安新区高质量建设发展突出贡献奖”。“开发代建”赛道，落地了濮阳龙苑豫濮商业中心、北京航染书院等市场化代建项目。“物业服务”赛道，物业公司荣膺“2024 年中国物业服务百强企业”第 37 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”赛道，改造升级的华中小龟山金融文化公园已成为武汉市城市复兴名片，“悦生活”长租公寓获评“全国保租房企业品牌 30 强”。

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（产品/服务）收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板 块（产 品/服 务）	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	9,365,39 6,632.19	-42.57%	75.93%	8,559,97 7,882.7	-44.43%	71.19%	8.6%	55.23%	259.5%
商业板 块	2,969,62 9,754.9	180.42 %	24.07%	3,464,68 0,508.26	111%	28.81%	-16.67%	69.71%	-159.5%
合计	12,335,0 26,387.0 9	-28.97%	100%	12,024,6 58,390.9 6	-29.45%	100%	2.52%	36.22%	100%

主要产品或服务经营情况说明

发行人 2024 年住宅板块营业收入比去年同期减少 42.57%，营业成本比去年同期减少 44.43%，主要系本年结转住宅项目较少；毛利率增加 55.23%，主要系本年度新增结利项的毛利较高，造成本年毛利率增加。

发行人 2024 年商业板块营业收入比去年同期增加 180.42%，营业成本比去年同期增长 111.00%，主要原因是受项目开发周期影响，本期可结转的物业数量较上年同期增加；毛利率增加 69.71%，主要是因为今年项目结利增加，从而带动整体毛利率上升。

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

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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（%）	2.85
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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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(%)	2.80
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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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

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

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

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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	
到期日	2027 年 04 月 06 日
债券余额（亿元）	11.8
票面利率（%）	2.80
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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

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	
到期日	2027 年 01 月 21 日
债券余额(亿元)	10
票面利率(%)	2.75
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
是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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

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

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	
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

是否为可交换公司债券	☐ 是 ☒ 否
是否为可续期公司债券	☐ 是 ☒ 否
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
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

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	24 电建 F2
债券代码	133809.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还“21 电建 01”本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	

是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	24 电建 F1
债券代码	133808.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	7.6
募集资金约定用途	偿还“21 电建 01”本金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7.6
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	7.6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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

募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	23 电建 04
债券代码	148534. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	19.2
募集资金约定用途	置换已用于支付“20 电建 01”回售款项的自筹资金
截至报告期末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（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	19.2
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否

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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	23 电建 01
债券代码	148251.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	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
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类,不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0

报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	23 电建 F3
债券代码	250434. SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10.95
募集资金约定用途	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
截至报告期末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（按用途分类,不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	10.95

截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	23 电建 F2
债券代码	114946.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还公司债券及其他有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券

募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	4.05
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5.95
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	22 电建 06
债券代码	148098.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	9
募集资金约定用途	偿还公司债券和有息负债
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿	9

元)	
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于偿还公司债券
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0.4
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	8.6
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	22 电建 05
债券代码	148080. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	

募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	22 电建 04
债券代码	149999. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	9
募集资金约定用途	偿还有息负债
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	9
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	9
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	22 电建 03
债券代码	149946. SZ
交易场所	深圳证券交易所

是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	7
募集资金约定用途	偿还有息负债
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	7
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☒ 是 ☐ 否
变更募集资金用途履行的程序，以及该程序是否符合募集说明书的约定	本次债券发行后，调整拟偿还有息负债的募集资金使用明细，已按照相关要求履行程序
变更募集资金用途的信息披露情况	已及时披露《中国电建地产集团有限公司关于调整募集资金使用明细的公告》
变更后的募集资金用途及其合法合规性（如为专项品种，需说明是否仍符合专项品种债券要求）	本次募集资金使用明细的调整符合《募集说明书》关于本期债券拟全部用于偿还有息负债的约定，符合公司股东会、董事会对募集资金用途的决议要求
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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

募集资金募投项目情况

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
------------------------------------	--

币种：人民币

债券简称	22 电建 02
债券代码	149871. SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况

募集资金总额（亿元）	11.8
募集资金约定用途	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
截至报告期末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（按用途分类，不含临时补流）	用于实体项目建设运营
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	11.8
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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

募集资金使用变更情况

是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
------------	--

募集资金使用合规情况

是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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
项目进展情况	上海临港奉贤园区二期已建设完成，于 2023 年 10 月投入运营；上海珑悦蓝湾城已建设完成，于 2023 年 6 月投入运营；成都成华区长林盘村集体项目正在建设期，未投入运营；成都成华区长林盘社区集体项目正在建设期，未投入运营上海临港奉贤园区二期已建设完成，于 2023 年 10 月投入运营，目前项目正常运营中；上海珑悦蓝湾城已建设完成，于 2023 年 6 月投入运营，目前项目正常运营中；成都成华区长林盘村集体项目正在建设期，未投入运营；成都成华区长林盘社区集体项目正在建设期，未投入运营
项目运营效益/项目支持效果	上海临港奉贤园区二期于 2023 年 10 月投入运营，项目运营稳定良好；上海珑悦蓝湾城于 2023 年 6 月投入运营，项目运营稳定良好。成都成华区长林盘村集体项目和成都成华区长林盘社区集体项目尚未投入运营
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	无
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	不适用

币种：人民币

债券简称	22 电建 01
债券代码	149792.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用基本情况	

募集资金总额（亿元）	10
募集资金约定用途	用于偿还“19 电建债”回售款
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	10
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	10
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

币种：人民币

债券简称	20 电建 01
债券代码	149314.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	☐ 是 ☒ 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	20
募集资金约定用途	用于偿还公司债券
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	20
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	20
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	☐ 是 ☒ 否
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
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	☐ 是 ☒ 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	☐ 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
募集资金募投项目情况	
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

三、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

四、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

五、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	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区南京东路 61 号四楼
签字会计师姓名	崔云刚、宋晓妮

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、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、149314.SZ	148534.SZ
受托管理人/债权代理人名称	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/债权代理人联系人	陈凯鑫、张文杰	何鹏飞、邵帅、李佩璇	纳沁、晁威、刘新昊、潘志源	潘学超、胡博、康文瀚
受托管理人/债权代理人联系方式	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、20 电建 01、21 电建地产 MTN003	22 电建 02
债券代码	149999.SZ、149946.SZ、149792.SZ、102100825.IB、149314.SZ	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会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	立信会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	鉴于原聘任的会计师事务所天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）聘期已满，为充分保障公司审计工作安排，基于公司业务发展及对审计服务的需求，经综合评估和审慎研究，公司拟聘任立信会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2024 年度年报审计机构
履行的程序	已经内部相关会议审批通过
对投资者权益的影响	无重大不利影响

第三节 重大事项

一、审计情况

立信会计师事务所（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会计师事务所，已对本公司 2024 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崔云刚、宋晓妮签章。

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：

1、执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会〔2023〕21 号，以下简称“解释第 17 号”）。

（1）关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确：

— 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的，该负债应当归类为流动负债。

— 对于企业贷款安排产生的负债，企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件（以下简称契约条件），企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时，仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件，不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。

— 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指，企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源（如商品或服务）或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的，如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认，则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（2）关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时，应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息，以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易：一个或多个融资提供方提供资金，为企业支付其应付供应商的款项，并约定该企业根据安排的条款和条件，在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比，供应商融资安排延长了该企业的付款期，或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业在首次执行该解释规定时，无需披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

（3）关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前

已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。

企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

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：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	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（%）	变动比例超 30%的，说明变动原因
存货	原材料、低值易耗品、库存商品、	7,681,327.42	49.81%	8,169,415.22	-5.97%	—

	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	1,718,090.03	11.14%	1,780,049.18	-3.48%	-

(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 (%)
货币资金	814,039.95	7,178.51		0.88%
存货	7,681,327.42	593,023.6		7.72%
固定资产	188,545.77	90,782.57		48.15%
投资性房地产	1,036,801.39	151,714.24		14.63%
合计	9,720,714.53	842,698.92	——	——

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 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 万元。

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 2,975,920.48 万元 和 2,958,936.28 万元，报告期内有息债务余额同比变动-0.57%。

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	0	0	3,505.8	74,892.2	78,398	2.65%
公司信用类 债券	0	583.02	288,344.47	2,284,277.19	2,573,204.68	86.96%
非银行金融 机构贷款	0	58,000	53,127	10,000	121,127	4.09%
其他有息债务	0	45,000	45,000	96,206.6	186,206.6	6.29%
合计	0	103,583.02	389,977.27	2,465,375.99	2,958,936.28	100%

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 1,203,500 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,375,400 万元，且共有 643,000 万元公司信用类债券在 2025 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 5,027,610.67 万元 和 4,725,985.48 万元，报告期内有息债务余额同比变动-6%。

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	0	177,860	273,231.22	1,394,355.98	1,845,447.2	39.05%
公司信用类 债券	0	583.02	288,344.47	2,284,277.19	2,573,204.68	54.45%
非银行金融 机构贷款	0	58,000	53,127	10,000	121,127	2.56%
其他有息债务	0	45,000	45,000	96,206.6	186,206.6	3.94%
合计	0	281,443.02	659,702.69	3,784,839.77	4,725,985.48	100%

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 1,203,500 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 1,375,400 万元，且共有 643,000 万元公司信用类债券在 2025 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 2025 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

截至报告期末，公司不存在余额变动比例超过 30%的主要负债项目。

（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	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	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	296,962.98	105,884.82
主营业务利润	-231,384.72	-178,696.11
净资产	-57,630.85	226,989.35
总资产	2,105,804.47	2,828,871.94

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 230,668.31 万元，占上年末净资产比例为 5.9%，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 308,144.42 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 335,113.4 万元，占报告期末净资产比例为 8.88%。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 335,113.4 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

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、环境信息披露义务情况

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未发生变更。

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	2024 年度报告、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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,140,399,488.77	10,017,469,132.95
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据	2,940,000	
应收账款	663,629,739.32	1,210,756,919.14
应收款项融资	11,095,118.07	36,595,208.25
预付款项	308,445,857.58	257,574,251.02
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,187,162,743.3	20,992,404,063.46
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	76,813,274,209.09	81,694,152,211.11
合同资产	4,304,096.47	18,885,698.8
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	4,905,176,458.31	2,547,401,629.49
流动资产合计	104,036,427,710.91	116,775,239,114.22
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	12,602,756,412.76	7,959,236,410.54
长期股权投资	17,180,900,319.73	17,800,491,781.3
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	10,368,013,897.98	3,892,332,406.56
固定资产	1,885,457,732.93	1,970,712,061.51
在建工程	1,194,323.57	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	1,733,052,053.75	2,031,877,011.92
无形资产	448,696,023.15	474,468,484.52
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	298,427,495.49	291,868,613.02
递延所得税资产	799,299,756.85	988,630,401.62
其他非流动资产	4,862,714,680.24	451,937,997.49
非流动资产合计	50,181,044,060.6	35,862,086,532.63
资产总计	154,217,471,771.51	152,637,325,646.85
流动负债：		
短期借款	1,416,244,693.06	434,453,742.44
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	458,689,097.44	157,293,871.15
应付账款	7,234,307,142.87	7,237,438,760.26
预收款项	72,200,645.69	93,665,827.55
合同负债	24,596,708,882.68	21,400,245,146.36
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	26,258,613.88	58,625,191.02
应交税费	1,945,390,128.54	17,593,728.57
其他应付款	29,877,128,167.34	29,984,026,973.85
其中：应付利息		

应付股利	55,603,419.2	11,747,585.02
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	8,870,410,834.02	9,196,310,072.37
其他流动负债	1,906,510,689.07	1,879,821,305.07
流动负债合计	76,403,848,894.59	70,459,474,618.64
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	13,812,193,227.88	16,771,731,110
应付债券	23,086,204,409.68	23,391,082,897.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,140,372,001.35	1,852,827,236.16
长期应付款	950,000,000	1,070,000,000
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,467,643.24	67,062.69
递延收益		
递延所得税负债	574,394.73	574,394.73
其他非流动负债	73,167,363.67	
非流动负债合计	40,066,979,040.55	43,086,282,701.34
负债合计	116,470,827,935.14	113,545,757,319.98
所有者权益：		
实收资本（或股本）	9,000,000,000	8,999,999,044.28

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,165,526,291.14	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	429,880,968.24
一般风险准备		
未分配利润	-2,927,700,605.35	-1,493,311,233.43
归属于母公司所有者权益合计	8,667,706,654.03	8,102,096,025.95
少数股东权益	29,078,937,182.34	30,989,472,300.92
所有者权益合计	37,746,643,836.37	39,091,568,326.87
负债和所有者权益总计	154,217,471,771.51	152,637,325,646.85

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	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	694,306,610.59	1,158,294,390.12
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		
预付款项	478,708.43	6,485,280.17
其他应收款	52,428,018,881.24	54,714,769,290.57
其中：应收利息		
应收股利	1,362,956,755.18	1,318,460,340.33
存货	145,065,010.69	141,419,040.13
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	1,442,406,838.13	1,841,406,838.13
流动资产合计	54,710,276,049.08	57,862,374,839.12
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	7,394,901,924.24	2,536,961,308.39
长期股权投资	33,534,984,727.16	33,738,254,480.58
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	129,335,959.16	134,498,447.36
固定资产	9,499,415.53	8,018,517.26
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		23,651,507.28

无形资产	19,151,539.16	26,269,124.25
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	10,900,317.3	16,600,077.71
递延所得税资产	182,145,593.98	225,438,246.62
其他非流动资产	1,648,999,444.44	
非流动资产合计	42,929,918,920.97	36,709,691,709.45
资产总计	97,640,194,970.05	94,572,066,548.57
流动负债：		
短期借款	1,406,244,693.06	250,000,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	21,835,020.8	19,130,932.25
预收款项	1,246,167.92	227,300
合同负债		
应付职工薪酬	92,703.57	9,286,165.1
应交税费	299,924,140.31	233,795,061.67
其他应付款	55,950,521,560.24	54,363,867,827.81
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,529,358,151.47	3,655,555,565.78
其他流动负债		

流动负债合计	61,209,222,437.37	58,531,862,852.61
非流动负债：		
长期借款	617,555,503	1,418,489,893
应付债券	23,086,204,409.68	23,391,082,897.76
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	950,000,000	1,070,000,000
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	24,654,285,047.84	25,880,097,925.92
负债合计	85,863,507,485.21	84,411,960,778.53
所有者权益：		
实收资本（或股本）	9,000,000,000	8,999,999,044.28
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,090,081,946.28	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	470,257,923.21
未分配利润	216,347,615.35	681,825,902.55
所有者权益合计	11,776,687,484.84	10,160,105,770.04
负债和所有者权益总计	97,640,194,970.05	94,572,066,548.57

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	12,335,026,387.09	17,366,291,312.04
其中：营业收入	12,335,026,387.09	17,366,291,312.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,714,024,167.59	17,709,380,640.44
其中：营业成本	12,024,658,390.96	17,045,046,304.92
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	44,992,633.12	161,831,077.77
销售费用	623,404,991.92	567,883,463.22

管理费用	581,920,151.46	613,693,369.97
研发费用	1,549,717.29	139,056.6
财务费用	437,498,282.84	-679,212,632.04
其中：利息费用	1,685,361,245.15	1,692,431,870.16
利息收入	1,270,048,680.04	2,399,437,723.72
加：其他收益	2,166,396.18	13,577,254.61
投资收益（损失以“-”号填列）	696,518,898.22	291,858,757.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	205,263,707.29	-172,710,445.39
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
信用减值损失（损失以“-”号填列）	102,112,573.86	-680,885,662.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,415,260,775.56	-356,362,961.67
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,922,303.38	14,059,664.26
三、营业利润（亏损以“-”号	-1,991,538,384.42	-1,186,472,276.15

填列)		
加：营业外收入	68,012,840.07	17,317,964.32
减：营业外支出	30,082,393.69	24,188,002.76
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,953,607,938.04	-1,193,342,314.59
减：所得税费用	353,075,208.07	52,052,004.44
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
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	-1,434,389,371.92	-670,742,400.08
2. 少数股东损益	-872,293,774.19	-574,651,918.95
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	-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
归属于母公司所有者的综合收益总额	-1,434,389,371.92	-670,742,400.08

归属于少数股东的综合收益总额	-872,293,774.19	-574,651,918.95
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	2024 年度	2023 年度
一、营业收入	19,955,959.59	59,700,702.82
减：营业成本	9,997,859.97	63,247,012.01
税金及附加	6,802,018.31	13,645,359.52
销售费用	8,423,565.14	9,095,035.13
管理费用	214,903,420.85	249,246,972.37
研发费用	1,549,717.29	139,056.6
财务费用	110,378,256.25	-949,394,595.18
其中：利息费用	2,150,710,711.84	2,074,258,864.54
利息收入	2,046,686,284.88	3,042,212,649.27
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-198,862,852.14	93,527,726.91
其中：对联营企业和合	-243,359,266.99	-86,983,021.2

营企业的投资收益		
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）	173,170,310.59	-428,669,809.18
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-66,666,283.88	17,236,626.65
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,272,068.42	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-422,185,635.23	355,816,406.75
加：营业外收入	0.67	13.56
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-422,185,634.56	355,816,420.31
减：所得税费用	43,292,652.64	-102,858,333.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-465,478,287.2	458,674,753.44
（一）持续经营净利润（净亏	-465,478,287.2	458,674,753.44

损以“-”号填列)		
(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	-465,478,287.2	458,674,753.44
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	2024 年度	2023 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	17,754,302,234.59	22,193,089,660.09
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	165,954,708.25	451,479,519.52
收到其他与经营活动有关的现金	6,848,736,515.51	9,046,282,937.32
经营活动现金流入小计	24,768,993,458.35	31,690,852,116.93
购买商品、接受劳务支付的现金	14,389,290,577.7	16,991,954,048.45
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	871,394,530.14	851,456,360.69
支付的各项税费	1,318,304,386.28	1,779,075,999.07
支付其他与经营活动有关的现金	7,191,862,270.34	9,720,341,705.1

经营活动现金流出小计	23,770,851,764.46	29,342,828,113.31
经营活动产生的现金流量净额	998,141,693.89	2,348,024,003.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	79,514,825.62	972,531,774.52
取得投资收益收到的现金	24,988,545.55	29,500,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	53,864.2	32,563.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		52,738,586.35
收到其他与投资活动有关的现金	4,235,226,465.41	4,912,125,225.65
投资活动现金流入小计	4,339,783,700.78	5,966,928,150.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	39,564,588.3	55,765,780.44
投资支付的现金	103,564,825.62	1,475,540,000
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	4,561,979,817.93	2,771,405,488.14
投资活动现金流出小计	4,705,109,231.85	4,302,711,268.58
投资活动产生的现金流量净额	-365,325,531.07	1,664,216,881.6
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,040,049,000	1,918,800,000
其中：子公司吸收少数股东投	40,049,000	1,250,000,000

资收到的现金		
取得借款收到的现金	15,661,454,595.45	18,406,931,714.28
发行债券收到的现金	7,646,781,900	8,556,770,000
收到其他与筹资活动有关的现金	796,856,477.66	2,437,549,885.36
筹资活动现金流入小计	26,145,141,973.11	31,320,051,599.64
偿还债务支付的现金	24,001,343,669.4	24,276,094,939.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,720,619,408.47	3,579,062,602.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	491,605,267.5	500,572,615.91
支付其他与筹资活动有关的现金	1,917,153,004.42	5,832,261,730.83
筹资活动现金流出小计	28,639,116,082.29	33,687,419,272.72
筹资活动产生的现金流量净额	-2,493,974,109.18	-2,367,367,673.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.14	0.17
五、现金及现金等价物净增加额	-1,861,157,946.22	1,644,873,212.31
加：期初现金及现金等价物余额	9,929,772,383.17	8,284,899,170.86
六、期末现金及现金等价物余额	8,068,614,436.95	9,929,772,383.17

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年度	2023 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	15,098,896.41	53,844,648.77
收到的税费返还	563,094.91	
收到其他与经营活动有关的现金	12,980,542,493.02	20,669,119,904.91
经营活动现金流入小计	12,996,204,484.34	20,722,964,553.68
购买商品、接受劳务支付的现金	34,697,322.8	1,932,945.78
支付给职工以及为职工支付的现金	133,496,870.99	135,123,352.79
支付的各项税费	56,295,501.53	107,499,618.76
支付其他与经营活动有关的现金	13,744,385,654.47	26,180,928,941.21
经营活动现金流出小计	13,968,875,349.79	26,425,484,858.54
经营活动产生的现金流量净额	-972,670,865.45	-5,702,520,304.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		673,000,000
取得投资收益收到的现金	24,676,668.11	184,745,722.56
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		101,697,077.12
收到其他与投资活动有关的现金	831,191,365.41	2,839,255,443.87

投资活动现金流入小计	855,868,033.52	3,798,698,243.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,313,466.1	16,345,216.44
投资支付的现金		893,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	1,812,999,444.44	434,810,000
投资活动现金流出小计	1,826,312,910.54	1,344,155,216.44
投资活动产生的现金流量净额	-970,444,877.02	2,454,543,027.11
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	2,000,000,000	668,800,000
取得借款收到的现金	8,801,000,000	10,964,376,560
发行债券收到的现金	7,646,781,900	8,556,770,000
收到其他与筹资活动有关的现金	444,002,365.23	1,180,430,395.5
筹资活动现金流入小计	18,891,784,265.23	21,370,376,955.5
偿还债务支付的现金	15,849,825,892	14,134,624,756.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,562,830,410.29	2,070,150,996.76
支付其他与筹资活动有关的现金		2,204,000,000
筹资活动现金流出小计	17,412,656,302.29	18,408,775,753.75
筹资活动产生的现金流量净额	1,479,127,962.94	2,961,601,201.75

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	-463,987,779.53	-286,376,076
加：期初现金及现金等价物余额	1,158,294,390.12	1,444,670,466.12
六、期末现金及现金等价物余额	694,306,610.59	1,158,294,390.12

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	北京市海淀区玲珑巷路 1 号院 5 号楼 1 层 108
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(2024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

审计报告及财务报表

2024 年度

信会师报字[2025]第 ZG217055 号



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，
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。
报告编码：沪25FDL2705J



中国电建地产集团有限公司

审计报告及财务报表

(2024 年 01 月 01 日至 2024 年 12 月 31 日止)

	目录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	财务报表	
	合并资产负债表和母公司资产负债表	1-4
	合并利润表和母公司利润表	5-6
	合并现金流量表和母公司现金流量表	7-8
	合并所有者权益变动表和母公司所有者权益变动表	9-12
	财务报表附注	1-121





审计报告

信会师报字[2025]第 ZG217055 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 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了电建地产 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 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

电建地产管理层（以下简称“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。

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能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。

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





(六) 就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，以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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



中国·上海

中国注册会计师：

4-1



中国注册会计师：

宋晓妮



2025 年 04 月 28 日



中国电建地产集团有限公司
合并资产负债表
2024年12月31日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	八、(一)	8,140,399,488.77	10,017,469,132.95
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	八、(二)	2,940,000.00	
应收账款	八、(三)	663,629,739.32	1,210,756,919.14
应收款项融资	八、(四)	11,095,118.07	36,595,208.25
预付款项	八、(五)	308,445,857.58	257,574,251.02
▲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			
其他应收款	八、(六)	13,187,162,743.30	20,992,404,063.46
其中: 应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	八、(七)	76,813,274,209.09	81,694,152,211.11
其中: 原材料	八、(七)	1,323,353.74	1,332,142.07
库存商品(产成品)	八、(七)	37,337,160,383.53	27,407,177,648.27
合同资产	八、(八)	4,304,096.47	18,885,698.80
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	八、(九)	4,905,176,458.31	2,547,401,629.49
流动资产合计		104,036,427,710.91	116,775,239,114.22
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款	八、(十)	12,602,756,412.76	7,959,236,410.54
长期股权投资	八、(十一)	17,180,900,319.73	17,800,491,781.30
其他权益工具投资	八、(十二)	531,364.15	531,364.15
其他非流动金融资产			
投资性房地产	八、(十三)	10,368,013,897.98	3,892,332,406.56
固定资产	八、(十四)	1,885,457,732.93	1,970,712,061.51
其中: 固定资产原价	八、(十四)	2,523,293,455.99	2,516,736,697.91
累计折旧	八、(十四)	637,835,723.06	546,024,636.40
固定资产减值准备			
在建工程	八、(十五)	1,194,323.57	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八、(十六)	1,733,052,053.75	2,031,877,011.92
无形资产	八、(十七)	448,696,023.15	474,468,484.52
开发支出	八、(十八)		
商誉	八、(十九)		
长期待摊费用	八、(二十)	298,427,495.49	291,868,613.02
递延所得税资产	八、(二十一)	799,299,756.85	988,630,401.62
其他非流动资产	八、(二十二)	4,862,714,680.24	451,937,997.49
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		50,181,044,060.60	35,862,086,532.63
资产总计		154,217,471,771.51	152,637,325,646.85

注: 带△科目为金融类企业专用; 带▲科目为未执行新保险合同准则企业专用; 带#科目为外商投资企业专用;
带☆科目为未执行新金融工具准则企业专用。下同。
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

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



中国电建地产集团有限公司
合并资产负债表（续）
2024 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、(二十三)	1,416,244,693.06	434,453,742.44
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
●以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八、(二十四)	458,689,097.44	157,299,871.15
应付账款	八、(二十五)	7,234,307,142.87	7,237,438,760.26
预收款项	八、(二十六)	72,200,645.69	93,665,827.55
合同负债	八、(二十七)	24,996,708,882.68	21,460,245,146.36
△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			
△预收保费			
应付职工薪酬	八、(二十八)	26,258,612.88	58,625,191.02
其中：应付工资	八、(二十八)	320,114.54	25,110,044.29
应付福利费	八、(二十八)		
●其中：职工奖励及福利基金	八、(二十八)		
应交税费	八、(二十九)	1,945,390,128.54	17,595,728.57
其中：应交税金	八、(二十九)	1,923,831,032.94	32,616,263.59
其他应付款	八、(三十)	29,877,128,167.34	29,984,026,973.85
其中：应付股利	八、(三十)	55,603,419.20	11,747,585.02
▲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	八、(三十一)	8,870,410,834.02	9,196,310,072.37
其他流动负债	八、(三十二)	1,906,510,089.07	1,879,821,303.07
流动负债合计		76,403,848,894.59	70,459,474,618.64
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款	八、(三十三)	13,812,193,227.88	16,771,731,110.00
应付债券	八、(三十四)	23,086,204,409.68	23,391,082,897.76
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债	八、(三十五)	2,140,372,001.35	1,852,827,236.16
长期应付款	八、(三十六)	950,000,000.00	1,070,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、(三十七)	4,467,643.24	67,062.69
递延收益			
递延所得税负债	八、(三十八)	574,394.73	574,394.73
其他非流动负债	八、(三十八)	73,167,363.67	
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		40,066,979,040.55	43,086,282,701.34
负债合计		116,470,827,935.14	113,545,757,319.98
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、(三十九)	9,000,000,000.00	8,999,999,044.28
国家资本			
国有法人资本	八、(三十九)	9,000,000,000.00	8,999,999,044.28
集体资本			
民营资本			
外商资本			
●减：已归还投资			
实收资本（或股本）净额	八、(三十九)	9,000,000,000.00	8,999,999,044.28
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	八、(四十)	2,165,526,291.14	165,527,246.86
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	八、(四十一)	429,880,968.24	429,880,968.24
其中：法定公积金	八、(四十一)	429,880,968.24	429,880,968.24
任意公积金			
●储备基金			
●企业发展基金			
●利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润	八、(四十二)	-2,927,700,605.35	-1,493,311,233.43
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		8,667,706,654.03	8,102,096,025.95
少数股东权益		29,078,937,182.34	30,989,472,300.92
所有者权益（或股东权益）合计		37,746,643,836.37	39,091,568,326.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		154,217,471,771.51	152,637,325,646.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

报表 第2页



中国电建地产集团有限公司
合并利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入	八、(四十三)	12,335,026,387.09	17,366,291,312.04
其中: 营业收入	八、(四十三)	12,335,026,387.09	17,366,291,312.04
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		13,714,024,167.59	17,709,380,640.44
其中: 营业成本	八、(四十三)	12,024,658,390.96	17,045,046,304.92
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△摊回保险服务费用			
△承保损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		44,992,633.12	161,831,077.77
销售费用	八、(四十四)	623,404,991.92	567,883,463.22
管理费用	八、(四十四)	581,920,151.46	613,693,369.97
研发费用	八、(四十四)	1,549,717.29	139,056.60
财务费用	八、(四十四)	437,498,282.84	-679,212,632.04
其中: 利息费用	八、(四十四)	1,685,361,245.15	1,692,431,870.16
利息收入	八、(四十四)	1,270,048,680.04	2,399,437,723.72
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)	八、(四十四)		-588.03
其他			
加: 其他收益	八、(四十五)	2,166,396.18	13,577,254.61
投资收益(损失以“-”号填列)	八、(四十六)	696,518,898.22	291,858,757.18
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	八、(四十六)	205,263,707.29	-172,710,445.39
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)	八、(四十七)		-125,630,000.00
信用减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十八)	102,112,573.86	-680,885,662.13
资产减值损失(损失以“-”号填列)	八、(四十九)	-1,415,260,775.56	-356,362,961.67
资产处置收益(损失以“-”号填列)	八、(五十)	1,922,303.38	14,059,664.26
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-1,991,538,384.42	-1,186,472,276.15
加: 营业外收入	八、(五十一)	68,012,840.07	17,317,964.32
其中: 政府补助	八、(五十一)	43,117,555.32	138,371.25
减: 营业外支出	八、(五十二)	30,082,393.69	24,188,002.76
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-1,953,607,938.04	-1,193,342,314.59
减: 所得税费用	八、(五十三)	353,075,208.07	52,057,004.44
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
(一) 按所有权归属分类:			
归属于母公司所有者的净利润		-1,434,389,371.92	-670,742,400.08
少数股东损益		-872,293,774.19	-574,651,918.95
(二) 按经营持续性分类:			
持续经营净利润		-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
△5. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
△5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
△9. 可转损益的保险合同金融变动			
△10. 可转损益的分出再保险合同金融变动			
11. 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		-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,434,389,371.92	-670,742,400.08
归属于少数股东的综合收益总额		-872,293,774.19	-574,651,918.95
八、每股收益			
基本每股收益			
稀释每股收益			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

王世波

主管会计工作负责人:

刘江

会计机构负责人:

曾庆云

报表 第5页



中国电建地产集团有限公司
合并现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,754,302,234.59	22,193,089,660.09
△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			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲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			
△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			
△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		165,954,708.25	451,479,519.52
收到其他与经营活动有关的现金		6,848,736,515.51	9,046,282,937.32
经营活动现金流入小计		24,768,993,458.35	31,690,852,116.93
购买商品、接受劳务支付的现金		14,389,290,577.70	16,991,954,048.45
△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			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分入再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲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			
支付给职工及为职工支付的现金		871,394,530.14	851,456,360.69
支付的各项税费		1,318,304,386.28	1,779,075,999.07
支付其他与经营活动有关的现金		7,191,862,270.34	9,720,341,705.10
经营活动现金流出小计		23,770,851,764.46	29,342,828,113.31
经营活动产生的现金流量净额	八、(五十五)	998,141,693.89	2,348,024,003.62
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		79,514,825.62	972,531,774.52
取得投资收益收到的现金		24,988,545.55	29,500,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		53,864.20	32,563.66
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			52,738,586.35
收到其他与投资活动有关的现金		4,235,226,465.41	4,912,125,225.65
投资活动现金流入小计		4,339,783,700.78	5,966,928,150.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		39,564,588.30	55,765,780.44
投资支付的现金		103,564,825.62	1,475,540,000.00
▲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		4,561,979,817.93	2,771,405,488.14
投资活动现金流出小计		4,705,109,231.85	4,302,711,268.58
投资活动产生的现金流量净额		-365,325,531.07	1,664,216,881.60
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,040,049,000.00	1,918,800,000.00
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,049,000.00	1,250,000,000.00
取得借款收到的现金		23,308,236,495.45	26,963,701,714.28
收到其他与筹资活动有关的现金		796,856,477.66	2,437,549,885.36
筹资活动现金流入小计		26,145,141,973.11	31,320,051,599.64
偿还债务支付的现金		24,001,343,669.40	24,276,094,939.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,720,619,408.47	3,579,062,602.01
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		491,605,267.50	500,572,615.91
支付其他与筹资活动有关的现金		1,917,153,004.42	5,832,261,730.83
筹资活动现金流出小计		28,639,116,082.29	33,687,419,272.72
筹资活动产生的现金流量净额		-2,493,974,109.18	-2,367,367,673.08
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		0.14	0.17
五、现金及现金等价物净增加额	八、(五十五)	-1,861,157,946.22	1,644,873,212.31
加: 期初现金及现金等价物余额	八、(五十五)	9,929,772,383.17	8,284,899,170.86
六、期末现金及现金等价物余额	八、(五十五)	8,068,614,436.95	9,929,772,383.17

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

王立波

报表 第7页

曾庆云





项目	本年金额									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	8,999,999,044.28		165,527,246.86			429,880,968.24		-1,493,311,233.43	8,102,096,025.95	30,989,472,300.92
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	8,999,999,044.28		165,527,246.86			429,880,968.24		-1,493,311,233.43	8,102,096,025.95	30,989,472,300.92
三、本年年末余额	955.72		1,999,999,044.28					-1,434,389,371.92	565,610,628.08	-1,910,535,118.58
(一) 综合收益总额								-1,434,389,371.92	1,434,389,371.92	-872,293,774.19
(二) 所有者投入和减少资本			2,000,000,000.00						2,000,000,000.00	490,186,400.31
1. 所有者投入的普通股			2,000,000,000.00						2,000,000,000.00	490,186,400.31
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 专项储备提取和使用										
1. 提取专项储备										
2. 使用专项储备										
(四) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
其中：法定公积金										
任意公积金										
储备基金										
#企业发展基金										
#利润归还投资										
#提取一般风险准备										
2. 对所有者(或股东)的分配										
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	955.72		-955.72							
1. 资本公积转增资本(或股本)	955.72		-955.72							
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
四、本年年末余额	9,000,000,000.00		2,165,526,291.14			429,880,968.24		-2,927,700,605.35	8,667,706,654.03	29,078,937,182.34
所有者权益合计										37,746,043,836.37

企业法定代表人：

王立波

主管会计工作负责人：

刘江云

会计机构负责人：

曾文云



中国电建地产集团有限公司
母公司资产负债表
2024 年 12 月 31 日
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		694,306,610.59	1,158,294,390.12
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
☆以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项		478,708.43	6,485,280.17
▲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			
其他应收款	十二、(一)	52,428,018,881.24	54,714,769,290.57
其中: 应收股利	十二、(一)	1,362,956,755.18	1,318,460,340.33
△买入返售金融资产			
存货		145,065,010.69	141,419,040.13
其中: 原材料			
库存商品(产成品)		781,870.13	781,870.13
合同资产			
△保险合同资产			
△分出再保险合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,442,406,838.13	1,841,406,838.13
流动资产合计		54,710,276,049.08	57,862,374,839.12
非流动资产:			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
☆可供出售金融资产			
其他债权投资			
☆持有至到期投资			
长期应收款		7,394,901,924.24	2,536,961,308.39
长期股权投资	十二、(二)	33,534,984,727.16	33,738,254,480.58
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		129,335,959.16	134,498,447.36
固定资产		9,499,415.53	8,018,517.26
其中: 固定资产原价		42,345,599.61	37,277,780.65
累计折旧		32,846,184.08	29,259,263.39
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			23,651,507.28
无形资产		19,151,539.16	26,269,124.25
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		10,900,317.30	16,600,077.71
递延所得税资产		182,145,593.98	225,438,246.62
其他非流动资产		1,648,999,444.44	
其中: 特准储备物资			
非流动资产合计		42,929,918,920.97	36,709,691,709.45
资产总计		97,640,194,970.05	94,572,066,548.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 王立波 主管会计工作负责人: 刘江江 会计机构负责人: 曾庆云



中国电建地产集团有限公司
母公司资产负债表（续）
2024 年 12 月 31 日
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
短期借款		1,406,244,693.06	250,000,000.00
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
★以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		21,835,020.80	19,130,932.25
预收款项		1,246,167.92	227,300.00
合同负债			
△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			
△预收保费			
应付职工薪酬		92,703.57	9,286,165.10
其中：应付工资			9,193,461.53
应付福利费			
其中：职工奖励及福利基金			
应交税费		299,924,140.31	233,795,061.67
其中：应交税金		299,924,140.31	233,795,061.67
其他应付款		55,950,521,560.24	54,363,867,827.81
其中：应付股利			
▲应付手续费及佣金			
▲应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,529,358,151.47	3,655,555,565.78
其他流动负债			
流动负债合计		61,209,222,437.37	58,531,862,852.61
非流动负债：			
▲保险合同准备金			
长期借款		617,555,503.00	1,418,489,893.00
应付债券		23,086,204,409.68	23,391,082,897.76
其中：优先股			
永续债			
△保险合同负债			
△分出再保险合同负债			
租赁负债			
长期应付款		950,000,000.00	1,070,000,000.00
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			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		24,654,285,047.84	25,880,097,925.92
负债合计		85,863,507,485.21	84,411,960,778.53
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		9,000,000,000.00	8,999,999,044.28
国家资本			
国有法人资本		9,000,000,000.00	8,999,999,044.28
集体资本			
民营资本			
外商资本			
资本公积		2,090,081,946.28	8,022,900.00
减：库存股			
其他综合收益			
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		470,257,923.21	470,257,923.21
其中：法定公积金		470,257,923.21	470,257,923.21
任意公积金			
储备基金			
企业发展基金			
利润归还投资			
△一般风险准备			
未分配利润		216,347,615.35	681,825,902.55
所有者权益（或股东权益）合计		11,776,687,484.84	10,160,105,770.04
负债和所有者权益（或股东权益）总计		97,640,194,970.05	94,572,066,548.57

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

王立波

主管会计工作负责人：

曾庆云

报表 第4页

曾庆云



中国电建地产集团有限公司
母公司利润表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		19,955,959.59	59,700,702.82
其中: 营业收入	十二、(三)	19,955,959.59	59,700,702.82
△利息收入			
△保险服务收入			
▲已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本		352,054,837.81	-614,021,159.55
其中: 营业成本	十二、(三)	9,997,859.97	63,247,012.01
△利息支出			
△手续费及佣金支出			
△保险服务费用			
△分出保费的分摊			
△减: 摊回保险服务费用			
△承保财务损失			
△减: 分出再保险财务收益			
▲退保金			
▲赔付支出净额			
▲提取保险责任准备金净额			
▲保单红利支出			
▲分保费用			
税金及附加		6,802,018.31	13,645,359.52
销售费用		8,423,565.14	9,095,035.13
管理费用		214,903,420.85	249,246,972.37
研发费用		1,549,717.29	139,056.60
财务费用		110,378,256.25	-949,394,595.18
其中: 利息费用		2,150,710,711.84	2,074,258,864.54
利息收入		2,046,686,284.88	3,042,212,649.27
汇兑净损失(净收益以“-”号填列)		-182.01	-587.86
其他			
加: 其他收益			
投资收益(损失以“-”号填列)	十二、(四)	-198,862,852.14	93,527,726.91
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益	十二、(四)	-243,359,266.99	-86,983,021.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
△汇兑收益(损失以“-”号填列)			
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)			
信用减值损失(损失以“-”号填列)		173,170,310.59	-428,669,809.18
资产减值损失(损失以“-”号填列)		-66,666,283.88	17,236,626.65
资产处置收益(损失以“-”号填列)		2,272,068.42	
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		-422,185,635.23	355,816,406.75
加: 营业外收入		0.67	13.56
其中: 政府补助			
减: 营业外支出			
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-422,185,634.56	355,816,420.31
减: 所得税费用		43,292,652.64	-102,858,333.13
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		-465,478,287.20	458,674,753.44
(一) 持续经营净利润		-465,478,287.20	458,674,753.44
(二) 终止经营净利润			
六、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. 不能转损益的保险合同金融变动			
6. 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. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
★5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
8. 外币财务报表折算差额			
△9. 可转损益的保险合同金融变动			
△10. 可转损益的分出再保险合同金融变动			
11. 其他			
七、综合收益总额		-465,478,287.20	458,674,753.44
八、每股收益:			
基本每股收益			
稀释每股收益			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

王立波

主管会计工作负责人:

刘江

会计机构负责人:

曾庆云



中国电建地产集团有限公司
母公司现金流量表
2024 年度
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		15,098,896.41	53,844,648.77
△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			
△收到签发保险合同保费取得的现金			
△收到分入再保险合同的现金净额			
▲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			
△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			
△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		563,094.91	
收到其他与经营活动有关的现金		12,980,542,493.02	20,669,119,904.91
经营活动现金流入小计		12,996,204,484.34	20,722,964,553.68
购买商品、接受劳务支付的现金		34,697,322.80	1,932,945.78
△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			
△支付签发保险合同赔款的现金			
△支付分出再保险合同的现金净额			
△保单质押贷款净增加额			
▲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			
支付给职工及为职工支付的现金		133,496,870.99	135,123,352.79
支付的各项税费		56,295,501.53	107,499,618.76
支付其他与经营活动有关的现金		13,744,385,654.47	26,180,928,941.21
经营活动现金流出小计		13,968,875,349.79	26,425,484,858.54
经营活动产生的现金流量净额	十二、(五)	-972,670,865.45	-5,702,520,304.86
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			673,000,000.00
取得投资收益收到的现金		24,676,668.11	184,745,722.56
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			101,697,077.12
收到其他与投资活动有关的现金		831,191,365.41	2,839,255,443.87
投资活动现金流入小计		855,868,033.52	3,798,698,243.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,313,466.10	16,345,216.44
投资支付的现金			893,000,000.00
▲质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		1,812,999,444.44	434,810,000.00
投资活动现金流出小计		1,826,312,910.54	1,344,155,216.44
投资活动产生的现金流量净额		-970,444,877.02	2,454,543,027.11
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		2,000,000,000.00	668,800,000.00
取得借款收到的现金		16,447,781,900.00	19,521,146,560.00
收到其他与筹资活动有关的现金		444,002,365.23	1,180,430,395.50
筹资活动现金流入小计		18,891,784,265.23	21,370,376,955.50
偿还债务支付的现金		15,849,825,892.00	14,134,624,756.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,562,830,410.29	2,070,150,996.76
支付其他与筹资活动有关的现金			2,204,000,000.00
筹资活动现金流出小计		17,412,656,302.29	18,408,775,753.75
筹资活动产生的现金流量净额		1,479,127,962.94	2,961,601,201.75
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	十二、(五)	-463,987,779.53	-286,376,076.00
加: 期初现金及现金等价物余额	十二、(五)	1,158,294,390.12	1,444,670,466.12
六、期末现金及现金等价物余额	十二、(五)	694,306,610.59	1,158,294,390.12

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

王正波

主管会计工作负责人:

刘江

会计机构负责人:

曾庆云

报表 第8页





项目	实收资本				其他权益工具		资本公积	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
	实收资本 (或股本)	优先股	永续债	其他	永续债	其他							
一、上年年末余额	8,999,999,044.28						8,022,900.00			470,257,923.21		681,825,902.55	10,160,105,770.04
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	8,999,999,044.28						8,022,900.00			470,257,923.21		681,825,902.55	10,160,105,770.04
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	955.72						2,082,059,046.28					465,478,287.20	1,616,581,714.80
（一）综合收益总额													
（二）所有者投入和减少资本													
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
（三）专项储备提取和使用							2,082,060,002.00					465,478,287.20	2,082,060,002.00
1. 提取专项储备													
2. 使用专项储备													
（四）利润分配													
1. 提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2. 盈余公积转													
3. 提取发展基金													
4. 利润分配													
Δ1. 提取一般风险准备													
2. 对所有者（或股东）的分配													
4. 其他													
（五）所有者权益内部结转	955.72						-955.72						
1. 资本公积转增资本（或股本）	955.72						-955.72						
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
四、本年年末余额	9,000,000,000.00						2,090,081,946.28			470,257,923.21		216,347,615.35	11,776,687,484.84

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

王立波

主管会计工作负责人：

柳江云

会计机构负责人：

曾庆云



中国电建地产集团有限公司
母公司所有者权益变动表（续）
2024 年度
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	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
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	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												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	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）	385,500,000.00		-						46,207,628.10		323,368,514.23	-1,431,318,952.01
（一）综合收益总额											458,674,753.44	458,674,753.44
（二）所有者投入和减少资本	385,500,000.00											-1,800,915,094.34
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												-2,186,415,094.34
（三）专项储备提取和使用	385,500,000.00											385,500,000.00
1. 提取专项储备												
2. 使用专项储备												
（四）利润分配												
1. 提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
#储备基金												
#企业发展基金												
#利润归还投资												
Δ2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者（或股东）的分配												
4. 其他												
（五）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												
2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年年末余额	8,999,999,044.28				8,022,900.00				470,257,923.21		681,825,902.55	10,160,105,770.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



王立波

刘江云

报表 第12页

曾庆云

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

中国电建地产集团有限公司 二〇二四年度财务报表附注

(除特别注明外, 本附注金额单位均为人民币元)

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“本公司”或“公司”), 系经文批准设立的有限责任公司, 于 1999 年 07 月 08 日工商行政管理局领取了注册号为 91110108700228356X 的《企业法人营业执照》。

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,

注册资本为人民币 900,000.00 万元。

公司的组织形式为: 有限责任公司(法人独资)。

法定代表人: 王海波。

(二) 企业的业务性质和主要经营活动

本公司所属行业为: 房地产业>房地产业>房地产开发经营(K7010)。

企业法人营业执照规定经营范围: 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

本公司的母公司及集团总部为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

本公司财务报告经董事会于 2025 年 04 月 28 日批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为: 1999 年 07 月 08 日至无固定期限。

二、 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和陆续颁布的各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

称“企业会计准则”)的相关规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求,真实、完整地反映了本公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度合并及母公司经营成果和现金流量。

四、 重要会计政策和会计估计

(一) 会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(二) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(三) 记账基础和计价原则

会计核算以权责发生制为基础,除特别说明的计价基础外,均以历史成本为计价原则。

(四) 企业合并

企业合并分为同一控制下的企业合并和非同一控制下的企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

合并方在企业合并中取得的资产和负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉),按照合并日被合并方的资产和负债在最终控制方财务报表中的账面价值为基础计量。被合并各方采用的会计政策与合并方不一致的,合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整,在此基础上按照调整后的账面价值确认。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积中的股本溢价,资本公积中的股本溢价不足冲减的,调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用于发生时计入当期损益。

为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等,计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 非同一控制下的企业合并

购买方在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。在合并中取得的被购买方符合确认条件的各项可辨认资产、负债及或有负债在购买日按公允价值计量。公允价值的计量详见本附注“四、（三十三）公允价值计量”。

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买日，是指购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

同时满足以下条件的，通常可以判断实现了控制权的转移：

- 1) 企业合并合同或协议已获股东大会等内部权力机构审批通过；
- 2) 企业合并事项需经国家有关主管部门审批的，已获得批准；
- 3) 参与合并各方已办理了必要的财产权交接手续；
- 4) 购买方已支付了合并价款的大部分（一般超过 50%），并有能力、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，并享有相应的收益、承担相应的风险。

出售日的确定方法：一般判断交易完成后，丧失控制权时点为出售日时点。

（五） 合并财务报表的编制方法

1、 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，合并范围包括本公司及全部子公司。

控制，是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

2、 合并程序

本公司将整个企业集团视为一个会计主体，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。本公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响予以抵销。内部交易表明相关资产发生

减值损失的，全额确认该部分损失。

如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

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

(1) 增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

(2) 处置子公司

①一般处理方法

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

②分步处置子公司

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

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

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

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

(3) 购买子公司少数股权

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

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(六) 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

本公司对合营企业的投资采用权益法核算,详见本附注“四、(十三)长期股权投资”。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”外,其他项目采用发生时的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额,在资产负债表所有者权益中的其他综合收益项目反映。

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

(九) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

1、 金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本公司将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

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

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。
- 2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（权益工具）包括其他权益工具投资等，按公允价值进行初始计量，相关交易费用计入初始确认金额。该金融资产按公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益。取得的股利计入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时，其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 以摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时，将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一时，本公司终止确认金融资产：

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

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

并将下列两项金额的差额计入当期损益：

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融资产减值的测试方法及会计处理方法

本公司以单项或组合的方式对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（债务工具）和财务担保合同等的预期信

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

用损失进行估计。

本公司考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本 and 努力即可获得有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

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

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

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

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

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

组合名称	预期信用损失率(%)
1 年以内 (含 1 年)	2.00
1—2 年 (含 2 年)	10.00
2—3 年 (含 3 年)	15.00
3—4 年 (含 4 年)	30.00
4—5 年 (含 5 年)	50.00
5 年以上	80.00

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准:

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

7、 金融资产和金融负债的抵销

当依法有权抵销债权债务且该法定权利当前是可执行的,同时交易双方准备按净额进行结算,或同时结清资产和负债时,金融资产和负债以抵销后的净额在资产负债表中列示。

8、 金融负债与权益工具的区分及相关处理

权益工具是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后资产中的剩余权益的合同,如果公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务,则该合同义务为金融负债。

金融工具属于金融负债的,相关利息、股利、利得、损失,以及赎回或再融资产生的利得或损失等,应当计入当期损益。

金融工具属于权益工具的,其发行、回购、出售、注销时,发行方应当作为权益的变动处理,不应当确认权益工具的公允价值变动,发行方对权益工具的持有方的分配应作利润分配处理。

(十) 套期工具

1、 套期保值的分类

(1) 公允价值套期,是指对已确认资产或负债,尚未确认的确定承诺(除外汇风险外)的公允价值变动风险进行的套期。

(2) 现金流量套期,是指对现金流量变动风险进行的套期,此现金流量变动源于与已确认资产或负债、很可能发生的预期交易有关的某类特定风险,或一

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项未确认的确定承诺包含的外汇风险。

(3) 境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险进行的套期。境外经营净投资，是指企业在境外经营净资产中的权益份额。

2、套期关系的指定及套期有效性的认定

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式的指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和套期策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具性质及其数量、被套期项目性质及其数量、被套期风险的性质、套期类型、以及本公司对套期工具有效性的评估。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量变动的程度。本公司持续地对套期有效性进行评价，判断该套期在套期关系被指定的会计期间内是否满足运用套期会计对于有效性的要求。如果不满足，则终止运用套期关系。

运用套期会计，应当符合下列套期有效性的要求：

- (1) 被套期项目与套期工具之间存在经济关系。
- (2) 被套期项目与套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响不占主导地位。
- (3) 采用适当的套期比率，该套期比率不会形成被套期项目与套期工具相对权重的失衡，从而产生与套期会计目标不一致的会计结果。如果套期比率不再适当，但套期风险管理目标没有改变的，应当对被套期项目或套期工具的数量进行调整，以使得套期比率重新满足有效性的要求。

3、套期会计处理方法

(1) 公允价值套期

套期衍生工具的公允价值变动计入当期损益。被套期项目的公允价值因套期风险而形成的变动，计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

就与按摊余成本计量的金融工具有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，在调整日至到期日之间的剩余期间内进行摊销，计入当期损益。按照实际利率法的摊销可于账面价值调整后随即开始，并不得晚于被套期项目终止针对套期风险产生的公允价值变动而进行的调整。

如果被套期项目终止确认，则将未摊销的公允价值确认为当期损益。

被套期项目为尚未确认的确定承诺的，该确定承诺的公允价值因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债，相关的利得或损失计入当期损益。套期工具的公允价值变动亦计入当期损益。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(2) 现金流量套期

套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，直接确认为其他综合收益，属于无效套期的部分，计入当期损益。

如果被套期交易影响当期损益的，如当被套期财务收入或财务费用被确认或预期销售发生时，则将其其他综合收益中确认的金额转入当期损益。如果被套期项目是一项非金融资产或非金融负债的成本，则原在其他综合收益中确认的金额转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额（或则原在其他综合收益中确认的，在该非金融资产或非金融负债影响损益的相同期间转出，计入当期损益）。

如果预期交易或确定承诺预计不会发生，则以前计入其他综合收益中的套期工具累计利得或损失转出，计入当期损益。如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但并未被替换或展期），或者撤销了对套期关系的指定，则以前计入其他综合收益的金额不转出，直至预期交易或确定承诺影响当期损益。

(3) 境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期，包括作为净投资的一部分的货币性项目的套期，其处理与现金流量套期类似。套期工具的利得或损失中被确定为有效套期的部分计入其他综合收益，而无效套期的部分确认为当期损益。处置境外经营时，任何计入其他综合收益的累计利得或损失转出，计入当期损益。

(十一) 存货

1、 存货的分类

存货分为在途物资、原材料、委托加工物资、在产品、低值易耗品、包装物、库存商品、发出商品、开发成本、开发产品、合同履约成本、数据资源等。

2、 存货取得和发出的计价方法、存货的盘存制度及摊销

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

原材料、在产品、库存商品、发出商品等发出时采用先进先出法；低值易耗品领用时采用一次转销法摊销；周转用包装物按照预计的使用次数分次计入成本费用。

存货盘存制度采用永续盘存制。

对于房地产行业，开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

3、 存货跌价准备的确认标准和计提方法

资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。当存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

对于房地产行业，期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

4、 存货可变现净值的确认方法

存货可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

5、 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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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。

(十二) 合同资产

1、 合同资产的确认方法及标准

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

2、 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注“四、(九)金融工具-金融资产减值的测试方法及会计处理方法”。

(十三) 长期股权投资

1、 共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响,是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力,但并不能

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

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

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

(2) 通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、 后续计量及损益确认方法

(1) 成本法核算的长期股权投资

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

(2) 权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整，对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

或负债相同的基础按比例结转,因采用权益法核算确认的其他所有者权益变动按比例结转入当期损益;剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的,确认为金融资产,其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益,对于取得被投资单位控制权之前确认的其他综合收益和其他所有者权益变动全部结转。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权,属于一揽子交易的,各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理;在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应得长期股权投资账面价值之间的差额,在个别财务报表中,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。不属于一揽子交易的,对每一项交易分别进行会计处理。

4、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

本公司于资产负债表日判断长期股权投资是否存在可能发生减值的迹象。

长期股权投资存在减值迹象的,如当出现长期股权投资的账面价值大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况时,本公司对长期股权投资进行减值测试。

减值测试结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。减值损失一经确认,在以后会计期间不予转回。

(十四) 投资性房地产

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

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

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

本公司对存在减值迹象的投资性房地产,估计其可收回金额,可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认,不再转回。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十五) 固定资产

1、 固定资产的确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

2、 固定资产分类及折旧政策

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

固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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、 固定资产后续支出的会计处理

固定资产的后续支出是指固定资产在使用过程中发生的更新改造支出、修理费用等。

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

4、 固定资产减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，本公司以单项固定资产为基础估计其可收回金额。本公司难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

5、 固定资产处置

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十六) 在建工程

1、 在建工程的初始计量和在建工程结转为固定资产的标准

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

2、 在建工程减值准备的确认标准、计提方法

本公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，以单项在建工程为基础估计其可收回金额。难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

(十七) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

2、 借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

（1）资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(十八) 无形资产

1、 无形资产的确认

无形资产，是指本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。同时满足下列条件时，无形资产才予以确认：

- (1) 与该无形资产有关的经济利益很可能流入本公司；
- (2) 该无形资产的成本能够可靠地计量。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量。

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

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

3、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

4、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

5、 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后，减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

6、 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

7、 开发阶段支出符合资本化的具体条件

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

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

开发阶段的支出，若不满足上列条件的，于发生时计入当期损益。研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(十九) 商誉

因非同一控制下企业合并形成的商誉，其初始成本是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。

商誉在其相关资产组或资产组组合处置时予以转出，计入当期损益。

本公司对商誉不摊销，无论是否存在减值迹象，商誉至少在每年年度终了进行减值测试。

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

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。然

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。商誉减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(二十) 长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：租入固定资产的改良支出。

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销，对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

(二十一) 合同负债

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

(二十二) 职工薪酬

1、 短期薪酬

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本，其中，非货币性福利按照公允价值计量。

2、 辞退福利

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

3、 离职后福利

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险,在职工为本公司提供服务的会计期间,按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额,确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

此外,本公司还参与了由国家相关部门批准的企业年金计划/补充养老保险基金。本公司按职工工资总额的一定比例向年金计划/当地社会保险机构缴费,相应支出计入当期损益或相关资产成本。

(2) 设定受益计划

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

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的,本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益,并且在后续会计期间不转回至损益,在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时,按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额,确认结算利得或损失。

(二十三) 股份支付

本公司的股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付及权益工具

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的,以授予职工权益工具的公允价值计量。对于授予后立即可行权的股份支付交易,在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用,相应增加资本公积。对于授予后完成等待期内的服

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内每个资产负债表日,本公司根据对可行权权益工具数量的最佳估计,按照授予日公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,相应增加资本公积。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款,至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外,任何增加所授予权益工具公允价值的修改,或在修改日对职工有利的变更,均确认取得服务的增加。

在等待期内,如果取消了授予的权益工具,则本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理,将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益,同时确认资本公积。但是,如果授予新的权益工具,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,则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。

2、以现金结算的股份支付及权益工具

以现金结算的股份支付,按照本公司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。授予后立即可行权的股份支付交易,本公司在授予日按照承担负债的公允价值计入相关成本或费用,相应增加负债。对于授予后完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的股份支付交易,在等待期内的每个资产负债表日,本公司以对可行权情况的最佳估计为基础,按照本公司承担负债的公允价值,将当期取得的服务计入相关成本或费用,并相应计入负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日,对负债的公允价值重新计量,其变动计入当期损益。

本公司修改以现金结算的股份支付协议中的条款和条件,使其成为以权益结算的股份支付的,在修改日(无论发生在等待期内还是等待期结束后),本公司按照所授予权益工具当日的公允价值计量以权益结算的股份支付,将已取得的服务计入资本公积,同时终止确认以现金结算的股份支付在修改日已确认的负债,两者之间的差额计入当期损益。如果由于修改延长或缩短了等待期,本公司按照修改后的等待期进行会计处理。

3、权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的股份等权益工具,按照活跃市场中的报价,同时考虑授予股份所依据的条款和条件,确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的股票期权等权益工具,采用期权定价模型等估值技术,并同时考虑授予股份所依据的条款和条件,确定其公允价值。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

4、 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日,本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计,修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日,最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

(二十四) 应付债券

本公司对外发行的债券按照公允价值扣除交易成本后的金额进行初始计量,并在债券存续期间采用实际利率法按摊余成本进行后续计量。

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外,直接计入当期损益。

(二十五) 预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时,本公司将其确认为预计负债:

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

预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

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

- 或有事项涉及单个项目的,按照最可能发生金额确定;
- 或有事项涉及多个项目的,按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

(二十六) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司根据所发行优先股/永续债的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式,在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司发行的永续债/优先股等金融工具满足以下条件之一,在初始确认时将该金融

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

工具整体或其组成部分分类为金融负债：

- (1) 存在本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产履行的合同义务；
 - (2) 包含交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；
 - (3) 包含以自身权益进行结算的衍生工具（例如转股权等），且该衍生工具不以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产进行结算；
 - (4) 存在间接地形成合同义务的合同条款；
 - (5) 发行方清算时永续债与发行方发行的普通债券和其他债务处于相同清偿顺序的。
- 不满足上述任何一项条件的永续债/优先股等金融工具，在初始确认时将该金融工具整体或其组成部分分类为权益工具。

本公司对于其发行的同时包含权益成份和负债成份的优先股或永续债，按照与含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的不包含权益成份的优先股或永续债，按照与不含权益成份的可转换工具相同的会计政策进行处理。本公司对于其发行的应归类为权益工具的优先股，按照实际收到金额，计入权益工具。存续期间分配股利和利息的，应作利润分配处理。依照合同条款约定赎回优先股的，按赎回价格冲减权益。

(二十七) 收入

1、 收入确认和计量所采用的会计政策

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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

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

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

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

2、 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。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(3) 非现金对价

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

(4) 应付客户对价

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

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

(二十八) 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本, 不属于其他企业会计准则规范范围的, 在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产:

- 1、该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关;
- 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。

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

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

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

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

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二十九) 政府补助

1、 政府补助的分类

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

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

2、 政府补助的计量及终止确认

政府补助在本公司能够满足其所附条件并且能够收到时，予以确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产账面价值或确认为递延收益。确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助，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（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益（与本公司日常活动相关的，计入其他收益；与本公司日常活动无关的，计入营业外收入）或冲减相关成本费用或损失。

按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

3、 政府补助的返还的会计处理

本公司对于已确认的政府补助需要退回的，在需要退回的当期分情况进行会计

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

处理：

- (1) 初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；
- (2) 存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；
- (3) 属于其他情况的，直接计入当期损益。

(三十) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

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

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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

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

(三十一) 租赁

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

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，承租人和出租人将租赁和非租赁部分进行分拆。但是，对本公司作为承租人的短期租赁，本公司可以选择不分拆，并将各租赁部分及与其相关的非租赁部分合并为租赁。

1、 本公司作为承租人

(1) 使用权资产

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

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

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

本公司按照本附注“四、(十五) 固定资产减值”所述原则来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

（2）租赁负债

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

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

（4）租赁变更

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

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

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“四、（九）金融工具”进行会计处

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

理。

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

- 假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；

假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照本附注“四、（九）金融工具”关于修改或重新议定合同的政策进行会计处理。

3、 售后租回交易

公司按照本附注“四、（二十七）收入”所述原则评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

（1）作为承租人

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

在租赁期开始日后，使用权资产和租赁负债的后续计量及租赁变更详见本附注“四、（三十一）租赁 1、本公司作为承租人”。在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，公司确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不会导致确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为承租人继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。金融负债的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

（2）作为出租人

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

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，公司作为出租人不确认被转让资产，

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

但确认一项与转让收入等额的金融资产。金融资产的会计处理详见本附注“四、（九）金融工具”。

（三十二）持有待售及终止经营

1、 持有待售

主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，划分为持有待售类别。

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

- （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，即本公司已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

划分为持有待售的非流动资产（不包括金融资产、递延所得税资产、职工薪酬形成的资产）或处置组，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

2、 终止经营

终止经营是满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已被本公司处置或被本公司划归为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

持续经营损益和终止经营损益在利润表中分别列示。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

（三十三）公允价值计量

本公司以公允价值计量相关资产或负债时，基于如下假设：

- 市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；
- 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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

— 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。

本公司将根据交易性质和相关资产或负债的特征等，以其交易价格作为初始确认的公允价值。

其他相关会计准则要求或者允许公司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，公司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。

以公允价值计量非金融资产时，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。

本公司采用估值技术时考虑了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。估值技术的输入值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。

公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次：

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

— 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

— 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

五、 会计政策和会计估计变更以及差错更正、其他调整的说明

(一) 会计政策变更

1、 执行《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 10 月 25 日公布了《企业会计准则解释第 17 号》(财会〔2023〕21 号,以下简称“解释第 17 号”)。

(1) 关于流动负债与非流动负债的划分

解释第 17 号明确:

- 企业在资产负债表日没有将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的实质性权利的,该负债应当归类为流动负债。
- 对于企业贷款安排产生的负债,企业将负债清偿推迟至资产负债表日后一年以上的权利可能取决于企业是否遵循了贷款安排中规定的条件(以下简称契约条件),企业在判断其推迟债务清偿的实质性权利是否存在时,仅应考虑在资产负债表日或者之前应遵循的契约条件,不应考虑企业在资产负债表日之后应遵循的契约条件。
- 对负债的流动性进行划分时的负债清偿是指,企业向交易对手方以转移现金、其他经济资源(如商品或服务)或企业自身权益工具的方式解除负债。负债的条款导致企业在交易对手方选择的情况下通过交付自身权益工具进行清偿的,如果企业按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定将上述选择权分类为权益工具并将其作为复合金融工具的权益组成部分单独确认,则该条款不影响该项负债的流动性划分。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业在首次执行该解释规定时,应当按照该解释规定对可比期间信息进行调整。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 关于供应商融资安排的披露

解释第 17 号要求企业在进行附注披露时,应当汇总披露与供应商融资安排有关的信息,以有助于报表使用者评估这些安排对该企业负债、现金流量以及该企业流动性风险敞口的影响。在识别和披露流动性风险信息时也应考虑供应商融资安排的影响。该披露规定仅适用于供应商融资安排。供应商融资安排是指具有下列特征的交易:一个或多个融资提供方提供资金,为企业支付其应付供应商的款项,并约定该企业根据安排的条款和条件,在其供应商收到款项的当天或之后向融资提供方还款。与原付款到期日相比,供应商融资安排延长了该企业的付款期,或者提前了该企业供应商的收款期。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行,企业在首次执行该解释规定时,无需

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

披露可比期间相关信息及部分期初信息。

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(3) 关于售后租回交易的会计处理

解释第 17 号规定，承租人在对售后租回所形成的租赁负债进行后续计量时，确定租赁付款额或变更后租赁付款额的方式不得导致其确认与租回所获得的使用权有关的利得或损失。企业在首次执行该规定时，应当对《企业会计准则第 21 号——租赁》首次执行日后开展的售后租回交易进行追溯调整。

该解释规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2024 年 1 月 1 日起执行该规定，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

2、 执行《企业数据资源相关会计处理暂行规定》

财政部于 2023 年 8 月 1 日发布了《企业数据资源相关会计处理暂行规定》（财会〔2023〕11 号），适用于符合企业会计准则相关规定确认为无形资产或存货等资产的数据资源，以及企业合法拥有或控制的、预期会给企业带来经济利益的、但不满足资产确认条件而未予确认的数据资源的相关会计处理，并对数据资源的披露提出了具体要求。

该规定自 2024 年 1 月 1 日起施行，企业应当采用未来适用法，该规定施行前已经费用化计入损益的数据资源相关支出不再调整。执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

3、 执行《企业会计准则解释第 18 号》“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定

财政部于 2024 年 12 月 6 日发布了《企业会计准则解释第 18 号》（财会〔2024〕24 号，以下简称“解释第 18 号”），该解释自印发之日起施行，允许企业自发布年度提前执行。

解释第 18 号规定，在对因不属于单项履约义务的保证类质量保证产生的预计负债进行会计核算时，应当根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》有关规定，按确定的预计负债金额，借记“主营业务成本”、“其他业务成本”等科目，贷记“预计负债”科目，并相应在利润表中的“营业成本”和资产负债表中的“其他流动负债”、“一年内到期的非流动负债”、“预计负债”等项目列示。企业在首次执行该解释内容时，如原计提保证类质量保证时计入“销售费用”等的，应当按照会计政策变更进行追溯调整。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(二) 会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

(三) 重要前期差错更正

本报告期末发生重要的前期会计差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%、5%、1%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	15%、20%、25%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	1%-6%预征、四级超率累进税率清算
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%、1%、1.5%
房产税	房屋租赁收入或房产原值	12%、1.2%

(二) 税收优惠

- 1、本公司子公司武汉大本营商业管理有限公司、湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司根据财政部、税务总局《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 1 号）的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 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 2027 年 12 月 31 日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。
- 3、本公司子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司、武汉投悦房地产开发有限公司、成都南国住房租赁有限公司根据财政部税务总局《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部税务总局公告 2022 年第 10 号）的规定，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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。

（三）其他说明

无。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

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)	认缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额	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	60.00	60.00	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	100.00	100.00	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	70.00	70.00	4,496.82	2
4	湖南金光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	48.00	48.00	2,400.00	1
5	海赋兴业(河北)城乡发展有限公司	2	1	北京	北京	房地产开发	5,700.00	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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	55.00	55.00	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	50.00	50.00	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	70.00	70.00	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	70.00	70.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	1,000.00	1

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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)	认缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额	取得方式
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	51.00	51.00	81,600.00	1
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	51.00	51.00	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	100.00	100.00	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	70.00	70.00	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	60.00	60.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	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	70.00	70.00	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	51.00	51.00	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	100.00	100.00	3,000.00	1
28	苏州源洛置业有限公司	2	1	江苏太仓	江苏太仓	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	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	52.56	52.56	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	100.00	100.00	43,490.00	1
31	成都洛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	100.00	100.00	47,400.00	1
32	成都洛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	100.00	100.00	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	51.00	51.00	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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	134,605.00	1
36	成都洛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	100.00	100.00	5,000.00	1
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	100.00	100.00	12,000.00	1

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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)	认缴持股 比例(%)	享有的表 决权(%)	投资额	取得方式
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	100.00	100.00	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	100.00	100.00	10,000.00	1
40	上海浣临置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发	10,000.00	100.00	100.00	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	50.00	50.00	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	51.00	51.00	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	100.00	100.00	10,000.00	1
44	上海浣港置业有限公司	2	1	上海	上海	房地产开发经营	24,000.00	51.00	51.00	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	51.00	51.00	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	51.00	51.00	153,000.00	1
47	重庆浣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	10,000.50	2
49	重庆浣悦建投房地产开发有限公司	2	1	重庆	重庆	房地产开发	10,000.00	51.00	51.00		2
50	兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	2	1	河北承德	河北承德	娱乐业	10,000.00	82.06	82.06	8,206.00	2
51	广德创泰股权投资合伙企业(有限合伙)	2	1	安徽	安徽	资本市场服务	262,600.00	52.01	52.01		2

注：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。

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。

级次为在整个中央企业集团内的法人级次。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(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	认缴持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	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	48	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	认缴持股比例(%)	享有的表决权(%)	注册资本	投资额	级次	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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(四) 本期不再纳入合并范围的原子公司

1、 原子公司的基本情况

序号	企业名称	注册地	业务性质	持股比例(%)	表决权比例(%)	本期不再成为子公司的原因
1	武汉明涛房地产有限公司	武汉	房地产业	100.00	100.00	清算、注销、破产
2	武汉泛悦企业管理咨询有限公司	武汉	商务服务业	100.00	100.00	清算、注销、破产
3	武汉三型企业管理咨询有限公司	武汉	商务服务业	100.00	100.00	清算、注销、破产
4	南京求真装饰工程有限公司	南京	建筑装饰、装修和其他建筑业	51.00	51.00	清算、注销、破产
5	佛山福粤城市更新有限公司	佛山	房地产业	100.00	100.00	清算、注销、破产
6	中电建长沙智汇城建设发展有限公司	长沙	房地产业	100.00	100.00	清算、注销、破产
7	武汉悦鹤企业管理咨询有限公司	武汉	商务服务业	100.00	100.00	清算、注销、破产
8	武汉凤尚青城文旅创业发展中心（有限合伙）	武汉	娱乐业	100.00	100.00	协议转让

(五) 本期新纳入合并范围的主体

序号	名称	期末净资产	本期净利润
1	中文发集团文化有限公司	7,595,697.15	-12,906,213.61

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

八、 合并财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	260,255.60	209,166.60
银行存款	8,122,580,465.09	10,010,122,247.63
其他货币资金	17,558,768.08	7,137,718.72
合计	8,140,399,488.77	10,017,469,132.95
其中：存放在境外的款项总额		9,358.94
存放财务公司款项	622,112,241.57	681,912,621.88

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	56,859,065.39	82,884,749.82
其他货币资金	14,925,986.43	4,811,999.96
合计	71,785,051.82	87,696,749.78

(二) 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	3,000,000.00	60,000.00	2,940,000.00			
合计	3,000,000.00	60,000.00	2,940,000.00			

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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	3,000,000.00	100.00	60,000.00	2.00	2,940,000.00					
合计	3,000,000.00	100.00	60,000.00		2,940,000.00					

计提坏账准备的说明：

应收票据均因销售商品、提供劳务等日常经营活动产生。

对于银行承兑汇票，认为所持有的银行承兑汇票不存在重大的信用风险，不会因银行违约而产生重大坏账准备，因此未对应收银行承兑汇票计提坏账准备。对于商业承兑汇票，无论是否存在重大融资成分，按照整个存续期预期信用损失计量坏账准备。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(1) 按单项计提坏账准备的应收票据

截至 2024 年 12 月 31 日，无单项计提减值准备的应收票据。

(2) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票小计	3,000,000.00	60,000.00	2.00
合计	3,000,000.00	60,000.00	

(3) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提预期信用损失的应收票据		60,000.00				60,000.00
按组合计提预期信用损失的应收票据						
合计		60,000.00				60,000.00

于 2024 年度，无单笔重要的坏账准备收回或转回。

3、 期末已质押的应收票据

截至 2024 年 12 月 31 日，期末无已质押的应收票据。

4、 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

截至 2024 年 12 月 31 日，期末无期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据。

5、 期末因出票人未履约而转为应收账款的票据

截至 2024 年 12 月 31 日，无因出票人未履约而将其转入应收账款的票据。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(三) 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）	477,440,604.35	5,103,371.72	1,146,089,054.53	18,948,151.20
1 至 2 年	186,213,651.02	18,100,066.25	59,802,472.53	5,473,157.27
2 至 3 年	21,463,757.40	2,907,736.67	31,423,725.15	4,635,148.67
3 年以上	10,149,649.62	5,526,748.43	6,123,883.13	3,625,759.06
合计	695,267,662.39	31,637,923.07	1,243,439,135.34	32,682,216.20

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

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	695,267,662.39	100.00	31,637,923.07	4.55	663,629,739.32	1,243,439,135.34	100.00	32,682,216.20	2.63	1,210,756,919.14
其中：账龄分析法	465,480,390.89	66.95	31,637,923.07	6.80	433,842,467.82	1,038,940,594.88	83.55	32,682,216.20	3.15	1,006,258,378.68
关联方	229,787,271.50	33.05			229,787,271.50	204,498,540.46	16.45			204,498,540.46
合计	695,267,662.39	100.00	31,637,923.07		663,629,739.32	1,243,439,135.34	100.00	32,682,216.20		1,210,756,919.14

坏账准备计提说明：

对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

期末单项计提坏账准备的应收账款

截至 2024 年 12 月 31 日，无单项计提减值准备的应收账款。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 采用账龄组合方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	255,168,581.55	54.83	5,103,371.72	947,407,561.95	91.19	18,948,151.20
1 至 2 年	181,000,662.43	38.88	18,100,066.25	54,731,572.62	5.27	5,473,157.27
2 至 3 年	19,384,911.21	4.16	2,907,736.67	30,900,991.10	2.97	4,635,148.67
3 年以上	9,926,235.70	2.13	5,526,748.43	5,900,469.21	0.57	3,625,759.06
合计	465,480,390.89	100.00	31,637,923.07	1,038,940,594.88	100.00	32,682,216.20

(2) 采用关联方组合方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面余额	比例 (%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	222,272,022.80	96.73		198,681,492.58	97.15	
1 至 2 年	5,212,988.59	2.27		5,070,899.91	2.48	
2 至 3 年	2,078,846.19	0.90		522,734.05	0.26	
3 年以上	223,413.92	0.10		223,413.92	0.11	
合计	229,787,271.50	100.00		204,498,540.46	100.00	

3、 收回或转回的坏账准备情况

于 2024 年度，无单笔重要的坏账准备收回或转回。

4、 本报告期实际核销的应收账款情况

于 2024 年度，本公司无单笔重要的应收账款核销。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(四) 应收款项融资

种类	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	11,095,118.07	36,595,208.25
合计	11,095,118.07	36,595,208.25

(五) 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）	225,077,815.26	72.86	467,625.52	191,642,158.46	74.37	95,770.41
1 至 2 年	61,658,238.73	19.96	7,000.00	28,723,728.47	11.15	614.14
2 至 3 年	18,749,333.14	6.07		26,399,016.15	10.25	
3 年以上	3,435,095.97	1.11		10,905,732.49	4.23	
合计	308,920,483.10	100.00	474,625.52	257,670,635.57	100.00	96,384.55

2、 账龄超过一年的大额预付款项情况

截至 2024 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的重要预付款项。

3、 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
重庆市人民小学校	60,000,000.00	19.42	
郑州经开供水有限公司	11,569,956.10	3.75	
国网湖北省电力公司武汉供电公司	11,365,053.44	3.68	
湖南博长钢铁贸易有限公司	11,354,943.33	3.68	
国网北京市电力公司	9,001,749.55	2.91	
合计	103,291,702.42	33.44	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	14,774,957.25	
应收股利		
其他应收款项	13,172,387,786.05	20,992,404,063.46
合计	13,187,162,743.30	20,992,404,063.46

1、 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
其他	14,774,957.25	
小计	14,774,957.25	
减：坏账准备		
合计	14,774,957.25	

应收利息无论是否存在逾期情况,均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(2) 重要逾期利息

截至 2024 年 12 月 31 日,无重要的重要逾期利息。

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）	8,112,394,671.19	105,598,093.87	12,911,896,657.45	198,004,458.63
1 至 2 年	2,514,729,502.06	251,044,957.54	6,574,464,498.24	646,344,154.86
2 至 3 年	2,235,543,550.19	320,561,752.53	1,961,886,744.63	220,783,011.66
3 年以上	1,429,761,303.25	442,836,436.70	1,119,575,791.54	510,288,003.25
合计	14,292,429,026.69	1,120,041,240.64	22,567,823,691.86	1,575,419,628.40

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

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 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	364,258.38		364,258.38	100.00		364,258.38		364,258.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	14,292,064,768.31	100.00	1,119,676,982.26	7.83	13,172,387,786.05	22,567,459,433.48	100.00	1,575,055,370.02	6.98	20,992,404,063.46
其中：账龄分析法	10,866,807,264.00	76.03	1,119,676,982.26	10.30	9,747,130,281.74	18,952,793,795.84	83.98	1,575,055,370.02	8.31	17,377,738,425.82
关联方	3,425,257,504.31	23.97			3,425,257,504.31	3,614,665,637.64	16.02			3,614,665,637.64
合计	14,292,429,026.69	100.00	1,120,041,240.64		13,172,387,786.05	22,567,823,691.86	100.00	1,575,419,628.40		20,992,404,063.46

计提坏账准备说明：

其他应收款无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

单项计提坏账准备的其他应收款项情况

债务人名称	期末数			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
张磊	364,258.38	364,258.38	100.00	回收可能性较低
合计	364,258.38	364,258.38		

按单项计提坏账准备的说明：
结合款项预计可收回情况，对其全部或部分其他应收款计提坏账准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄组合方法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	5,279,904,693.76	48.59	105,598,093.87	9,900,222,930.79	52.24	198,004,458.63
1 至 2 年	2,510,449,575.18	23.10	251,044,957.54	6,463,441,548.01	34.10	646,344,154.86
2 至 3 年	2,137,078,350.19	19.67	320,561,752.53	1,471,886,744.63	7.77	220,783,011.66
3 年以上	939,374,644.87	8.64	442,472,178.32	1,117,242,572.41	5.89	509,923,744.87
合计	10,866,807,264.00	100.00	1,119,676,982.26	18,952,793,795.84	100.00	1,575,055,370.02

②采用余额百分比法或其他组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	2,832,489,977.43	82.69		3,011,673,726.66	83.32	
1 至 2 年	4,279,926.88	0.12		111,022,950.23	3.07	
2 至 3 年	98,465,200.00	2.87		490,000,000.00	13.56	
3 年以上	490,022,400.00	14.31		1,968,960.75	0.05	
合计	3,425,257,504.31	99.99		3,614,665,637.64	100.00	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

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	1,575,055,370.02		364,258.38	1,575,419,628.40
期初余额在本期	1,575,055,370.02		364,258.38	1,575,419,628.40
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提				
本期转回	455,378,387.76			455,378,387.76
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	1,119,676,982.26		364,258.38	1,120,041,240.64

(4) 收回或转回的坏账准备情况

于 2024 年度，无单笔重要的坏账准备收回或转回。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

于 2024 年度，无单笔重要的其他应收款核销。

(6) 涉及政府补助的应收款项

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
武汉市发展和改革委员会	湖北省第五批现代服务业集聚区奖励	1,000,000.00	1 年内	1、市发改委关于下达省第五批现代服务业集聚区奖励资金计划的通知 2、奖励领取公示文件
合计		1,000,000.00		

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(七) 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
原材料	1,323,353.74		1,323,353.74	1,332,142.07		1,332,142.07
自制半成品及在产品	36,970,413,153.62	307,499,328.31	36,662,913,825.31	51,524,786,345.38	157,538,914.10	51,367,247,431.28
其中：开发成本（由房地产开发企业填列）	36,970,413,153.62	307,499,328.31	36,662,913,825.31	51,524,786,345.38	157,538,914.10	51,367,247,431.28
库存商品（产成品）	38,205,118,716.97	717,997,919.23	37,487,120,797.74	28,210,379,508.21	803,201,859.94	27,407,177,648.27
其中：开发产品（由房地产开发企业填列）	38,055,743,654.93	717,997,919.23	37,337,745,735.70	27,938,656,604.14	803,201,859.94	27,135,454,744.20
周转材料（包装物、低值易耗品等）	3,269,820.39		3,269,820.39	3,311,365.43		3,311,365.43
合同履约成本	917,925.94		917,925.94			
其他	2,657,728,485.97		2,657,728,485.97	2,915,083,624.06		2,915,083,624.06
其中：尚未开发的土地储备（由房地产开发企业填列）	2,639,250,508.77		2,639,250,508.77	2,891,446,133.11		2,891,446,133.11
合计	77,838,771,456.63	1,025,497,247.54	76,813,274,209.09	82,654,892,985.15	960,740,774.04	81,694,152,211.11

其他说明：
存货向银行抵押作为取得借款之担保情况详见本附注“八、(五十五)所有权或使用权受到限制的资产”。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(八) 合同资产

1、 合同资产情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已履行合同但未确认收款条件的款项	3,255,374.63	9,766.13	3,245,608.50	8,250,844.63	15,707.45	8,235,137.18
不满足无条件收款条件的保证金	1,058,487.97		1,058,487.97	1,960,312.44		1,960,312.44
其他				8,716,398.38	26,149.20	8,690,249.18
合计	4,313,862.60	9,766.13	4,304,096.47	18,927,555.45	41,856.65	18,885,698.80

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	原因
已履行合同但未确认收款条件的款项	15,707.45	-5,941.32				9,766.13	
其他	26,149.20	-26,149.20					
合计	41,856.65	-32,090.52				9,766.13	

(九) 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	4,159,950,905.89	1,840,158,592.96
委托贷款	272,391,000.00	272,391,000.00
其他	472,834,552.42	434,852,036.53
合计	4,905,176,458.31	2,547,401,629.49

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项目	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
BT 合同	354,047,800.00	1,062,143.40	352,985,656.60	316,068,600.00	1,062,143.40	315,006,456.60
其他	12,642,218,403.04	392,447,646.88	12,249,770,756.16	7,725,805,136.53	81,575,182.59	7,644,229,953.94
合计	12,996,266,203.04	393,509,790.28	12,602,756,412.76	8,041,873,736.53	82,637,325.99	7,959,236,410.54

2、 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

于 2024 年度，不存在因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

3、 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

于 2024 年度，不存在因转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债。

(十一) 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	6,167,033,704.84	248,336,830.67		6,415,370,535.51
对联营企业投资	11,633,458,076.46	24,050,000.00	504,526,408.31	11,152,981,668.15
小计	17,800,491,781.30	272,386,830.67	504,526,408.31	17,568,352,203.66
减：长期股权投资减值准备		387,451,883.93		387,451,883.93
合计	17,800,491,781.30	-115,065,053.26	504,526,408.31	17,180,900,319.73

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 长期股权投资明细

被 投 资 单 位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	17,886,631,121.46	17,800,491,781.30	24,050,000.00	455,135,159.71	205,263,707.29			-23,793,977.44	-387,451,883.93	17,475,852.22	17,180,900,319.73	387,451,883.93
一、合营企业	5,820,340,266.40	6,268,983,791.81			230,860,978.45				-387,451,883.93	17,475,852.22	6,129,868,738.55	387,451,883.93
重庆启润房地产开发有限公司	113,000,000.00	497,460,357.09			-153,081,991.28						344,378,365.81	
南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	3,000,000,000.00	3,000,486,849.81			-3,435.28						3,000,483,414.53	
北京金水慧业房地产开发有限公司	400,000,000.00	336,168,478.74			232,526,934.36						568,695,413.10	
广州招赢房地产有限责任公司	911,188,516.00	916,492,957.81			-56,098,945.63				-252,394,012.18		608,000,000.00	252,394,012.18
南京悦茂房地产开发有限公司	1,163,311,824.78	1,186,295,255.35			37,240,501.81						1,223,535,757.16	
其他	232,839,925.62	332,079,893.01			170,277,914.47				-135,057,871.75	17,475,852.22	384,775,787.95	135,057,871.75
二、联营企业	11,796,290,855.06	11,531,507,989.49	24,050,000.00	455,135,159.71	-25,597,271.16			-23,793,977.44			11,051,031,581.18	
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	404,309,596.97			11,423,472.50						415,733,069.47	
重庆武地铭悦房地产开发有限公司	357,000,000.00	293,717,092.23			-53,604,960.81						240,112,131.42	
武汉统建城市开发有限责任公司	1,446,000,000.00	1,039,869,888.46			429,429.02						1,040,299,317.48	
武汉城开房地产开发有限公司	1,139,103,035.00	1,034,354,783.13			240,327.03						1,034,595,110.16	
天津高际远企业管理合伙企业（有限合伙）	392,000,000.00	392,000,000.00			7,693,350.27						399,693,350.27	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

被 投 资 单 位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
深圳悦茂置业有限公司	500,000,000.00	76,223,509.96			-31,861,466.03					44,362,043.93	
深圳市国润金海房地产有限公司	560,000,000.00	548,424,374.49			36,095,734.03					584,520,108.52	
南京智盛房地产开发有限公司	441,000,000.00	489,206,504.81			3,911,258.05					493,117,762.86	
广州市天河区顺京房地产有限公司	1,470,000,000.00	1,469,878,555.13			5,892.52					1,469,884,447.65	
诚通房地产投资有限公司	1,750,000,000.00	1,803,535,741.51			-75,085,818.75					1,728,449,922.76	
成都文投浥沱兴善成实业有限公司	350,000,000.00	418,273,799.83			-470,155.10			-13,482,100.00		404,321,544.73	
北京泽麟致远房地产开发有限公司	980,000,000.00	979,799,716.55			1,372.27					979,801,088.82	
北京泽麟旺寓房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,469,857,611.53			770.43					1,469,858,381.96	
其他	581,187,820.06	1,112,056,814.89	24,050,000.00	455,135,159.71	75,623,523.41			-10,311,877.44		746,283,301.15	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十二) 其他权益工具投资

其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额	本期确认的股利收入	本期计入其他综合收 益的利得或损失	截至期末累计计入其 他综合收益的利得或 损失	其他综合收益转入留 存收益的金额	其他综合收益转入留 存收益的原因
中电建路桥集团杭州 萧山城市建设发展有 限公司	531,364.15	531,364.15					
合计	531,364.15	531,364.15					

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十三) 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	4,188,107,480.81	6,845,931,569.13	229,359,044.28	10,804,680,005.66
其中：1、房屋、建筑物	4,188,107,480.81	6,702,451,989.41	229,359,044.28	10,661,200,425.94
2、土地使用权		143,479,579.72		143,479,579.72
二、累计折旧和累计摊销合计	295,775,074.25	160,096,974.95	19,205,941.52	436,666,107.68
其中：1、房屋、建筑物	295,775,074.25	160,096,974.95	19,205,941.52	436,666,107.68
2、土地使用权				
三、投资性房地产账面净值合计	3,892,332,406.56			10,368,013,897.98
其中：1、房屋、建筑物	3,892,332,406.56			10,224,534,318.26
2、土地使用权				143,479,579.72
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	3,892,332,406.56			10,368,013,897.98
其中：1、房屋、建筑物	3,892,332,406.56			10,224,534,318.26
2、土地使用权				143,479,579.72

截至 2024 年 12 月 31 日，投资性房地产无需计提减值准备。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在未办妥产权证书的投资性房地产情况。

(十四) 固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	1,885,457,732.93	1,970,712,061.51
固定资产清理		
合计	1,885,457,732.93	1,970,712,061.51

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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：	2,516,736,697.91	8,950,529.86	2,393,771.78	2,523,293,455.99
其中：房屋及建筑物	2,336,680,354.45			2,336,680,354.45
机器设备	27,175,766.03	335,333.35		27,511,099.38
运输工具	33,344,552.37	1,327,312.09	1,339,412.41	33,332,452.05
电子设备				
办公设备	93,774,601.51	6,677,626.91	620,046.37	99,832,182.05
电气设备	9,294,482.59			9,294,482.59
其他	16,466,940.96	610,257.51	434,313.00	16,642,885.47
二、累计折旧合计：	546,024,636.40	94,104,666.68	2,293,580.02	637,835,723.06
其中：房屋及建筑物	410,767,087.51	69,992,991.41		480,760,078.92
机器设备	16,472,549.01	4,032,277.85		20,504,826.86
运输工具	29,089,674.20	2,036,235.97	1,275,753.68	29,850,156.49
电子设备				
办公设备	71,486,095.18	14,816,556.32	596,633.21	85,706,018.29
电气设备	6,288,756.21	998,603.34		7,287,359.55
其他	11,920,474.29	2,228,001.79	421,193.13	13,727,282.95
三、固定资产账面净值合计	1,970,712,061.51			1,885,457,732.93
其中：房屋及建筑物	1,925,913,266.94			1,855,920,275.53
机器设备	10,703,217.02			7,006,272.52
运输工具	4,254,878.17			3,482,295.56
电子设备				
办公设备	22,288,506.33			14,126,163.76
电气设备	3,005,726.38			2,007,123.04
其他	4,546,466.67			2,915,602.52
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备				
办公设备				
电气设备				
其他				
五、固定资产账面价值合计	1,970,712,061.51			1,885,457,732.93
其中：房屋及建筑物	1,925,913,266.94			1,855,920,275.53
机器设备	10,703,217.02			7,006,272.52
运输工具	4,254,878.17			3,482,295.56

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备				
办公设备	22,288,506.33			14,126,163.76
电气设备	3,005,726.38			2,007,123.04
其他	4,546,466.67			2,915,602.52

其他说明：
固定资产向银行抵押作为取得借款之担保情况详见本附注“八、(五十五)所有权或使用权受到限制的资产”。

2、 暂时闲置的固定资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，无暂时闲置的固定资产情况。

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在未办妥产权证书的固定资产情况。

4、 固定资产清理

转入固定资产清理的固定资产均完成清理，无超过一年以上的待清理固定资产。

(十五) 在建工程

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
在建工程	1,194,323.57		1,194,323.57			
工程物资						
合计	1,194,323.57		1,194,323.57			

1、 在建工程情况

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
北京市勘察设计院有限公司荆州难过温德姆酒店供能系统优化及指挥运营管理服务款	711,989.29		711,989.29			
武汉齐天鑫瑞科技有限公司武汉海赋江城天韵项目	38,378.51		38,378.51			
陕西天天欧姆斯新能源有限公司武汉海赋江城	19,176.99		19,176.99			

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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
天韵项目智能充电桩采集及安装						
上海电力设计院有限公司三亚康年酒店制冷系统优化及智慧运营管理服务	424,778.78		424,778.78			
合计	1,194,323.57		1,194,323.57			

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加额	本期转入固 定资产金额	本期其他减少 金额	期末余额	工程累计投入 占预算比例(%)	工程进度(%)
北京市勘察设计院有 限公司荆州难过温德姆酒 店供能系统优化及指挥运 营管理服务款	1,940,170.83		711,989.29			711,989.29	36.70	36.70
武汉齐天鑫瑞科技有限公 司武汉海赋江城天韵项目	74,410.00		38,378.51			38,378.51	51.58	51.58
陕西天沃姆斯新能源有 限公司武汉海赋江城天韵 项目智能充电桩采集及安 装	28,561.00		19,176.99			19,176.99	67.14	67.14
上海电力设计院有限公司 三亚康年酒店制冷系统优 化及智慧运营管理服务	600,000.00		424,778.78			424,778.78	70.80	70.80
合计	2,643,141.83		1,194,323.57			1,194,323.57		

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十六) 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：	4,075,961,344.75	1,008,329,309.54	702,910,646.45	4,381,380,007.84
其中：土地	77,490.00			77,490.00
房屋及建筑物	4,075,883,854.75	1,008,329,309.54	702,910,646.45	4,381,302,517.84
机器运输办公设备				
其他				
二、累计折旧合计：	1,796,953,358.50	584,881,692.27	629,567,389.03	1,752,267,661.74
其中：土地	77,490.00			77,490.00
房屋及建筑物	1,796,875,868.50	584,881,692.27	629,567,389.03	1,752,190,171.74
机器运输办公设备				
其他				
三、使用权资产账面净值合计	2,279,007,986.25			2,629,112,346.10
其中：土地				
房屋及建筑物	2,279,007,986.25			2,629,112,346.10
机器运输办公设备				
其他				
四、减值准备合计	247,130,974.33	709,423,987.29	60,494,669.27	896,060,292.35
其中：土地				
房屋及建筑物	247,130,974.33	709,423,987.29	60,494,669.27	896,060,292.35
机器运输办公设备				
其他				
五、使用权资产账面价值合计	2,031,877,011.92			1,733,052,053.75
其中：土地				
房屋及建筑物	2,031,877,011.92			1,733,052,053.75
机器运输办公设备				
其他				

(十七) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
基于园区智慧能源负荷调优策略模型的研究与应用		115,000.00			115,000.00		
基于未来绿色健康社区产品关键功能技术及客户智慧化		1,108,021.63			1,108,021.63		

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
服务平台创新研究							
基于 NET GRIDNET 新型电力系统关键技术研究		315,000.00	11,695.66		326,695.66		
合计		1,538,021.63	11,695.66		1,549,717.29		
其中：数据资源		115,000.00			115,000.00		

(十八) 无形资产

1、 无形资产情况

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	736,469,422.52	9,510,243.01	132,473.71	745,847,191.82
其中：软件	107,890,850.78	9,510,243.01	132,473.71	117,268,620.08
土地使用权	628,180,751.41			628,180,751.41
非专利技术	203,721.27			203,721.27
其他	194,099.06			194,099.06
二、累计摊销合计	262,000,938.00	35,282,704.38	132,473.71	297,151,168.67
其中：软件	76,580,686.30	17,697,145.82	132,473.71	94,145,358.41
土地使用权	185,282,579.51	17,482,822.68		202,765,402.19
非专利技术	25,082.57	21,226.44		46,309.01
其他	112,589.62	81,509.44		194,099.06
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	474,468,484.52			448,696,023.15
其中：软件	31,310,164.48			23,123,261.67
土地使用权	442,898,171.90			425,415,349.22
非专利技术	178,638.70			157,412.26
其他	81,509.44			

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在未办妥产权证书的土地使用权情况。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(十九) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值				商誉减值准备			
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	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	748,217,742.96			748,217,742.96
合计	748,217,742.96			748,217,742.96	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
租入固定资产改良支出	17,240,938.75	48,156,329.90	15,882,050.66		49,515,217.99	
分摊期限在一年以上的其他费用	274,627,674.27	19,152,829.40	44,868,226.17		248,912,277.50	
合计	291,868,613.02	67,309,159.30	60,750,276.83		298,427,495.49	

(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和递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
一、递延所得税资产	4,857,011,337.39	1,195,484,197.31	6,009,145,292.85	1,502,716,800.30
资产减值准备	1,393,637,764.12	330,570,284.25	1,565,203,672.37	390,818,692.60
内部交易未实现的利润	268,485,660.52	67,121,415.13	767,964,825.65	191,991,206.41
租赁负债	2,081,651,344.49	519,483,354.98	2,529,805,289.47	632,451,322.38
可抵扣的经营亏损之所得税资产	179,381,396.48	44,845,350.00	212,316,333.58	53,079,083.39
其他	933,855,171.78	233,463,792.95	933,855,171.78	234,376,495.52
二、递延所得税负债	1,587,035,340.76	396,758,835.19	2,058,643,173.64	514,660,793.41
使用权资产	1,587,035,340.76	396,758,835.19	2,058,643,173.64	514,660,793.41

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	期末		期初	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额
一、递延所得税资产	396,184,440.46	798,725,362.12	514,086,398.68	988,630,401.62
二、递延所得税负债	396,184,440.46	574,394.73	514,086,398.68	574,394.73

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	821,113,973.57	552,063,730.85
可抵扣亏损	2,231,619,076.97	2,075,650,955.77
合计	3,052,733,050.54	2,627,714,686.62

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	备注
2024 年		251,636,012.53	
2025 年	303,595,582.45	300,500,006.26	
2026 年	422,007,510.94	471,927,867.29	
2027 年	616,800,222.92	644,841,952.53	
2028 年	409,830,164.89	406,745,117.16	
2029 年	479,385,595.77		
合计	2,231,619,076.97	2,075,650,955.77	

(二十二) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
中信建投证券股份有限公司县华林类 Reits 项目认缴款	266,000,000.00	266,000,000.00
预付股权款	2,209,481,866.67	
预缴税金及待抵扣进项税	34,093,200.48	43,393,035.27
其他	2,353,139,613.09	142,544,962.22
合计	4,862,714,680.24	451,937,997.49

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二十三) 短期借款

1、 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款		
保证借款	6,244,693.06	174,444,881.33
信用借款	1,410,000,000.00	260,008,861.11
合计	1,416,244,693.06	434,453,742.44

2、 已逾期未偿还的短期借款情况

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

(二十四) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	458,689,097.44	108,054,580.35
银行承兑汇票		49,239,290.80
合计	458,689,097.44	157,293,871.15

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，不存在已到期未支付的应付票据。

(二十五) 应付账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	5,434,601,733.71	4,729,901,518.70
1—2 年（含 2 年）	1,014,640,953.95	1,315,623,228.22
2—3 年（含 3 年）	219,242,939.10	552,745,856.53
3 年以上	565,821,516.11	639,168,156.81
合计	7,234,307,142.87	7,237,438,760.26

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的重要应付账款。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二十六) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
已结算未履行履约义务的款项	13,762,664.63	
已满足合同条件预收款项	24,582,946,218.05	21,400,245,146.36
合计	24,596,708,882.68	21,400,245,146.36

(二十七) 预收款项

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	59,297,428.37	80,117,822.73
1 年以上	12,903,217.32	13,548,004.82
合计	72,200,645.69	93,665,827.55

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，无账龄超过一年的重要预收账款。

(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	52,858,621.22	720,068,400.65	748,542,312.16	24,384,709.71
二、离职后福利-设定提存计划	5,766,569.80	85,152,536.04	89,045,201.67	1,873,904.17
三、辞退福利		9,010,958.50	9,010,958.50	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	58,625,191.02	814,231,895.19	846,598,472.33	26,258,613.88

2、 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	25,110,044.29	438,298,699.06	463,088,628.81	320,114.54
二、职工福利费		23,422,377.98	23,422,377.98	
三、社会保险费	320,948.24	47,227,137.10	46,970,525.49	577,559.85
其中：医疗保险费及生育保险费	232,143.32	45,522,931.85	45,204,402.18	550,672.99
工伤保险费	88,804.92	1,704,205.25	1,766,123.31	26,886.86

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他				
四、住房公积金	1,210,013.95	45,509,435.65	45,822,150.75	897,298.85
五、工会经费和职工教育经费	16,389,968.40	13,288,043.00	9,182,678.53	20,495,332.87
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	9,827,646.34	134,729,976.16	142,463,218.90	2,094,403.60
九、劳务派遣		17,592,731.70	17,592,731.70	
合计	52,858,621.22	720,068,400.65	748,542,312.16	24,384,709.71

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	5,529,366.93	59,916,168.31	63,702,553.16	1,742,982.08
二、失业保险费	237,202.83	3,206,931.95	3,373,084.78	71,050.00
三、企业年金缴费	0.04	21,108,506.38	21,054,559.10	53,947.32
四、其他		920,929.40	915,004.63	5,924.77
合计	5,766,569.80	85,152,536.04	89,045,201.67	1,873,904.17

(二十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	612,830,436.45	521,669,662.67
营业税		-364,339.52
企业所得税	35,807,880.06	-880,067,400.44
城市维护建设税	25,747,059.06	-26,989,267.32
房产税	4,246,613.26	2,193,235.18
土地使用税	1,360,232.58	1,412,472.47
土地增值税	1,237,301,702.49	410,406,759.92
个人所得税	5,784,099.20	3,662,978.97
教育费附加（含地方教育费附加）	18,333,855.93	-18,026,728.35
其他税费	3,978,249.51	3,696,354.99
合计	1,945,390,128.54	17,593,728.57

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(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	55,603,419.20	11,747,585.02
其他应付款项	29,821,524,748.14	29,972,279,388.83
合计	29,877,128,167.34	29,984,026,973.85

1、 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	55,603,419.20	11,747,585.02
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
其他		
合计	55,603,419.20	11,747,585.02

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	18,052,309,706.53	16,351,412,407.96
保证金	142,495,679.11	154,245,504.16
代扣代缴款	1,323,949,929.45	2,117,428,733.98
押金	71,047,030.62	35,881,250.33
风险抵押金	13,752,770.86	10,717,425.80
集团外部股东融资	1,566,820,183.00	1,620,820,183.00
供应链金融	1,438,599,381.92	3,734,362,005.49
其他	7,212,550,066.65	5,947,411,878.11
合计	29,821,524,748.14	29,972,279,388.83

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(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	4,783,775,454.82	5,448,049,633.84
1 年内到期的应付债券	3,211,436,863.67	2,575,842,962.84
1 年内到期的长期应付款		584,946,311.11
1 年内到期的租赁负债	875,198,515.53	587,471,164.58
合计	8,870,410,834.02	9,196,310,072.37

(三十二) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,902,056,635.73	1,876,306,405.00
其他	4,454,053.34	3,514,900.07
合计	1,906,510,689.07	1,879,821,305.07

(三十三) 长期借款

项目	期末余额	期初余额	期末利率区间(%)
抵押借款	10,252,510,695.42	8,386,725,217.00	0.3%-5%
保证借款	2,494,127,029.46	5,230,516,000.00	2.89%-5.5%
信用借款	1,065,555,503.00	3,154,489,893.00	2.8%-6.5%
合计	13,812,193,227.88	16,771,731,110.00	

注：借款相关抵押物情况详见本附注八、(五十五)所有权或使用权受到限制的资产。

(三十四) 应付债券

1、 应付债券

项目	期末余额	期初余额
21 电建地产 MTN003	459,660,377.36	997,216,345.43
21 电建地产 MTN004		1,495,907,015.31
20 电建债 01		76,846,516.28
21 电建 01 公司债		1,756,931,655.66
22 电建地产 PPN001		998,984,985.56
22 电建地产 PPN002	997,921,339.54	997,027,522.31
22 电建 01	998,473,884.56	997,745,543.77

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
22 电建 02（住房租赁债）	1,177,477,517.17	1,176,424,099.50
22 电建 03（小公募）	699,002,206.12	698,557,340.67
22 电建地产 MTN002（中票）	998,113,772.06	997,420,856.55
22 电建地产 MTN003（中票）	1,097,806,120.39	1,096,999,563.23
22 电建 04（公司债）	898,653,043.03	898,082,538.70
22 电建 05	998,380,897.43	997,756,544.54
22 电建 06（小公募）	898,412,379.33	897,856,550.48
23 电建 MTN001	1,246,626,221.66	1,245,769,524.18
23 电建 MTN002	1,246,682,502.15	1,245,828,288.48
23 电建 MTN003	498,676,352.54	498,335,991.73
23 电建 MTN004	598,405,102.14	598,015,037.12
23 电建 F2		998,506,040.31
23 电建 F3（私募债）		1,093,331,774.45
23 电建 01	499,017,158.38	498,710,411.38
23 电建 04	1,913,028,540.40	1,911,462,384.17
23 电建地产 PPN001		469,260,696.15
22 电建地产 MTN001（中票）	748,647,635.55	748,105,671.80
24 电建地产 MTN001	1,496,554,171.62	
24 电建地产 MTN002	538,496,238.04	
24 电建地产 MTN003	1,793,720,863.54	
24 电建 F1	758,642,745.36	
24 电建 F2	996,992,509.48	
24 电建地产 PPN001	1,027,898,625.84	
24 电建地产 PPN002	498,914,205.99	
合计	23,086,204,409.68	23,391,082,897.76

其他说明：
截至 2024 年 12 月 31 日，将于一年内支付的应付债券在一年内到期的非流动负债列示。

(三十五) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	3,426,141,114.03	2,841,727,034.93
减：未确认的融资费用	410,570,597.15	401,428,634.19
重分类至一年内到期的非流动负债	875,198,515.53	587,471,164.58
租赁负债净额	2,140,372,001.35	1,852,827,236.16

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

其他说明：
于 2024 年 12 月 31 日，将于一年内支付的租赁负债在一年内到期的非流动负债列示。

(三十六) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	950,000,000.00	1,070,000,000.00
专项应付款		
合计	950,000,000.00	1,070,000,000.00

1、 长期应付款

期末余额最大的前 5 项：

项目	期末余额	期初余额
国新商业保理有限公司	50,000,000.00	1,070,000,000.00
泰康资产管理有限公司	500,000,000.00	
中水电融通租赁有限公司	400,000,000.00	
合计	950,000,000.00	1,070,000,000.00

其他说明：
截至 2024 年 12 月 31 日，将于 1 年内支付的长期应付款在一年内到期的非流动负债列示。

(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
未决诉讼	4,467,643.24	
合计	4,467,643.24	67,062.69

(三十八) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	39,182,408.76	
其他	33,984,954.91	
合计	73,167,363.67	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(三十九) 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 (%)
合计	8,999,999,044.28	100.00	955.72		9,000,000,000.00	100.00
中国电力建设 集团有限公司	8,999,999,044.28	100.00	955.72		9,000,000,000.00	100.00

注：本期增加主要系资本公积转增股本所致。

(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（或股本）溢价	42,558,412.58		955.72	42,557,456.86
二、其他资本公积	122,968,834.28	2,000,000,000.00		2,122,968,834.28
合计	165,527,246.86	2,000,000,000.00	955.72	2,165,526,291.14
其中：国有独享资本公积				

注：资本公积增加主要系本期母公司中国电力建设集团有限公司增资所致，减少主要系资本公积转增资本所致。

(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	429,880,968.24			429,880,968.24
合计	429,880,968.24			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	-1,493,311,233.43	-687,262,594.14
期初调整金额		
本期期初余额	-1,493,311,233.43	-687,262,594.14
本期增加额	-1,434,389,371.92	-670,742,400.08
其中：本期净利润转入	-1,434,389,371.92	-670,742,400.08
其他调整因素		
本期减少额		135,306,239.21

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期金额	上期金额
其中：本期提取盈余公积数		46,207,628.10
本期提取一般风险准备		
本期分配现金股利数		
本期永续债利息		89,098,611.11
其他减少		
本期期末余额	-2,927,700,605.35	-1,493,311,233.43

(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	12,145,048,422.84	11,830,281,323.25	16,938,500,800.58	16,938,166,566.37
工程承包业	1,792,865.36	1,228,103.18	17,134,784.89	15,394,996.94
房地产开发业	10,733,554,057.22	10,475,697,845.64	15,880,493,469.21	15,966,203,665.67
其他	1,409,701,500.26	1,353,355,374.43	1,040,872,546.48	956,567,903.76
2. 其他业务小计	189,977,964.25	194,377,067.71	427,790,511.46	106,879,738.55
其他	189,977,964.25	194,377,067.71	427,790,511.46	106,879,738.55
合计	12,335,026,387.09	12,024,658,390.96	17,366,291,312.04	17,045,046,304.92

(四十四) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
运杂费	1,090,461.83	259,022.35
展览费	13,826,325.69	7,267,200.94
广告费	149,462,891.66	134,574,886.57
销售服务费	371,513,924.39	319,524,618.57
职工薪酬	5,778,755.27	4,887,089.85
业务经费	12,689.00	109,718.57
委托代销手续费		1,048,509.98
折旧及摊销费	9,480.99	44,617.18
修理费		22,765.44
咨询费	2,123,960.59	11,308,670.38
差旅办公及会议费	4,328,368.47	6,195,064.83
材料费		22,765.44
物业及水电暖费	62,869,610.77	71,969,237.82

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	173,235.88	2,942,600.93
其他	12,215,287.38	7,706,694.37
合计	623,404,991.92	567,883,463.22

2、 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	332,528,213.55	393,268,367.38
保险费	8,793,955.01	2,485,162.40
折旧及摊销费	40,176,924.16	69,441,933.12
修理费	778,404.96	7,728,230.61
业务招待费	2,227,039.64	2,563,795.75
差旅办公及会议费	14,215,648.19	16,823,343.72
咨询及中介机构服务费	52,516,079.01	64,368,727.51
租赁费	51,543,320.95	20,862,570.62
长期待摊费用摊销	14,814,004.96	7,863,718.01
车辆使用费	1,527,646.87	1,690,542.53
团体会费及活动经费	1,966,064.30	1,903,996.22
物业及水电暖费	21,233,206.25	18,733,292.20
其他	39,599,643.61	5,959,689.90
合计	581,920,151.46	613,693,369.97

3、 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
研发费用	1,549,717.29	139,056.60
合计	1,549,717.29	139,056.60

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

4、 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息费用	1,685,361,245.15	1,692,431,870.16
其中：租赁负债利息费用	588,001,631.14	133,381,524.96
减：利息收入	1,270,048,680.04	2,399,437,723.72
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）		-588.03
其他	22,185,717.73	27,793,809.55
合计	437,498,282.84	-679,212,632.04

(四十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	是否为政府补助
其他政府补助计入当期收益	650,924.13	5,618,574.88	是
个人所得税扣缴手续费返还	665,679.96	661,889.16	
增值税进项加计扣除	-1,069,550.10	5,901,136.16	
其他	1,919,342.19	1,395,654.41	
合计	2,166,396.18	13,577,254.61	
其中：政府补助	650,924.13	5,618,574.88	

(四十六) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	205,263,707.29	-172,710,445.39
处置长期股权投资产生的投资收益		24,064,010.36
债权投资持有期间的投资收益	491,255,190.93	439,468,220.00
债务重组产生的投资收益		-772,553.57
其他		1,809,525.78
合计	696,518,898.22	291,858,757.18

(四十七) 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
合计		-125,630,000.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(四十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	102,112,573.86	-680,885,662.13
合计	102,112,573.86	-680,885,662.13

(四十九) 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	-378,240.97	-95,524.55
存货跌价准备	-310,783,410.36	-248,126,215.36
合同资产减值损失	32,090.52	-9,970.15
长期股权投资减值损失	-387,451,883.93	
使用权资产减值损失	-709,423,987.29	-108,131,251.61
合计	-1,415,260,775.56	-356,362,961.67

(五十) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得	36,867.36	
使用权资产处置利得	17,954.56	14,059,664.26
其他资产处置利得	2,272,068.42	
使用权资产处置损失	-404,586.96	
合计	1,922,303.38	14,059,664.26

(五十一) 营业外收入

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	31,073.95	9,048.09	31,073.95
与企业日常活动无关的政府补助	43,117,555.32	138,371.25	43,117,555.32
盘盈利得		30,000.00	
违约赔偿收入	8,450,057.10	16,033,056.16	8,450,057.10
其他	16,414,153.70	1,107,488.82	16,414,153.70
合计	68,012,840.07	17,317,964.32	68,012,840.07

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(五十二) 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	9,768.70	144,408.09	9,768.70
税收滞纳金、罚款支出	1,438,157.78	456,065.93	1,438,157.78
赔偿金、违约金	23,686,714.25	23,485,229.73	23,686,714.25
其他	4,947,752.96	102,299.01	4,947,752.96
合计	30,082,393.69	24,188,002.76	30,082,393.69

(五十三) 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	168,152,423.56	123,912,241.23
递延所得税调整	184,922,784.51	-71,860,236.79
合计	353,075,208.07	52,052,004.44

(五十四) 合并现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

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	-2,306,683,146.11	-1,245,394,319.03
加：资产减值损失	1,415,260,775.56	356,362,961.67
信用减值损失	-102,112,573.86	680,885,662.13
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	254,201,641.63	217,790,337.79
使用权资产折旧	584,881,692.27	585,917,977.54
无形资产摊销	35,282,704.38	36,868,574.07
长期待摊费用摊销	60,050,055.26	45,859,190.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,922,303.38	-14,059,664.26
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-21,305.25	135,360.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		125,630,000.00
财务费用（收益以“-”号填列）	788,198,473.21	-181,079,319.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-696,518,898.22	-291,858,757.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	184,922,784.51	-71,592,414.91
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）	4,816,121,528.52	2,854,513,665.97

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,019,779,360.10	-2,819,577,666.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,308,315,607.13	2,067,890,237.07
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,743,125,181.49	2,348,024,003.62
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	8,068,614,436.95	9,929,772,383.17
减：现金的期初余额	9,929,772,383.17	8,272,390,355.61
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		12,508,815.25
现金及现金等价物净增加额	-1,861,157,946.22	1,644,873,212.31

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，现金和现金等价物不含使用受限制的货币资金。

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	8,068,614,436.95	9,929,772,383.17
其中：库存现金	120,255.60	209,166.60
可随时用于支付的数字货币	140,000.00	29,039.90
可随时用于支付的银行存款	8,065,721,399.70	9,927,237,497.81
可随时用于支付的其他货币资金	2,632,781.65	2,296,678.86
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	8,068,614,436.95	9,929,772,383.17
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	34,885,317.34	87,696,749.78

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(五十五) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	71,785,051.82	保证金账户
存货	5,930,235,992.94	抵押
固定资产	907,825,742.71	经营性物业贷
投资性房地产	7,955,068,341.05	抵押
合计	14,864,915,128.52	

九、或有事项

(一) 重大未决诉讼

1、公司作为原告：

公司子公司武汉大本营商业管理有限公司于 2024 年 10 月 16 日因地块收储款事项向武汉市硚口区住房和城市更新局提起诉讼，截至报告日，已开庭审理，未形成判决，涉诉标的为 2.02 亿元。

2、公司作为被告：

公司子公司武汉临江荣城房地产开发有限公司于 2023 年 11 月 20 日因建设工程施工合同纠纷与中建三局第一建设工程有限责任公司产生诉讼，截至报告日，一审审理并形成判决，目前在二审进程中，涉诉标的为 2.21 亿元。

3、公司即作为原告又作为被告：

公司子公司武汉璟悦房地产有限公司与北京远东新地置业有限公司、Smart Team Creation Limited 駿盟創建有限公司（HK）、远洋控股集团（中国）有限公司三方因股权转让事项产生纠纷，截至报告日，案件仍在审理中，涉案金额 3.18 亿。

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

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

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二) 对外担保（含对全资子公司及控股公司的担保）

担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	担保金额
	名称	企业性质	经营现状			
中国电建地产集团有限公司	武汉洛悦领江房地产有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	200,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉洛悦领江房地产有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	291,600,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉洛悦领江房地产有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	112,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉洛悦领江房地产有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	履约性担保	15,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	北京海赋置业有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	900,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	北京海赋丰业房地产开发有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	370,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	成都金洛华府房地产开发有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	310,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	地产及飞悦全资子公司（供应链）	国有独资	正常经营	其他	融资性担保	440,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	地产及飞悦全资子公司（供应链）	国有独资	正常经营	其他	融资性担保	500,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	地产及飞悦全资子公司（供应链）	国有独资	正常经营	其他	融资性担保	131,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	1,299,980,000.00
中国电建地产集团有限公司	三亚天涯投资发展有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	450,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉北都商业有限公司	国有独资	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	231,340,000.00
中国电建地产集团有限公司	中信建投-电建南国县华林资产支持专项计划	其他	正常经营	流动性支持函	融资性担保（资产证券化）	1,300,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉电德悦谷置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	110,237,580.00
中国电建地产集团有限公司	南京融盛置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	276,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉熙悦房地产开发有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	226,625,000.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

担保单位	担保对象			担保方式	担保种类	担保金额
	名称	企业性质	经营现状			
中国电建地产集团有限公司	武汉南国商业发展有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	569,800,000.00
中国电建地产集团有限公司	河南泛悦置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	458,540,000.00
中国电建地产集团有限公司	河南悦通置业有限责任公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	24,283,596.00
中国电建地产集团有限公司	贵阳和悦置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	304,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	成都德川嘉悦置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	85,850,000.00
中国电建地产集团有限公司	成都德川成悦置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	222,937,175.04
中国电建地产集团有限公司	重庆泽悦房地产开发有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	136,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	109,982,921.71
中国电建地产集团有限公司	武汉南国商业发展有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	143,200,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉南国洪广置业发展有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	176,260,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉统建统百置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	394,168,480.00
中国电建地产集团有限公司	武汉统建统百置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	219,457,585.68
中国电建地产集团有限公司	武汉城开房地产开发有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	187,368,300.00
中国电建地产集团有限公司	西安悦达悦睿置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	186,200,000.00
中国电建地产集团有限公司	郑州王楷堂乾置业有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	150,000,000.00
中国电建地产集团有限公司	武汉城开房地产开发有限公司	国有控股	正常经营	连带责任保证	融资性担保（固定资产贷款）	463,959,600.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

十、 资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后非调整事项。

十一、 关联方关系及其交易

(一) 本公司的母公司情况

金额单位：人民币万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本 企业的持股 比例(%)	母公司对本企 业的表决权比 例(%)
中国电力建设集团有限 公司	北京市海淀区车 公庄西路 22 号	建筑业	3,186,339.01	100.00	100.00

其他说明：

本公司最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

(二) 本公司的子企业情况

金额单位：人民币万元

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股 比例 (%)	表决权 比例 (%)
北京领筑供应链管理有限公司	天津市河北区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
武汉新天地投资有限公司	湖北省武汉市武昌区	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00
中电建物业管理有限公司	北京市海淀区	物业管理	2,000.00	55.00	55.00
北京金水房地产开发有限公司	北京市门头沟区	房地产开发经营	5,000.00	50.00	50.00
湖北鼎汉投资有限公司	湖北省武汉市江汉区	房地产开发经营	20,000.00	70.00	70.00
南国置业股份有限公司	湖北省武汉市武昌区	房地产开发经营	96,578.51	22.43	22.43
南京中水电星湖湾房地产有限 公司	江苏省南京市栖霞区	房地产开发经营	5,000.00	70.00	70.00
中电建西元（北京）房地产开 发有限公司	北京市门头沟区	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
上海海赋置业有限公司	上海市闵行区	房地产开发经营	1,000.00	100.00	100.00
中国电建地产长沙有限公司	湖南省长沙市岳麓区	房地产开发经营	20,000.00	60.00	60.00
武汉潭悦房地产有限公司	湖北省武汉市东西湖区	房地产开发经营	91,300.00	100.00	100.00
中国水电建设集团（唐山）房 地产开发有限公司	河北省唐山市路北区	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00
中国电建地产集团贵阳有限公 司	贵州省贵阳市观山湖区	房地产开发经营	5,000.00	70.00	70.00
湖南金光华海赋房地产开发有 限公司	湖南省长沙市芙蓉区	房地产开发经营	5,000.00	48.00	48.00
成都中电建海赋房地产开发有 限公司	四川省成都市武侯区	房地产开发经营	20,000.00	100.00	100.00
三亚天涯投资发展有限公司	海南省三亚市天涯区	房地产开发经营	5,000.00	51.00	51.00
中国水电建设集团房地产成都 有限公司	四川省成都市高新区	房地产开发经营	15,000.00	66.67	66.67
南京金岭房地产开发有限公司	江苏省南京市栖霞区	房地产开发经营	35,000.00	100.00	100.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权 比例 (%)
中电建天顺（北京）投资发展有限公司	北京市朝阳区	房地产开发经营	1,000.00	51.00	51.00
武汉谔悦房地产有限公司	湖北省武汉市东湖新技术开发区	房地产开发经营	5,000.00	51.00	51.00
成都泛悦北城房地产开发有限公司	四川省成都市成华区	房地产开发经营	10,000.00	39.00	39.00
武汉南国融汇商业有限责任公司	湖北省武汉市硚口区	房地产开发经营	39,215.00	41.00	41.00
武汉熙悦房地产有限公司	湖北省武汉市东高技术开发区	房地产开发经营	10,000.00	49.00	49.00
成都岷江海赋投资有限责任公司	四川省成都市金牛区	房地产开发经营	10,000.00	70.00	70.00
电建地产（深圳）有限公司	广东省深圳市光明区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
中电建市政园林工程有限公司	北京市海淀区	其他未列明建筑业	7,000.00	70.00	70.00
山东谔悦置业有限公司	山东省济南市历城区	房地产开发经营	5,000.00	51.00	51.00
中电建启元（北京）不动产管理有限公司本部	北京市门头沟区	房地产开发经营	3,000.00	100.00	100.00
苏州谔悦置业有限公司	江苏省太仓市	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
郑州中电建文博置业有限公司	河南省郑州市中牟县	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00
佛山泛悦置业有限公司	广东省佛山市顺德区	房地产开发经营	43,490.00	100.00	100.00
郑州绿博文创置业有限公司	河南省郑州市管城回族区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
成都谔悦锦府房地产开发有限公司	四川省成都市成华区	房地产开发经营	32,168.51	100.00	100.00
成都谔悦房地产开发有限公司	四川省成都市天府新区	房地产开发经营	2,000.00	100.00	100.00
重庆谔悦房地产开发有限公司	重庆市巴南区	房地产开发经营	10,000.00	50.00	50.00
北京海赋丰业房地产开发有限公司	北京市丰台区	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
成都谔悦蓉城房地产开发有限公司	四川省成都市金牛区	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
西安中电建置业有限公司	陕西省西安国际港务区	房地产开发经营	5,000.00	100.00	100.00
广州中电建地产有限公司	广东省广州市番禺区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	陕西省西安国际港务区	房地产开发经营	5,400.00	100.00	100.00
上海谔临置业有限公司	上海市奉贤临港经济区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
中电建产业投资有限公司	北京市门头沟区	房地产开发经营	100,000.00	100.00	100.00
中国水电建设集团房地产（昆明）有限公司	云南省昆明市经开区	房地产开发经营	5,000.00	50.00	50.00
安康中电建置业有限公司	陕西省安康市汉滨区	房地产开发经营	9,156.88	51.00	51.00
北京海赋科技有限公司	北京市门头沟区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
光信·光乾·惠钰 6 号集合资金信托计划	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	346,700.00	25.00	25.00
北京海赋置业有限公司	北京市门头沟区	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00
上海谔港置业有限公司	上海自由贸易试验区	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00
北京筑鼎嘉业房地产开发有限公司	北京市朝阳区	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

子企业名称	注册地	业务性质	注册资本	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
百瑞恒益 1201 号集合资金信托计划 (中国电建)	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	-	25.00	25.00
五矿信托幸福 183 号集合资金信托计划	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	-	25.00	25.00
百瑞恒益 1202 号集合资金信托计划	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	-	25.00	25.00
北京筑鼎锦晨房地产开发有限公司	北京市门头沟区石龙经济开发区	房地产开发经营	10,000.00	51.00	51.00
海赋兴业 (河北) 城乡发展有限公司	北京市大兴区	房地产开发经营	4,500.00	100.00	100.00
中航信托·天启 22A233 号集合资金信托计划	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	-	25.00	25.00
重庆浚兴房地产开发有限公司	重庆市两江新区	房地产开发经营	10,000.00	100.00	100.00
中信信托·聚鑫 226 号集合资金信托计划	北京市海淀区	其他金融信托与管理服务	-	25.00	25.00
兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	河北省承德市	房地产开发经营	10,000.00	82.06	82.06
河南泛悦置业有限公司	河南省郑州市中原区	房地产开发经营	5,000.00	70.00	70.00

(三) 本公司的合营企业、联营企业情况

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本	本公司持股比例 (%)
1	重庆启润房地产开发有限公司	房地产开发经营	重庆市巴南区	316,000,000.00	35.76
2	南京电建中储房地产有限公司	房地产开发经营	南京市鼓楼区	100,000,000.00	24.99
3	龙赫置业 (北京) 有限公司	房地产开发经营	北京市门头沟区	20,000,000.00	63.00
4	南京港兴投资合伙企业 (有限合伙)	房地产开发经营	江苏省南京市经济技术开发区	6,501,050,000.00	46.15
5	中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	房地产开发经营	北京市朝阳区	60,000,000.00	30.00
6	中电建 (长沙) 大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	房地产开发经营	湖南省长沙市望城区	1,000,000,000.00	18.00
7	中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	房地产开发经营	河南省洛阳市老城区	100,000,000.00	10.00
8	中电建灵昆智创城生态建设开发 (温州) 有限公司	房地产开发经营	浙江省温州瓯江口产业集聚区	1,000,000,000.00	5.00
9	深圳悦茂置业有限公司	房地产开发经营	广东省深圳市龙华区	500,000,000.00	20.00
10	诚通房地产投资有限公司	房地产开发经营	北京市丰台区	4,550,000,000.00	25.00
11	北京海赋私募基金管理有限公司	房地产开发经营	北京市朝阳区	10,000,000.00	26.00
12	广州市保瑞房地产开发有限公司	房地产开发经营	广东省广州市荔湾区	52,630,000.00	27.50
13	武汉城开房地产开发有限公司	房地产开发经营	湖北省武汉市江岸区	132,071,524.00	29.74
14	武汉统建城市开发有限责任公司	房地产开发经营	湖北省武汉市经济技术开发区	135,000,000.00	42.84
15	北京京能海赋置业有限公司	房地产开发经营	北京市大兴区	100,000,000.00	49.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

序号	公司名称	业务性质	注册地	注册资本	本公司 持股比例(%)
16	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	房地产开发经营	重庆市九龙坡区	102,000,000.00	35.00
17	北京泽腾匠寓房地产开发有限公司	房地产开发经营	北京市朝阳区	100,000,000.00	49.00
18	北京泽腾致远房地产开发有限公司	房地产开发经营	北京市门头沟区	100,000,000.00	49.00
19	中国水电建设集团房地产（都江堰）有限公司	房地产开发经营	四川省成都市都江堰工业區	100,000,000.00	10.00
20	天津嵩高际远企业管理合伙企业（有限合伙）	其他金融信托与管理服务	北京市海淀区	-	25.00
21	南京悦茂房地产开发有限公司	房地产开发经营	江苏南京	2,360,000,000.00	50.00

(四) 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
天津海赋房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
佛山泛瀚置业有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州泛悦置业有限公司	受同一最终控股公司控制
杭州浣悦置业有限公司	受同一最终控股公司控制
南京泛悦建设管理有限公司	受同一最终控股公司控制
郑州悦宸置业有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	受同一最终控股公司控制
北京飞悦临空科技产业发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建地产集团抚顺有限公司	受同一最终控股公司控制
福建闽能咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
贵州天韵石尚有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北省电力建设第一工程有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北省电力装备有限公司	受同一最终控股公司控制
江西中电建工程造价咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建建筑集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建建筑装饰工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建商业保理有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建智享云数据有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团河南工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团湖北工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建市政建设集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电力建设集团有限公司	受同一最终控股公司控制
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	受同一最终控股公司控制

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中国水利水电第八工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第九工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第三工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十四工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十一工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第五工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第八工程局	受同一最终控股公司控制
中国电建集团财务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
北京华科软科技有限公司	受同一最终控股公司控制
中水电通租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第六工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第七工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
北京智慧金源信息科技有限公司	受同一最终控股公司控制
电建智汇（北京）运营管理有限公司	受同一最终控股公司控制
贵州水电九局物资供应有限责任公司	受同一最终控股公司控制
克州新隆能源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
上海电力设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
水电水利规划设计总院	受同一最终控股公司控制
四川久隆水电开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川圣达水电开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川小金川水电开发有限公司	受同一最终控股公司控制
四川足木足河流域水电开发有限公司	受同一最终控股公司控制
西昌邛崃源风电开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（北京）基金管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（昌都）抽水蓄能开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（辰溪）能源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（禄丰）抽水蓄能开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（罗城）能源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（台山）绿色建材有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（新星）能源开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（重庆）城市建设发展有限公司会议展览分公司	受同一最终控股公司控制
中电建安徽长九新材料股份有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建电力检修工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建国际贸易服务有限公司	受同一最终控股公司控制

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司的关系
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建湖北电力建设有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建华东投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建江苏勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建路桥集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建宁夏工程有限公司西安分公司	受同一最终控股公司控制
中电建生态环境集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建十一局西部建设有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建铁路建设投资集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建新能源集团股份有限公司东北分公司	受同一最终控股公司控制
中电建长峡（涪水）新材料有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建重庆生态环境建设有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团北方投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团海外投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团湖北工程有限公司电力工程分公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团湖北工程有限公司贸易服务公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团南方投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团租赁有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电力建设股份有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水电基础局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水电建设集团国际工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水电建设集团圣达水电有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第八工程局有限公司绿色建材公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十一工程局有限公司南方公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第四工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电建设工程咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（北京）综合能源服务有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建路桥集团济南石磊新材料有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建十一局工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第一工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
北京海赋人力资源服务有限公司	受同一最终控股公司控制
成都天新智汇能源技术有限公司	受同一最终控股公司控制
诚通建投有限公司	受同一最终控股公司控制
湖北环宇工程建设监理有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（湖南）拓海实业有限公司	受同一最终控股公司控制

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

其他关联方名称	与本公司关系
中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团华中投资有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水电顾问集团正安开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第十六工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
仁寿和骏金谿房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
江西省电力装璜有限责任公司	受同一最终控股公司控制
武汉汉源既济电力有限公司	受同一最终控股公司控制
武汉汉镇既济电力设备有限公司	受同一最终控股公司控制
浙江华东工程咨询有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建市政建设集团北方国际工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团上海能源装备有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团武汉重工装备有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	受同一最终控股公司控制
中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	受同一最终控股公司控制
北京京能海赋置业有限公司	受同一最终控股公司控制
成都德臻置业有限公司	受同一最终控股公司控制
成都德商文旅实业集团有限公司	受同一最终控股公司控制
济南金地宏远房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
建发房地产集团南京有限公司	受同一最终控股公司控制
南京浣悦装饰有限公司	受同一最终控股公司控制
南京兆祥房地产开发有限公司	受同一最终控股公司控制
盛世（兴隆）艺术文化旅游开发有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建路桥集团有限公司四川分公司	受同一最终控股公司控制
中电建西部建设投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团国际工程有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电力建设集团有限公司西南指挥部	受同一最终控股公司控制
中电建宁夏工程有限公司	受同一最终控股公司控制

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(五) 关联方交易

1、 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额	上期金额
中国电力建设集团有限公司	利息支出	协议价	489,309,854.69	400,996,627.67
中电建建筑集团有限公司	采购商品	协议价	379,026,541.71	
中国水利水电第十工程局有限公司	采购商品	协议价	297,852,542.95	
中国水利水电第五工程局有限公司	采购商品	协议价	270,061,405.34	
中国电建集团河南工程有限公司	采购商品	协议价	185,366,281.44	
中国水利水电第八工程局有限公司	采购商品	协议价	165,685,710.47	
中国水利水电第九工程局有限公司	采购商品	协议价	105,037,572.86	
北京海赋人力资源服务有限公司	接受劳务	协议价	101,968,511.50	
中国电力建设集团有限公司	采购商品	协议价	83,023,333.34	
中国电建市政建设集团有限公司	采购商品	协议价	56,843,372.87	
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	协议价	56,045,730.20	957,569.35
天津海赋房地产开发有限公司	利息支出	协议价	51,223,866.58	
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	协议价	30,418,894.61	
中电建建筑装饰工程有限公司	采购商品	协议价	21,406,863.21	
中国水利水电第八工程局	接受劳务	协议价	20,425,555.56	362,119.81
中国水利水电第三工程局有限公司	采购商品	协议价	17,984,138.24	
湖北省电力建设第一工程有限公司	采购商品	协议价	14,048,888.08	
中国水利水电第九工程局有限公司	接受劳务	协议价	13,112,400.28	
中水电融通租赁有限公司	利息支出	协议价	7,788,396.24	
中国电建集团河南工程有限公司	接受劳务	协议价	6,294,045.07	
北京华科软科技有限公司	利息支出	协议价	5,235,849.06	
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	采购商品	协议价	4,661,967.95	
福建闽能咨询有限公司	采购商品	协议价	3,979,765.05	
湖北省电力装备有限公司	采购商品	协议价	2,437,864.31	6,758,388.76
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	接受劳务	协议价	2,233,867.92	
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	协议价	2,039,407.73	
中电建智享云数据有限公司	采购商品	协议价	1,886,792.45	
中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	采购商品	协议价	1,839,192.95	
江西中电建工程造价咨询有限公司	采购商品	协议价	1,339,426.99	
中国水利水电第十四工程局有限公司	采购商品	协议价	724,233.38	
贵州天韵石尚有限公司	采购商品	协议价	462,263.14	50,494.25
中国水利水电第十一工程局有限公司	采购商品	协议价	334,283.36	
中国电建集团湖北工程有限公司	采购商品	协议价	143,068.31	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额	上期金额
中电建商业保理有限公司	采购商品	协议价	49,763.02	
中国电建集团财务有限责任公司	利息支出	协议价	7,884.97	2,354,966.93

2、 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额	上期金额
中国电力建设集团有限公司	利息收入	协议价	400,564,055.41	336,037,721.21
中国电力建设股份有限公司	利息收入	协议价	106,004,842.79	102,756,041.96
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	提供劳务	协议价	85,720,837.34	31,328,261.21
中电建建筑集团有限公司	提供劳务	协议价	50,723,127.76	220,239.68
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	协议价	38,827,816.54	12,133,288.03
中国水利水电第八工程局有限公司	出售商品	协议价	29,287,330.08	65,030,000.87
电建智汇（北京）运营管理有限公司	提供劳务	协议价	23,059,398.03	
中国水利水电第八工程局有限公司	提供劳务	协议价	19,688,191.96	346,090.92
中国水利水电第七工程局有限公司	出售商品	协议价	15,845,610.39	2,532,609.87
中国水电建设集团国际工程有限公司	提供劳务	协议价	15,747,947.28	15,370,564.75
中国水利水电第四工程局有限公司	提供劳务	协议价	11,557,331.54	346,090.91
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	提供劳务	协议价	9,680,856.27	10,237,518.66
中国水利水电第七工程局有限公司	提供劳务	协议价	8,977,086.37	1,394,366.89
中国水利水电建设工程咨询有限公司	提供劳务	协议价	8,193,005.17	
中国水利水电第八工程局有限公司绿色建材公司	提供劳务	协议价	6,694,151.75	
中电建（北京）基金管理有限公司	提供劳务	协议价	4,644,371.12	984,624.66
中国水利水电第六工程局有限公司	出售商品	协议价	4,566,169.50	4,615,838.14
水电水利规划设计总院	提供劳务	协议价	4,266,815.35	1,770,577.89
中国水利水电第六工程局有限公司	提供劳务	协议价	3,992,134.56	
杭州泛悦置业有限公司	提供劳务	协议价	3,407,567.34	749,526.75
中国水利水电第九工程局有限公司	提供劳务	协议价	3,245,760.70	1,516,519.16
重庆启润房地产开发有限公司	提供劳务	协议价	3,172,264.95	
中国水利水电第十工程局有限公司	提供劳务	协议价	2,982,846.50	
中电建生态环境集团有限公司	提供劳务	协议价	2,775,010.03	
中国电建集团河南工程有限公司	提供劳务	协议价	2,746,089.79	2,321,417.96
四川小金川水电开发有限公司	提供劳务	协议价	2,622,575.26	3,728,814.54
中电建重庆生态环境建设有限公司	提供劳务	协议价	2,268,579.54	
中国电建集团财务有限责任公司	利息收入	协议价	2,107,890.75	5,994,225.14
佛山泛潭置业有限公司	提供劳务	协议价	2,066,452.24	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额	上期金额
中国水利水电第三工程局有限公司	出售商品	协议价	1,804,315.31	68,208,821.79
中电建湖北电力建设有限公司	提供劳务	协议价	1,777,325.65	1,725,526.67
中国电建集团湖北工程有限公司	提供劳务	协议价	1,746,938.36	3,016,135.23
杭州浣悦置业有限公司	提供劳务	协议价	1,666,704.70	2,058,997.10
中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	提供劳务	协议价	1,478,527.24	
四川圣达水电开发有限公司	提供劳务	协议价	1,132,059.70	1,019,548.24
中国水电建设集团圣达水电有限公司	提供劳务	协议价	1,131,235.43	984,708.58
中国电建集团海外投资有限公司	提供劳务	协议价	1,126,612.01	755,914.17
中电建安徽长九新材料股份有限公司	提供劳务	协议价	1,126,133.69	
中电建铁路建设投资集团有限公司	提供劳务	协议价	1,013,283.43	1,021,974.94
四川久隆水电开发有限公司	提供劳务	协议价	935,097.64	928,710.07
郑州悦宸置业有限公司	提供劳务	协议价	916,522.25	754,961.23
中电建路桥集团有限公司	提供劳务	协议价	895,568.34	
中电建华东投资有限公司	提供劳务	协议价	892,227.36	261,203.78
中电建（辰溪）能源开发有限公司	提供劳务	协议价	885,132.42	459,817.16
南京泛悦建设管理有限公司	提供劳务	协议价	843,276.21	143,570.38
中电建（重庆）城市建设发展有限公司会议展览分公司	提供劳务	协议价	808,972.32	
中国电建集团财务有限责任公司	提供劳务	协议价	763,497.64	
重庆武地浥悦房地产开发有限公司	提供劳务	协议价	756,467.93	
中电建宁夏工程有限公司西安分公司	提供劳务	协议价	683,393.31	
中电建江苏勘测设计研究院有限公司	提供劳务	协议价	679,690.42	
北京华科软科技有限公司	提供劳务	协议价	610,932.69	364,795.11
西昌颶源风电开发有限公司	提供劳务	协议价	597,580.60	1,325,218.54
中国电建集团湖北工程有限公司电力工程分公司	提供劳务	协议价	594,064.86	
中电建智享云数据有限公司	提供劳务	协议价	521,743.24	764,813.71
中国电建集团北方投资有限公司	提供劳务	协议价	508,136.32	502,475.90
中电建（昌都）抽水蓄能开发有限公司	提供劳务	协议价	492,279.23	
中国电建集团南方投资有限公司	提供劳务	协议价	475,696.03	414,417.14
中国水利水电第三工程局有限公司	提供劳务	协议价	470,315.09	
中电建建筑集团有限公司	出售商品	协议价	409,763.96	44,665,420.00
中电建新能源集团股份有限公司东北分公司	提供劳务	协议价	408,233.48	
四川足木足河流域水电开发有限公司	提供劳务	协议价	404,168.80	
中国电力建设集团有限公司	出售商品	协议价	366,972.48	
中电建电力检修工程有限公司	提供劳务	协议价	337,627.85	201,071.43
中电建长峡（浠水）新材料有限公司	提供劳务	协议价	321,507.87	
中电建商业保理有限公司	提供劳务	协议价	302,176.83	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期金额	上期金额
中国电力建设集团有限公司	提供劳务	协议价	243,831.56	
中国电建集团建筑规划设计研究院有限公司	提供劳务	协议价	239,593.69	
北京智慧金源信息科技有限公司	提供劳务	协议价	192,750.56	
克州新隆能源开发有限公司	提供劳务	协议价	170,723.86	102,938.68
中国电建集团湖北工程有限公司贸易服务公司	提供劳务	协议价	160,898.34	
中电建（新星）能源开发有限公司	提供劳务	协议价	158,902.08	120,934.94
贵州天韵石尚有限公司	提供劳务	协议价	137,105.98	57,704.53
中国电建集团租赁有限公司	提供劳务	协议价	135,955.13	169,943.91
中电建国际贸易服务有限公司	提供劳务	协议价	114,327.71	113,024.86
中国水利水电第十一工程局有限公司南方公司	提供劳务	协议价	84,240.00	
中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	提供劳务	协议价	77,770.47	67,752.12
中电建（禄丰）抽水蓄能开发有限公司	提供劳务	协议价	58,337.21	469,083.27
中电建十一局西部建设有限公司	提供劳务	协议价	50,419.70	182,065.92
中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	提供劳务	协议价	50,000.00	
中电建（罗城）能源开发有限公司	提供劳务	协议价	46,068.39	
中电建（台山）绿色建材有限公司	提供劳务	协议价	42,265.10	
中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	提供劳务	协议价	36,192.28	225,080.18
中国水电基础局有限公司	提供劳务	协议价	28,783.20	56,460.10
上海电力设计院有限公司	提供劳务	协议价	12,171.40	
贵州水电九局物资供应有限责任公司	提供劳务	协议价	4,021.32	37,800.50

(六) 关联方应收应付款项

1、 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金					
	中国电建集团财务有限责任公司	681,912,621.88		622,112,241.57	
应收账款					
	中国水利水电第三工程局有限公司	45,785,925.02		53,402,965.59	
	中电建建筑集团有限公司	39,145,209.89		6,844,071.28	
	中国水利水电第八工程局有限公司	36,357,482.34		67,020,875.27	
	中国水利水电第五工程局有限公司	35,476,209.14		26,764,378.89	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国水利水电第七工程局有限公司	12,857,589.98		8,106,638.51	
	中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	12,049,655.91		5,135,937.55	
	中电建路桥集团有限公司	10,109,735.02		12,842,306.77	
	中国水利水电第四工程局有限公司	7,432,783.04		6,499,256.30	
	中国水利水电第九工程局有限公司	6,239,313.13		3,659,204.90	
	中国电建集团河南工程有限公司	5,730,773.67		2,282,075.30	
	杭州泛悦置业有限公司	3,888,885.21		474,257.27	
	中电建生态环境集团有限公司	3,084,166.13		3,634,369.70	
	中国电建市政建设集团有限公司	2,351,804.18			
	中电建（北京）综合能源服务有限公司	2,270,328.00			
	中国水利水电第六工程局有限公司	1,634,976.27		165,669.64	
	重庆启润房地产开发有限公司	1,462,195.73	29,243.91	120,883.76	6,867.92
	郑州悦宸置业有限公司	1,187,262.01		224,245.96	
	佛山泛源置业有限公司	823,949.30			
	中电建路桥集团洛南石磊新材料有限公司	812,732.35		581,131.57	
	北京海赋人力资源服务有限公司	779,465.62	116,465.34	796,003.62	77,550.12
	中电建十一局工程有限公司	612,427.94		815,787.94	
	中国水利水电第八工程局有限公司绿色建材公司	580,086.16		504,779.47	
	中国水利水电第十工程局有限公司	514,067.33		545,393.10	
	中电建（昌都）抽水蓄能开发有限公司	334,624.89			
	中电建十一局西部建设有限公司	323,340.43			
	长沙京蓉房地产开发有限公司	138,251.63	2,765.03		
	中电建智谷小镇建设宿迁有限公司	50,000.00			
	中国水利水电第一工程局有限公司	44,883.81			
	中电建（重庆）城市建设发展有限公司会议展览分公司	34,338.00			
	杭州洺悦置业有限公司	29,359.12		29,359.12	
	中国水电基础局有限公司	25,091.98			
	贵州天韵石尚有限公司	271.25			

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款					
	华润置地控股有限公司	2,141,987,824.73	57,366,864.25	2,200,127,618.08	50,293,279.56
	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	2,017,761,600.00		2,339,761,600.00	
	上海兴洸置业有限公司	1,122,673,144.86	166,476,375.41	1,122,985,407.27	109,219,186.62
	厦门益悦置业有限公司	706,676,079.00	14,133,521.58	809,480,000.00	16,189,600.00
	中国电力建设集团有限公司	569,870,200.00		561,870,200.00	
	郑州悦宸置业有限公司	497,577,478.29		496,738,709.18	
	南京电建中储房地产有限公司	284,907,615.31	42,633,404.39	284,627,615.30	28,408,153.59
	沈阳金地远置业有限公司	241,000,000.00	4,820,000.00	251,000,000.00	5,020,000.00
	中电建（长沙）大泽湖生态智慧城投资发展有限公司	130,927,461.87		124,455,398.17	
	中国水利水电第十工程局有限公司	54,700,000.00		10,000.00	
	中国电建集团河南工程有限公司	32,500,000.00		37,000,000.00	
	武汉地产控股有限公司	31,497,025.28	15,748,512.64	31,497,025.28	9,449,107.58
	中电建金隅城洛阳城市开发建设有限公司	29,797,194.00		28,254,870.00	
	中国水利水电第七工程局有限公司	25,584,183.17			
	中国水利水电第三工程局有限公司	18,620,000.00			
	武汉侨滨置业有限公司	18,408,188.33	1,840,818.83	597,981,155.28	37,894,626.46
	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	15,116,865.55	1,262,488.02	26,652,414.02	533,492.44
	中国水利水电第九工程局有限公司	15,000,000.00		115,441.67	
	佛山泛滘置业有限公司	14,357,363.02		13,758,614.42	
	成都交投洺悦国宾善成实业有限公司	6,526,709.41	130,534.19	7,446,399.92	222,503.24
	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	6,248,702.84		3,391,215.99	
	杭州泛悦置业有限公司	6,052,973.46		1,967,894.29	
	诚通建设有限公司	6,000,000.00	120,000.00		
	江西悦玺青控管理有限公司	5,032,022.66	754,803.40	5,032,022.66	503,202.27
	重庆启润房地产开发有限公司	3,300,464.17	389,378.32	5,025,598.32	574,436.38
	杭州洺悦置业有限公司	2,013,750.00		1,793,750.00	
	郑州王榭堂乾置业有限公司	1,862,098.01	50,241.96	1,406,020.39	36,120.41
	绿地集团都江堰无舍置业有限公司	1,708,924.41	427,824.53	128,256,109.61	63,434,406.81
	济南稳胜房地产开发有限公司	1,386,835.48	30,516.35	34,745.50	3,474.55

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	中国水利水电第八工程局有限公司	1,237,233.99		1,318,046.19	
	天津海赋房地产开发有限公司	825,793.48		825,793.48	
	南京泛悦建设管理有限公司	698,437.99		2,586,998.74	
	北京海赋人力资源服务有限公司	684,583.54	48,389.68	424,160.24	9,707.52
	中国电建地产集团抚顺有限公司	560,000.00		280,000.00	
	湖南苏宁置业有限公司	400,000.00	60,000.00	400,000.00	40,000.00
	中国水利水电第八工程局有限公司绿色建材公司	266,320.52		65,363.41	
	成都天新智汇能源技术有限公司	160,000.00			
	江西中电建工程造价咨询有限公司	120,000.00			
	中国电建集团江西省水电工程局有限公司	100,000.00			
	龙赫置业（北京）有限公司	68,523.94	6,852.39	3,776,760,247.07	485,905,318.57
	重庆武地洛悦房地产开发有限公司	66,451.00	6,645.10	66,451.00	1,329.02
	中电建（湖南）拓海实业有限公司	50,000.00			
	中国水电顾问集团正安开发有限公司	50,000.00			
	湖北环宇工程建设监理有限公司	40,000.00			
	中国水电建设集团国际工程有限公司	36,125.82		156,590.76	
	中电建建筑集团有限公司	30,500.09		10,000.00	
	中国电建集团贵州电力设计研究院有限公司	30,000.00			
	中国水利水电第十六工程局有限公司	18,025.82			
	中国水利水电第十四工程局有限公司	12,400.00		12,400.00	
	仁寿和骏金洛房地产开发有限公司	400.00	8.00	400.00	8.00
	中国电建集团华中投资有限公司	344.27			
合同资产					
	中电建十一局工程有限公司	1,058,487.97		1,058,487.97	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	中电建建筑集团有限公司	409,904,057.22	312,824,257.27
	中国水利水电第八工程局有限公司	326,166,538.53	337,456,949.58
	中国水利水电第十工程局有限公司	280,725,865.12	269,736,174.96
	中国水利水电第九工程局有限公司	190,326,172.19	188,554,408.31
	中国水利水电第七工程局有限公司	183,547,640.76	159,526,225.61
	中国水利水电第五工程局有限公司	168,463,823.54	184,933,567.81
	中国电建集团河南工程有限公司	160,378,495.14	10,043,483.74
	中国电力建设集团有限公司	159,269,579.98	51,150,023.19
	中国水利水电第三工程局有限公司	129,167,845.47	8,614,177.43
	中国电建市政建设集团有限公司	94,894,069.04	108,650,559.91
	中国电建集团贵阳勘测设计研究院有限公司	70,216,841.32	64,615,539.55
	中国水利水电第八工程局	33,015,068.86	107,623,211.39
	中国水利水电第一工程局有限公司	29,236,496.35	57,259,312.92
	湖北省电力装备有限公司	18,961,141.33	20,375,767.57
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	17,444,059.66	29,423,889.29
	焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	16,218,603.81	11,535,694.79
	湖北省电力建设第一工程有限公司	13,656,644.00	
	江西省电力装璜有限责任公司	11,578,861.24	11,578,861.24
	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	11,224,831.11	
	中电建建筑装饰工程有限公司	8,209,739.71	2,894,304.48
	武汉汉源既济电力有限公司	7,431,331.84	10,608,711.74
	中国水电基础局有限公司	6,981,665.81	7,040,195.59
	贵州天韵石尚有限公司	5,889,527.76	2,072,655.05
	中国水利水电第四工程局有限公司	4,761,423.77	28,563,991.06
	福建闽能咨询有限公司	3,919,527.30	3,336,764.33
	中国电建集团山东电力建设第一工程有限公司	2,775,484.79	42,294,648.61
	中国电建集团上海能源装备有限公司	1,991,610.06	1,661,791.44
	中国水利水电第十四工程局有限公司	1,619,990.26	2,009,634.97
	中电建市政建设集团北方国际工程有限公司	650,577.92	650,577.92
	中国电建集团河北省电力勘测设计研究院有限公司	648,686.34	1,019,022.68
	宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	570,005.04	1,652,338.95
	中国水利水电建设工程咨询北京有限公司	441,114.21	2,833,112.93
	武汉汉源既济电力设备有限公司	290,588.70	293,294.52
	上海电力设计院有限公司	240,000.00	
	中国水利水电建设工程咨询中南有限公司	229,500.00	837,000.00

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	浙江华东工程咨询有限公司	176,275.81	203,992.38
	中国电建集团武汉重工装备有限公司	163,029.35	163,029.35
	中水电（天津）建筑工程设计院有限公司	70,000.00	183,800.00
	江西中电建工程造价咨询有限公司	37,713.58	215,140.59
	中国电建集团北京勘测设计研究院有限公司	29,003.15	17,940.57
	北京海赋人力资源服务有限公司	24,012.27	
其他应付款			
	天津海赋房地产开发有限公司	15,382,520,327.73	15,328,223,029.16
	中国电力建设集团有限公司	1,949,557,748.12	165,087,679.92
	北京飞悦临空科技产业发展有限公司	1,197,586,408.28	1,141,333,186.59
	南京悦茂房地产开发有限公司	1,099,000,000.00	809,000,000.00
	成都德璟置业有限公司	507,250,571.93	486,858,822.00
	武汉地产控股有限公司	451,975,848.97	423,116,948.41
	南京兆祥房地产开发有限公司	333,200,000.00	333,200,000.00
	诚通建投有限公司	256,000,000.00	296,000,000.00
	中国电建集团南方投资有限公司	155,128,817.00	128,817.00
	南京浣悦装饰有限公司	83,500,000.00	83,500,000.00
	成都德商文旅实业集团有限公司	80,502,387.63	75,250,072.33
	厦门益悦置业有限公司	60,898,707.54	38,268,230.00
	南京电建中储房地产有限公司	56,396,879.73	56,396,879.73
	济南金地宏远房地产开发有限公司	33,000,000.00	33,000,000.00
	北京京能海赋置业有限公司	24,500,000.00	24,500,000.00
	盛世（兴隆）艺术文化旅游开发有限公司	14,162,772.19	13,173,758.86
	中国电建集团国际工程有限公司	7,230,082.88	
	长沙金光华置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
	建发房地产集团南京有限公司	4,985,154.65	3,523,400.76
	中国电建集团财务有限责任公司	4,877,015.68	
	重庆启润房地产开发有限公司	3,039,762.77	3,039,762.77
	杭州浣悦置业有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
	中电建（北京）基金管理有限公司	2,524,590.40	
	佛山泛源置业有限公司	2,415,828.00	
	华润置地控股有限公司	2,039,996.60	2,039,996.60
	中电建商业保理有限公司	1,937,564.16	
	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	1,745,244.42	1,079,152.49
	北京智慧金源信息科技有限公司	1,235,920.64	
	中国水利水电第五工程局有限公司	1,063,901.79	1,063,901.79
	北京华科软科技有限公司	838,743.68	
	华润置地（北京）股份有限公司	693,907.74	693,907.74

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	中国水利水电第七工程局有限公司	335,868.39	335,868.39
	郑州悦宸置业有限公司	284,271.76	99,604.14
	南京泛悦建设管理有限公司	239,319.89	496,987.44
	中国电力建设股份有限公司	105,827.28	
	中电建路桥集团有限公司四川分公司	94,538.16	
	中电建西部建设投资发展有限公司	93,475.96	
	中电建建筑集团有限公司	80,000.00	7,266,772.74
	中国水电基础局有限公司	50,769.48	17,550.00
	中国电力建设集团有限公司西南指挥部	43,962.84	
	中国水利水电第九工程局有限公司	43,167.40	693,804.95
	中电建十一局西部建设有限公司	33,187.20	
	中国水利水电第六工程局有限公司	29,882.76	
	中国水利水电第一工程局有限公司	29,882.76	
	中国电建集团河南省电力勘测设计院有限公司	21,060.00	21,060.00
	中国水利水电第十一工程局有限公司南方公司	21,060.00	21,060.00
	中国电建集团华东勘测设计研究院有限公司	14,654.28	
	湖北省电力装备有限公司	12,336.84	12,336.84
	绿地集团都江堰无舍置业有限公司	9,409.05	9,409.05
	北京西元祥泰房地产开发有限公司	250.00	250.00
	龙赫置业（北京）有限公司	150.00	150.00
合同负债			
	中国水利水电第三工程局有限公司	41,670,000.00	40,900,500.00
	中国电建集团国际工程有限公司	20,990,563.20	
	中国电建集团海外投资有限公司	10,277,510.40	
	中电建宁夏工程有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00
	中国水利水电第九工程局有限公司	2,192,638.55	2,330,000.00
	中国水利水电第五工程局有限公司	1,670,000.00	900,000.00
	中国电建集团财务有限责任公司	635,545.92	
	中国水利水电第八工程局有限公司	500,500.00	500,500.00

十二、 母公司财务报表主要项目注释

(一) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	1,362,956,755.18	1,318,460,340.33

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

项目	期末余额	期初余额
其他应收款项	51,065,062,126.06	53,396,308,950.24
合计	52,428,018,881.24	54,714,769,290.57

1、 应收股利

项目	期末余额	期初余额
账龄一年以内的应收股利	44,496,414.85	
其中：（1）中电建物业管理有限公司	44,496,414.85	
账龄一年以上的应收股利	1,318,460,340.33	1,318,460,340.33
其中：（1）中电建物业管理有限公司	12,148,267.32	12,148,267.32
（2）武汉新天地投资有限公司	341,361,921.69	341,361,921.69
（3）南京金羚房地产开发有限公司	434,900,610.16	434,900,610.16
（4）中电建西元（北京）房地产开发有限公司	408,297,469.96	408,297,469.96
（5）上海海赋置业有限公司	65,142,319.87	65,142,319.87
（6）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
（7）海赋兴业（河北）城乡发展有限公司	47,694,851.33	47,694,851.33
合计	1,362,956,755.18	1,318,460,340.33

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）	48,885,090,625.06	5,195,164.74	48,734,026,626.14	51,010,509.56
1 至 2 年	1,359,264,799.81	135,926,479.99	4,363,432,349.96	436,343,235.01
2 至 3 年	1,110,459,031.75	166,568,854.76	329,679,381.97	49,451,907.29
3 年以上	27,702,709.47	9,764,540.54	761,771,548.82	255,795,304.79
合计	51,382,517,166.09	317,455,040.03	54,188,909,906.89	792,600,956.65

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(2) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

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	51,382,517,166.09	100.00	317,455,040.03	0.62	51,065,062,126.06	54,188,909,906.89	100.00	792,600,956.65	1.46	53,396,308,950.24
其中：账龄分析法	2,757,184,777.56	5.37	317,455,040.03	11.51	2,439,729,737.53	8,005,408,758.59	14.77	792,600,956.65	9.90	7,212,807,801.94
关联方	48,625,332,388.53	94.63			48,625,332,388.53	46,183,501,148.30	85.23			46,183,501,148.30
合计	51,382,517,166.09	100.00	317,455,040.03		51,065,062,126.06	54,188,909,906.89	100.00	792,600,956.65		53,396,308,950.24

计提坏账准备说明：

其他应收款无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

单项计提坏账准备的其他应收款项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司无单项计提坏账准备的其他应收款。

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①采用账龄组合方法计提坏账准备的其他应收款项

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	259,758,236.53	9.42	5,195,164.74	2,550,525,477.84	31.86	51,010,509.56
1 至 2 年	1,359,264,799.81	49.30	135,926,479.99	4,363,432,349.96	54.51	436,343,235.01
2 至 3 年	1,110,459,031.75	40.28	166,568,854.76	329,679,381.97	4.12	49,451,907.29
3 年以上	27,702,709.47	1.00	9,764,540.54	761,771,548.82	9.52	255,795,304.79
合计	2,757,184,777.56	100.00	317,455,040.03	8,005,408,758.59	100.01	792,600,956.65

②采用关联方组合方法计提坏账准备的其他应收款项

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面余额	比例(%)	坏账准备
1 年以内 (含 1 年)	48,625,332,388.53	100.00		46,183,501,148.30	100.00	
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 年以上						
合计	48,625,332,388.53	100.00		46,183,501,148.30	100.00	

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

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	792,600,956.65			792,600,956.65
期初余额在本期	792,600,956.65			792,600,956.65
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

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)	
本期计提				
本期转回	475,145,916.62			475,145,916.62
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	317,455,040.03			317,455,040.03

(4) 收回或转回的坏账准备情况

于 2024 年度，本公司无单笔重要的坏账准备收回或转回。

(5) 本报告期实际核销的其他应收款项情况

于 2024 年度，本公司无单笔重要的其他应收款核销。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
广州洺悦置业有限公司	开户单位资金融通	2,223,438,297.50	1 年以内	4.33	
南国置业股份有限公司	开户单位资金融通	10,708,946,808.31	1 年以内	20.84	
武汉市洺悦房地产有限公司	开户单位资金融通	2,284,407,898.28	1 年以内	4.45	
郑州绿博文创置业有限公司	开户单位资金融通	2,089,913,541.68	1 年以内	4.07	
重庆洺兴房地产开发有限公司	开户单位资金融通	2,684,038,009.06	1 年以内	5.22	
合计		19,990,744,554.83		38.91	

(7) 涉及政府补助的应收款项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在涉及政府补助的应收款项。

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(二) 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
对子公司投资	22,663,304,592.52	82,060,002.00		22,745,364,594.52
对合营企业投资	3,323,441,764.78		80,726,733.87	3,242,715,030.91
对联营企业投资	7,751,508,123.28		137,936,737.67	7,613,571,385.61
小计	33,738,254,480.58	82,060,002.00	218,663,471.54	33,601,651,011.04
减：长期股权投资减值准备		66,666,283.88		66,666,283.88
合计	33,738,254,480.58	15,393,718.12	218,663,471.54	33,534,984,727.16

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

2、 长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
合计	35,084,636,468.37	33,738,254,480.58	82,060,002.00		-243,359,266.99					24,695,795.45	33,601,651,011.04	66,666,283.88
1.子公司	23,370,313,433.37	22,663,304,592.52	82,060,002.00								22,745,364,594.52	
北京筑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	
湖北鼎汉投资有限公司	150,500,000.00	150,500,000.00									150,500,000.00	
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	
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	
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	
武汉源悦房地产有限公司	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	
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	
三亚天源投资发展有限公司	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	
南京金钟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	
武汉源悦房地产有限公司	25,500,000.00	12,500,000.00									12,500,000.00	
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	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
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	
成都岷江海峡投资有限责任公司	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	
苏州泽诺置业有限公司	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	
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	
重庆泽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	
上海浅临置业有限公司	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	
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	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海钱港置业有限公司	122,400,000.00	122,400,000.00									122,400,000.00	
北京筑鼎基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	
北京筑鼎基业房地产开发有限公司	1,020,000,000.00	1,020,000,000.00									1,020,000,000.00	
海航兴业（河北）城乡发展有限公司	57,000,000.00	57,000,000.00									57,000,000.00	
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	
重庆钱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	
兴隆电德悦谷文旅置业有限公司	82,060,002.00		82,060,002.00								82,060,002.00	
河南泛悦置业有限公司	77,000,000.00	77,000,000.00									77,000,000.00	
2、合营企业	3,150,590,000.00	3,323,441,764.78			-105,422,529.32					24,695,795.45	3,242,715,030.91	66,666,283.88
重庆启润房地产开发有限公司	113,000,000.00	249,698,666.08			-79,266,065.48						170,432,600.60	
南京港兴投资合伙企业（有限合伙）	3,000,000,000.00	3,000,486,849.81			-3,435.29						3,000,483,414.52	
其他	37,590,000.00	73,256,248.89			-26,153,028.55					24,695,795.45	71,799,015.79	66,666,283.88
3、联营企业	8,563,733,035.00	7,751,508,123.28			-137,936,737.67						7,613,571,385.61	
诚通房地产投资有限公司	1,750,000,000.00	1,803,535,741.51			-75,085,818.75						1,728,449,922.76	
武汉城开房地产开发有限公司	1,139,103,035.00	1,034,354,783.13			240,327.03						1,034,595,110.16	
武汉城建城市开发有限责任公司	1,446,000,000.00	1,039,869,888.46			429,429.02						1,040,299,317.48	
北京洋鹏匠寓房地产开发有限公司	1,470,000,000.00	1,469,857,611.53			770.43						1,469,858,381.96	
北京洋鹏致远房地产开发有限公司	980,000,000.00	979,799,716.55			1,372.27						979,801,088.82	
天津冀高际远企业管理合伙企业（有限合伙）	392,000,000.00	392,000,000.00			7,693,350.27						399,693,350.27	
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	404,309,596.97			11,423,472.50						415,733,069.47	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

被投资单位	投资成本	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
其他	1,026,630,000.00	627,780,785.13			-82,639,640.44						545,141,144.69	

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

(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
房地产开发业			25,886,857.14	43,236,626.65
2. 其他业务小计	19,955,959.59	9,997,859.97	33,813,845.68	20,010,385.36
其他	19,955,959.59	9,997,859.97	33,813,845.68	20,010,385.36
合计	19,955,959.59	9,997,859.97	59,700,702.82	63,247,012.01

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-243,359,266.99	-86,983,021.20
成本法核算的长期股权投资收益	44,496,414.85	156,103,670.99
处置长期股权投资产生的投资收益		24,407,077.12
合计	-198,862,852.14	93,527,726.91

(五) 现金流量表

1、 将净利润调节为经营活动现金流量的信息情况

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	-465,478,287.20	458,674,753.44
加：资产减值损失	66,666,283.88	-17,236,626.65
信用减值损失	-173,170,310.59	428,669,809.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	8,749,408.89	9,479,206.46
使用权资产折旧	17,246,866.68	62,862,954.39
无形资产摊销	15,449,048.94	16,925,775.90
长期待摊费用摊销	5,699,760.41	7,755,674.21
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）	-2,272,068.42	
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）	120,085,767.91	-885,041,870.27
投资损失（收益以“－”号填列）	198,862,852.14	-93,527,726.91
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	43,292,652.64	-102,858,333.13

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

补充资料	本期发生额	上期发生额
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）	-3,645,970.56	43,557,777.59
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,961,474.57	-7,059,176,119.86
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-785,195,395.60	1,427,394,420.79
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-972,670,865.45	-5,702,520,304.86
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	694,306,610.59	1,158,294,390.12
减：现金的期初余额	1,158,294,390.12	1,432,161,650.87
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		12,508,815.25
现金及现金等价物净增加额	-463,987,779.53	-286,376,076.00

其他说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司现金和现金等价物不含本公司使用受限制的货币资金。

2、 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	694,306,610.59	1,158,294,390.12
其中：库存现金		
可随时用于支付的数字货币		
可随时用于支付的银行存款	694,306,610.59	1,158,294,390.12
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	694,306,610.59	1,158,294,390.12

中国电建地产集团有限公司
2024 年度
财务报表附注

十三、按照有关财务会计制度应披露的其他内容

无。

十四、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 04 月 28 日经董事会批准。





营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91310101568093764U

证照编号: 01000000202502140072

名称 立信会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 朱建弟, 杨志国

出资额 人民币15900.0000万元整

成立日期 2011年01月24日

主要经营场所 上海市黄浦区南京东路61号四楼

经营范围 审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;信息系统领域内的技术服务;法律、法规规定的其他业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】

登记机关

2025 年 02 月 14 日

上海市市场监督管理局

扫描二维码,了解更多登记、备案信息,体验更多应用服务。

国家市场监督管理总局监制

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公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

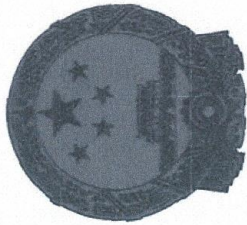
证书序号: 0001247
此复印件仅作为报告附件使用, 不能作为他用。

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》。

发证机关:  二〇一八年六月一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所
执业证书



名称: 立信会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 朱建弟

主任会计师:

经营场所: 上海市黄浦区南京东路61号四楼

组织形式: 特殊普通合伙企业

执业证书编号: 310000006

批准执业文号: 沪财会〔2000〕26号 (转制批文 沪财会[2010]82号)

批准执业日期: 2000年6月13日 (转制日期 2010年12月31日)

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



姓名 Full name 崔云刚
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1975-11-08
工作单位 Working unit 立信会计师事务所（特殊普通合伙）北京分所
身份证号码 Identity card No. 372422197511082413



证书编号: 310000060731
No. of Certificate
批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: Beijing Association of CPAs
发证日期: 2014 年 12 月 26 日
Date of Issuance

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: 崔云刚
证书编号: 310000060731



年 /y 月 /m 日 /d

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.

年 /y 月 /m 日 /d

此证复印件仅作为报告附件使用，
不能作为他用。



证书编号: 310000060854
批准注册协会: 北京注册会计师协会
发证日期: 2015 年 05 月 08 日
Date of Issuance

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: 宋晓妮
证书编号: 310000060854



姓名: 宋晓妮
Full name
性别: 女
Sex
出生日期: 1988-07-02
Date of birth
工作单位: 立信会计师事务所(特殊普通合伙) 北京分所
Working unit
身份证号码: 3706683196607025727
Identity card No



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.

年 月 日

年 月 日