

南国置业股份有限公司

2026 年半年度报告

2026 年 8 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人李明轩、主管会计工作负责人鄢浩文及会计机构负责人(会计主管人员)冯晓磊声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司在经营中主要存在宏观经济风险、政策风险、市场风险、经营风险、融资利率风险等风险，敬请广大投资者注意投资风险。详细内容见本报告“第三节 管理层讨论与分析，十、公司面临的风险和应对措施”。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	9
第四节 公司治理、环境和社会	20
第五节 重要事项	21
第六节 股份变动及股东情况	25
第七节 债券相关情况	30
第八节 财务报告	31

备查文件目录

一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的会计报表；

二、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

以上文件置备于公司档案室，地址为武汉市江汉区江汉北路 3 号。

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、南国置业	指	南国置业股份有限公司
报告期、本报告期	指	2026 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
电建集团	指	中国电力建设集团有限公司
电建地产	指	中国电建地产集团有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	*ST 南置	股票代码	002305
变更前的股票简称（如有）	南国置业		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	南国置业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	南国置业		
公司的外文名称（如有）	LANGOLD REAL ESTATE CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	LANGOLD		
公司的法定代表人	李明轩		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

☐适用 ☒不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2025 年年报。

3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

☐适用 ☒不适用

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☐是 ☒否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	126,633,124.32	819,552,491.87	-84.55%
归属于上市公司股东的净利润（元）	17,342,819.71	-897,824,914.98	101.93%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	13,923,242.02	-912,385,492.42	101.53%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-6,545,903.16	390,338,241.01	-101.68%
基本每股收益（元/股）	0.010	-0.5177	101.93%
稀释每股收益（元/股）	0.010	-0.5177	101.93%
加权平均净资产收益率	7.13%	-40.77%	47.90%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	789,110,902.81	871,250,659.23	-9.43%
归属于上市公司股东的净资产（元）	251,875,793.93	234,532,974.22	7.39%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

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

☐适用 ☒不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-432,417.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,748,467.19	
减：所得税影响额	2,328,961.74	
少数股东权益影响额（税后）	3,567,510.39	
合计	3,419,577.69	

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的主要业务

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

在商业运营板块，截至 2026 年上半年，公司报告期内运营项目 28 个，在管面积 154 万 m²。公司依托控股股东资源优势，积极与各地方国资平台合作，新增 5 个商业委托运营项目，主要位于武汉、深圳、雄安、成都等核心城市，公司在商业运营领域的规模化发展和转型空间持续打开。2026 年上半年，借势中指研究院、万商商业、赢商网等权威行业活动，品牌影响力持续提升。公司位列中国商业地产百强第 25 位，较去年提升 5 位，斩获 2025 年度影响力商业不动产企业、影响力营销推广商业企业及 2026 年度值得期待商业项目等奖项，行业话语权显著增强。

产业运营板块，截至 2026 年上半年，公司在管产业项目 4 个，管理面积 10.54 万 m²。2026 年上半年，产业项目涵盖写字楼、产业园区及酒店等，整体经营情况良好，其中中小龟山金融文化公园项目的城市更新案例获人民日报、学习强国等媒体多次刊载报道，接待全国政府、企事业单位来访考察交流，是湖北省乃至全国城市更新标杆项目。公司提炼总结出可复制推广的小龟山模式，并依托控股股东与实际控制人资源优势，在积极拓展市场化业务。

在物业管理板块，截至 2026 年上半年，物业管理项目 10 个，管理面积 47 万 m²。公司主要服务的项目包括长安科创中心、中电建科创园、电建智汇城及雄安电建大厦等商办、写字楼项目，今年上半年新获取 21.5 万 m²，位于北京、郑州、深圳、珠海等地区。公司正加快拓展物业管理类业务，完善物业业务管理体系和运营服务能力。力争以产业服务体系为根基，以城市更新为特色，打造物业服务标杆项目，在当前同质化严重的办公市场上形成标准化企业服务体系 and 差异化竞争优势。

在长租公寓板块，截至 2026 年上半年，累计签约项目 11 个，运营项目 9 个，管理规模突破 4000 间，在运营规模 3203 间，运营面积约 11.44 万 m²。公司已布局成都、上海、杭州、武汉等多个重点城市，形成西南、华中、华东三大区域联动格局，进一步深化与地方国有平台企业的战略合作版图。各项目 GOP 率（项目经营利润占营业收入比重）稳定在 80% 以上，整体出租率长期保持 93% 以上。同时，公司探索了多种增值服务，以成都浣悦天玺项目为试点，联动本地商户开展跨界合作，通过社群运营激活租户活力，逐步探索多元盈利路径，为品牌后续整体增值服务体系搭建积累了可复制的实践经验。

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

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

（一）商业运营行业

1、宏观经济形势

2026 年上半年，国内宏观经济延续稳中向好、内需持续修复的发展态势，促消费、稳实体政策持续落地，线下消费场景活力稳步释放，为商业运营行业复苏发展提供了良好的宏观基本面支撑。居民消费信心持续回升，体验式消费、夜间经

济、文旅休闲、餐饮零售等线下业态加速回暖，商圈客流、商户经营活力稳步修复，优质商业项目出租率与经营稳定性持续改善。

当前行业已全面进入存量提质、精细化运营的高质量发展阶段，行业增量竞争放缓，存量资产盘活、业态迭代升级、场景价值重塑成为核心发展主线。随着城市更新持续推进，低效商业楼宇、老旧商圈改造升级需求持续释放，叠加不动产 REITs 常态化扩容，商业资产资本化、轻资产转型通道持续畅通，行业优质资产价值持续修复。同时，新产业、新业态带动商办空间结构性需求提升，智慧化、场景化、复合型商业运营模式持续赋能企业增收提质，行业整体呈现稳步复苏、结构优化、质效提升的良好发展格局。

2、行业政策变化

2026 年上半年，行业配套利好政策持续落地，为商业运营行业稳健发展、存量升级提供有力政策支撑。国家持续深化促消费战略，多部门出台提振服务消费、激活线下商圈活力的支持政策，鼓励商圈数字化升级、消费场景创新与多元业态融合，持续释放线下消费潜力。

城市更新“十五五”专项规划明确将老旧商业改造、存量商业提质列为重点民生工程，依托专项债、中央预算内资金赋能存量商业资产转型升级，支持商业综合体叠加便民服务、文体休闲等复合业态，推动商业资产价值升级。同时，商办信贷政策优化、不动产 REITs 审核流程简化、资产盘活门槛持续降低，有效助力行业盘活存量资产、优化资产结构、拓宽盈利渠道，推动行业持续向轻资产、高周转、高质量运营模式转型，行业长期发展基本面持续向好。

（二）物业管理行业

1、宏观经济形势

2026 年上半年，国内民生保障体系持续完善、基层社会治理不断深化，物业服务行业作为普惠性民生服务、城市空间运维的核心产业，行业战略地位持续提升，整体保持稳健向好的发展态势。国内楼市保交楼成效持续巩固，新房竣工交付稳步回暖，为基础物业服务提供稳定增量支撑。随着完整社区建设、宜居城市改造持续推进，居民高品质物业服务需求持续释放，社区便民、居家养老、设施维保等增值服务需求持续扩容。

行业发展边界持续拓宽，城市服务、公共空间运维等新赛道快速成长，成为行业核心增长动力。同时，行业规范化、品牌化发展趋势凸显，市场加速向合规经营、服务优质、具备数字化运营能力的头部企业集中，行业发展质量持续提升。数字化、智慧化运维体系全面普及，有效降本增效，助力物企持续优化服务品质、提升盈利韧性，行业整体呈现稳健增长、提质升级、多元扩容的良好发展态势。

2、行业政策变化

2026 年上半年，国家持续加码物业服务行业扶持与规范发展，顶层政策红利持续释放，行业长期发展基础不断夯实。全国两会及“十五五”规划明确将物业服务提质、完整社区建设列为民生重点工程，大力推进老旧小区物业服务全覆盖，持续扩大行业市场空间。

行业监管体系持续优化，《物业管理条例》修订稳步推进，进一步厘清政企民多方权责、规范行业经营秩序，推动行业合规化、标准化高质量发展。房屋建筑统一代码、全生命周期数字化运维制度落地，进一步巩固物业企业在社区空间运维、房屋管护中的核心地位。同时，各地持续深化物业融入基层治理体系，放开社区多元经营限制，赋能物业企业拓展养老、托育、城市公共服务等增值业态，叠加行业信用监管体系完善，行业劣质产能持续出清，优质企业竞争优势持续凸显，行业整体发展环境持续优化、长期向好趋势明确。

2026 年上半年，依托国内经济稳步复苏与政策持续赋能，商业运营、物业管理两大行业均处于结构优化、提质增效的良好性发展周期。消费复苏、存量更新、民生保障、城市治理升级多重红利叠加，行业发展韧性持续增强，市场格局持续优化，具备优质运营能力、多元服务体系与品牌优势的企业将持续受益于行业高质量发展红利，未来发展前景良好。

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m²)	累计已出租面积 (m²)	平均出租率
华中小龟山金融文化公园	武汉市武昌区民主二路 75 号	产业园区	75.00%	30061.46	27847.57	90.49%
荆州南国温德姆酒店	荆州	酒店	100.00%	43615.61	-	50.88%

唐山水电首郡	唐山	社区商业	100.00%	7558.99	4793.14	58.07%
上海洸悦和苑项目（临港1401项目）	上海	长租公寓	100.00%	13804.12	13014.52	94.28%
成都武侯洸悦天合玖玺项目	成都	长租公寓	100.00%	13262.34	12731.85	96.00%

土地一级开发情况

☐适用 ☒不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额 （万元）	融资成本区间 /平均融资成本 （万元）	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	700	3%	700.00			
合计	700		700.00			

发展战略和未来一年经营计划

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

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

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

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

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

（二）公司未来具体经营计划

在存量业务提质方面，公司将全面构建大运营体系，围绕商业运营、产业运营的全生命周期管理，通过泛悦通商业管理系统及 BI 系统等工具实现运营数据的深度整合与智能分析，持续提升运营效率和管理水平。商业运营方面，公司将以文化道场理念推动商业形态持续焕新，在现有“泛悦 Mall”“泛悦汇”“泛悦坊”等产品线基础上，通过业态优化、品牌升级和会员体系深化，提升项目出租率与租金坪效。产业运营方面，以华中小龟山金融文化公园为载体，深入推进城市更新和产业服务体系升级，形成“产业定位、空间规划、运营提升、物业服务”四位一体的全链条运营经验，为后续项目拓展奠定基础。长租公寓运营方面，深化“萤火 BOX”服务产品的推广应用，着力打造成都成华标杆示范项目，形成可复制的产品标准和运营模式。

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

在区域拓展落地方面，公司将在深耕武汉、成都、上海、广州、杭州等核心城市业务的基础上，积极开拓长三角、大湾

区、成渝、长江中游、北京等五大核心城市群或城市，争取形成更强的市场影响力和品牌认知度。对于其他三四线城市中具备潜力的商业运营机会，公司将坚持“风险可控”的原则，择机拓展增量项目。

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

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

☒适用 ☐不适用

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司及相关下属公司为购买本公司商品房的客户提供购房按揭贷款的担保余额为 21.20 万元，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。按揭贷款担保风险可控，因此该项担保对公司的财务状况无重大影响。

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

☐适用 ☒不适用

二、核心竞争力分析

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

1、持续增强的价值创造能力

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

2、成熟的运营模式与完善的产品线

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

3、控股股东及所在集团的资源优势

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

4、业务布局和合作资源优势

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

5、专业商业运营与优质商户资源

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

三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	126,633,124.32	819,552,491.87	-84.55%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，收入相应减少
营业成本	87,180,264.08	1,054,517,846.64	-91.73%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，成本相应减少。
销售费用	2,216,586.47	47,082,971.07	-95.29%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，销售费用相应减少。
管理费用	9,650,614.15	60,966,218.31	-84.17%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，管理费用相应减少。
财务费用	6,214,662.40	320,767,602.90	-98.06%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，利息支出相应减少。
所得税费用	4,868,783.16	-17,291,679.86	128.16%	本期实现盈利，所得税费用同比增加
经营活动产生的现金流量净额	-6,545,903.16	390,338,241.01	-101.68%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，相应经营活动现金流量净额减少。
投资活动产生的现金流量净额	148,584.94	94,882,939.39	-99.84%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，相应投资活动现金流量净额减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-5,954,600.79	-154,674,055.95	96.15%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务

				相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，相应筹资活动产生的现金支出减少。
现金及现金等价物净增加额	-12,351,919.01	330,547,124.45	-103.74%	主要系上年公司重大资产重组，剥离了房地产开发及租赁业务相关资产与负债，导致本期合并范围发生变化，相应现金及现金等价物净增加额减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

☒适用 ☐不适用

公司上年度主营业务为物业开发、物业出租、物业管理及酒店运营等。2025 年 11 月，公司完成重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海洄临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债，公司主营业务调整为商业运营、产业运营、物业管理、长租公寓等城市综合运营业务，公司未来将进一步聚焦于商业运营、产业运营等城市运营轻资产业务方向，实现向综合性城市运营服务商的战略转型。

综上，公司本报告期对主营业务重新分类，分为运营管理服务和物业管理服务。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	126,633,124.32	100%	819,552,491.87	100%	-84.55%
分行业					
房地产业（剥离）			704,084,995.75	85.91%	-100.00%
运营管理服务	58,939,303.57	46.54%	46,542,829.99	5.68%	26.63%
物业管理服务	67,693,820.75	53.46%	68,924,666.13	8.41%	-1.79%
分产品					
运营管理服务	58,939,303.57	46.54%	46,542,829.99	5.68%	26.63%
物业管理服务	67,693,820.75	53.46%	68,924,666.13	8.41%	-1.79%
物业销售（剥离）			575,696,741.30	70.25%	-100.00%
物业出租（剥离）			123,815,521.46	15.11%	-100.00%
其他（剥离）			4,572,732.99	0.55%	-100.00%
分地区					
湖北	94,492,481.07	74.62%	226,467,040.65	27.63%	-58.28%
广东	11,626,718.57	9.18%	0.00		100.00%
四川	10,422,632.41	8.23%	22,558,887.34	2.75%	-53.80%
上海	4,326,336.09	3.42%	0.00		100.00%
北京	3,258,667.04	2.57%	337,032.43	0.04%	866.87%
浙江	1,342,954.25	1.06%	0.00		100.00%
河北	1,163,334.89	0.92%	1,728,823.45	0.21%	-32.71%
湖南			32,706,046.81	3.99%	-100.00%
重庆			535,754,661.19	65.37%	-100.00%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
运营管理服务	58,939,303.57	42,976,060.46	27.08%	26.63%	-12.70%	32.85%
物业管理服务	67,693,820.75	44,204,203.62	34.70%	-1.79%	-35.31%	33.83%
分产品						
运营管理服务	58,939,303.57	42,976,060.46	27.08%	26.63%	-12.70%	32.85%
物业管理服务	67,693,820.75	44,204,203.62	34.70%	-1.79%	-35.31%	33.83%
分地区						
湖北	94,492,481.07	68,334,510.91	27.68%	-58.28%	-83.95%	115.62%
广东	11,626,718.57	3,843,177.83	66.95%	100.00%	100.00%	66.95%
北京	3,258,667.04	398,864.01	87.76%	866.87%	-67.62%	353.22%

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

☒适用 ☐不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
运营管理服务	58,939,303.57	42,976,060.46	27.08%	26.63%	-12.7%	32.85%
物业管理服务	67,693,820.75	44,204,203.62	34.70%	-1.79%	-35.31	33.83%
分产品						
运营管理服务	58,939,303.57	42,976,060.46	27.08%	26.63%	-12.7%	32.85%
物业管理服务	67,693,820.75	44,204,203.62	34.70%	-1.79%	-35.31%	33.83%
分地区						
湖北	94,492,481.07	68,334,510.91	27.68%	-8.14%	-26.62%	18.22%
广东	11,626,718.57	3,843,177.83	66.95%	100.00%	-600.43%	66.95%
四川	10,422,632.41	9,801,755.21	5.96%	-21.94%	-62.43%	101.35%
上海	4,326,336.09	2,782,491.90	35.68%	100.00%	100.00%	35.68%
北京	3,258,667.04	398,864.01	87.76%	866.87%	-67.62%	353.22%
浙江	1,342,954.25	654,468.89	51.27%	-174.62%	-119.8%	51.27%
河北	1,163,334.89	1,364,995.33	-17.33%	72.34%	17.61%	54.60%
重庆				-100.00%	-100.00%	-55.16%

变更口径的理由

2025 年 11 月，公司完成重大资产重组，向控股股东中国电建地产集团有限公司的全资子公司上海泷临置业有限公司转让房地产开发、租赁业务相关资产及负债，公司主营业务调整为商业运营、产业运营、物业管理、长租公寓等城市综合

运营业务，上年度同期物业销售、物业出租及其他业务已从公司主营业务剥离，为更直观的展示公司现有主营业务的变化情况，按照现有业务板块重新划分。

四、非主营业务分析

☐适用 ☒不适用

五、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	156,032,817.37	19.77%	168,625,513.38	19.35%	0.42%	无重大变动
应收账款	36,648,819.56	4.64%	17,447,429.70	2.00%	2.64%	应收商业运营款增加
合同资产	15,347,366.66	1.94%	2,774,718.04	0.32%	1.62%	根据合同约定确认收入，因暂未达到合同收款节点导致合同资产期末余额增加。
存货	15,107,247.64	1.91%	38,263,563.24	4.39%	-2.48%	因持有意图变化，本期部分存货转入投资性房地产核算，导致本报告期存货减少。
投资性房地产	34,115,191.71	4.32%	14,423,109.03	1.66%	2.66%	因持有意图变化，本期部分存货转入投资性房地产核算，导致本报告期投资性房地产余额增加。
长期股权投资	4,106,948.35	0.52%	3,964,447.52	0.46%	0.06%	无重大变动
固定资产	2,098,077.44	0.27%	2,395,453.24	0.27%	0.00%	无重大变动
在建工程			0.00	0.00%		
使用权资产	119,004,719.50	15.08%	129,440,961.51	14.86%	0.22%	无重大变动
短期借款	7,000,000.00	0.89%	0.00	0.00%	0.89%	无重大变动
合同负债	10,837,653.46	1.37%	10,357,180.02	1.19%	0.18%	无重大变动
长期借款		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	无重大变动
租赁负债	202,430,214.93	25.65%	210,031,079.90	24.11%	1.54%	租赁付款额支付及未确认融资费用摊销导致期末余额减

						少
--	--	--	--	--	--	---

2、主要境外资产情况

☐适用 ☒不适用

3、以公允价值计量的资产和负债

☒适用 ☐不适用

单位：元

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

其他变动的内容

无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

☐是 ☒否

4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

项目	期末余额			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,000.00	1,000.00	押金保证金	使用受限
合计	1,000.00	1,000.00		

六、投资状况分析

1、总体情况

☐适用 ☒不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

☐适用 ☒不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐适用 ☒不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

七、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☐适用 ☒不适用

八、主要控股参股公司分析

☒适用 ☐不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
武汉泛悦城市运营管理有限公司	子公司	商业经营管理；物业管理	10,000,000.00	269,640,811.31	139,392,369.72	81,651,560.77	23,734,208.96	17,315,832.44
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	子公司	园区运营管理；物业管理	20,000,000.00	193,719,106.09	3,346,251.81	17,747,781.04	2,819,366.29	4,648,548.05

报告期内取得和处置子公司的情况

☒适用 ☐不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳洺悦房地产有限公司	清算注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

无。

九、公司控制的结构化主体情况

☐适用 ☒不适用

十、公司面临的风险和应对措施

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

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

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

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

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

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

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

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

十一、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

☐是 ☒否

公司是否披露了估值提升计划。

☐是 ☒否

十二、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

☐是 ☒否

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司董事、高级管理人员变动情况

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

☐适用 ☒不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

四、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

☐是 ☒否

五、社会责任情况

作为城市美好生活建设者，公司积极承担社会责任，充分利用自身资源与能力，持续深化“南风行动”党建品牌，依托“党建+群团+公益”的模式，统筹构建立体化公益体系，打造“同心南国”联建示范圈、“暖心南国”服务生态圈、“青春南国”新生力量圈，以责任与担当为社会架起爱的桥梁。同时将公益实践融入党建品牌建设，主动扩大公益影响力，公司已联合属地街道、相关单位形成 5 个青年之家、2 个新就业群体驿站、2 个区级党群活动中心、1 个市级青年文明号的品牌阵地，充分联动党建与商业项目，打造“职工关怀 π 计划”工团品牌，累计组织“红心竞答 先锋对决”等 10 场文体活动，顺利开展包括“春风行动”系列招聘会、“四助公益服务”等活动，将党建赋能生产经营。同时在报告期内，发挥青年之家集聚优势，组织开展“青春建功·智启运营”湖北政企青年交流联谊活动五四青年主题活动。助力青年服务，联动新就业群体开展技能培训与就业帮扶，助力稳岗增收，策划城市一线工作者及特殊群体“送清凉”等，落地全省仅 3 个的“青春市集”双点位试点，联合团武昌区委打造昙华林“青春小店”宣传 IP，构建商户赋能新体系，传递企业温度；联动政府、街道、社区等多方资源，开展“暑期托育”等多样化党建活动，贡献公司力量；彰显责任担当，推动企业发展成果与社会价值共享。

第五节 重要事项

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

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末超期未履行完毕的承诺事项。

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

☐是 ☒否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

☐适用 ☒不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

☐适用 ☒不适用

七、破产重整相关事项

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

☐适用 ☒不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

☐适用 ☒不适用

九、处罚及整改情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☐适用 ☒不适用

十一、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒适用 ☐不适用

关联 交易 方	关 联 关 系	关 联 交 易 类 型	关 联 交 易 内 容	关 联 交 易 定 价 原 则	关 联 交 易 价 格	关 联 交 易 金 额 （ 万 元 ）	占 同 类 交 易 金 额 的 比 例	获 批 的 交 易 额 度 （ 万 元 ）	是 否 超 过 获 批 额 度	关 联 交 易 结 算 方 式	可 获 得 的 同 类 交 易 市 价	披 露 日 期	披 露 索 引
中电建物业管理有限公司	同一实际控制人	购销商品、提供和接受劳务	接受劳务	市场价	市场价	1,328.85	15.24%	1,328.85	否	按合同约定付款	不适用	2026年04月28日	www.cninfo.com.cn
合计				--	--	1,328.85	--	1,328.85	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				公司 2025 年度股东会审议通过了《关于 2026 年度日常关联交易预计的议案》，预计 2026 年公司与实际控制人中国电力建设集团有限公司及其下属公司的日常关联交易总额为 82,358.10 万元，在前述总额度范围内，交易对象可调整为其他关联方或其他下属公司（具体内容请参见公司于 2026 年 4 月 28 日在巨潮资讯网上发布的《关于 2026 年度日常关联交易预计的公告》）。报告期内，公司与实际控制人电建集团及其下属子公司实际发生的日常关联交易总额 4,260.45 万元，未超过获批额度。									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

☒适用 ☐不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中国电建集团财务有限责任公司	同一实际控制人		0.35%-2.25%	7,891.84	2,901.4	8,294.73	2,498.51

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

☐适用 ☒不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

☐适用 ☒不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十二、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

☒适用 ☐不适用

租赁情况说明

租赁情况详见第八节、七、48、租赁。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

☐适用 ☒不适用

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

2、重大担保

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

3、委托理财

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十三、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

☐适用 ☒不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

十四、其他重大事项的说明

☐适用 ☒不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十五、公司子公司重大事项

☐适用 ☒不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	112,494	0.01%				-112,494	-112,494	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	112,494	0.01%				-112,494	-112,494	0	0.00%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	112,494	0.01%				-112,494	-112,494	0	0.00%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	1,734,103,276	99.99%				112,494	112,494	1,734,215,770	100.00%
1、人民币普通股	1,734,103,276	99.99%				112,494	112,494	1,734,215,770	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其									

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

股份变动的原因

☐适用 ☒不适用

股份变动的批准情况

☐适用 ☒不适用

股份变动的过户情况

☐适用 ☒不适用

股份回购的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

☐适用 ☒不适用

2、限售股份变动情况

☒适用 ☐不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
宁晁	112,494	112,494	0	0	董监高限售股	2026 年 4 月 29 日
合计	112,494	112,494	0	0	--	--

二、证券发行与上市情况

☐适用 ☒不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		31,991		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）			0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国电建地产集团有限公司	国有法人	22.43%	388,986,313.00	0.00	0	388,986,313.00	不适用	0
武汉新天地投资有	国有法人	18.06%	313,215,984.00	0.00	0	313,215,984.00	不适用	0

限公司								
孙育人	境内自然人	0.58%	10,000,000.00	1,000,000.00	0	10,000,000.00	不适用	0
刘剑辉	境内自然人	0.40%	6,941,520.00	528,000.00	0	6,941,520.00	不适用	0
余晓景	境内自然人	0.39%	6,800,000.00	未知	0	6,800,000.00	不适用	0
池利忠	境内自然人	0.36%	6,223,800.00	6,223,800.00	0	6,223,800.00	不适用	0
陈露	境内自然人	0.33%	5,700,600.00	900,600.00	0	5,700,600.00	不适用	0
李玉珍	境内自然人	0.33%	5,700,000.00	1,200,000.00	0	5,700,000.00	不适用	0
徐莉蓉	境内自然人	0.32%	5,495,000.00	未知	0	5,495,000.00	不适用	0
徐冬梅	境内自然人	0.29%	5,088,800.00	5,088,800.00	0	5,088,800.00	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）		无						
上述股东关联关系或一致行动的说明		1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。						
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明		无						
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）		无						
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
中国电建地产集团有限公司		388,986,313.00				人民币普通股	388,986,313.00	
武汉新天地投资有限公司		313,215,984.00				人民币普通股	313,215,984.00	
孙育人		10,000,000.00				人民币普通股	10,000,000.00	
刘剑辉		6,941,520.00				人民币普通股	6,941,520.00	
余晓景		6,800,000.00				人民币普通股	6,800,000.00	
池利忠		6,223,800.00				人民币普通股	6,223,800.00	
陈露		5,700,600.00				人民币普通股	5,700,600.00	
李玉珍		5,700,000.00				人民币普通股	5,700,000.00	
徐莉蓉		5,495,000.00				人民币普通股	5,495,000.00	
徐冬梅		5,088,800.00				人民币普通股	5,088,800.00	
前 10 名无限售条件股东之间，以及前 10 名无限售条件股东和前 10 名股		1、武汉新天地投资有限公司系中国电建地产集团有限公司全资子公司，属于一致行动人； 2、公司未知其他股东之间是否存在关联和一致行动人等情况。						

东之间关联关系或一致行动的说明	
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	无

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

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

☐是 ☒否

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

四、董事和高级管理人员持股变动

☐适用 ☒不适用

公司董事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2025 年年报。

五、控股股东或实际控制人变更情况

公司前期已披露实际控制人筹划控制权变更但尚未完成的，请说明控制权变更进展情况。

☐适用 ☒不适用

控股股东报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐适用 ☒不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

六、优先股相关情况

☐适用 ☒不适用

报告期公司不存在优先股。

第七节 债券相关情况

☐适用 ☒不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

☐是 ☒否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：南国置业股份有限公司

2026 年 06 月 30 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	156,032,817.37	168,625,513.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	36,648,819.56	17,447,429.70
应收款项融资		
预付款项	2,188,267.04	499,751.93
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	7,997,465.36	93,994,286.39
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	15,107,247.64	38,263,563.24
其中：数据资源		
合同资产	15,347,366.66	2,774,718.04
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	2,682,455.59	2,434,611.53
流动资产合计	236,004,439.22	324,039,874.21

非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款	9,524,616.22	9,359,135.08
长期股权投资	4,106,948.35	3,964,447.52
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	34,115,191.71	14,423,109.03
固定资产	2,098,077.44	2,395,453.24
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	119,004,719.50	129,440,961.51
无形资产	807,231.26	886,177.04
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用	90,216,505.48	96,460,030.12
递延所得税资产	26,701,809.48	23,750,107.33
其他非流动资产	266,000,000.00	266,000,000.00
非流动资产合计	553,106,463.59	547,210,785.02
资产总计	789,110,902.81	871,250,659.23
流动负债：		
短期借款	7,000,000.00	
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		
应付账款	65,003,666.63	57,266,588.33
预收款项	14,926,468.29	9,913,845.51
合同负债	10,837,653.46	10,357,180.02
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	12,056,319.74	18,510,948.67
应交税费	3,599,228.23	18,484,481.66
其他应付款	75,182,303.96	92,251,534.39
其中：应付利息		

应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	97,243,413.07	90,849,095.88
其他流动负债	1,518,038.20	806,122.68
流动负债合计	287,367,091.58	298,439,797.14
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	202,430,214.93	210,031,079.90
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	46,601,239.42	45,900,000.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	249,031,454.35	255,931,079.90
负债合计	536,398,545.93	554,370,877.04
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,889,506,320.35	5,889,506,320.35
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	-7,371,846,296.42	-7,389,189,116.13
归属于母公司所有者权益合计	251,875,793.93	234,532,974.22
少数股东权益	836,562.95	82,346,807.97
所有者权益合计	252,712,356.88	316,879,782.19
负债和所有者权益总计	789,110,902.81	871,250,659.23

法定代表人：李明轩

主管会计工作负责人：鄢浩文

会计机构负责人：冯晓磊

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	77,400,280.46	114,739,769.24

交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	3,546,419.37	3,302,738.68
应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	69,434,324.53	73,809,270.05
其中：应收利息		
应收股利		
存货	13,997,251.70	13,997,251.70
其中：数据资源		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	621,861.63	
流动资产合计	165,000,137.69	205,849,029.67
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,000,000.00	55,200,000.00
其他权益工具投资	531,364.15	531,364.15
其他非流动金融资产		
投资性房地产	14,712,658.80	14,897,714.76
固定资产	1,185,217.51	1,334,132.97
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,762,490.88	11,859,700.00
无形资产	807,231.26	886,177.04
其中：数据资源		
开发支出		
其中：数据资源		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	12,988,681.02	12,816,053.40
其他非流动资产	266,000,000.00	266,000,000.00
非流动资产合计	353,987,643.62	363,525,142.32
资产总计	518,987,781.31	569,374,171.99
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		

衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	5,534,260.76	17,363,903.58
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	9,356,606.19	14,246,861.28
应交税费	78,900.14	16,835,642.30
其他应付款	167,760,709.82	258,958,014.72
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	48,341,079.69	46,142,857.52
其他流动负债	596,713.79	75,626.06
流动负债合计	231,668,270.39	353,622,905.46
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	94,069,593.07	94,674,513.88
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	46,601,239.42	45,900,000.00
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	140,670,832.49	140,574,513.88
负债合计	372,339,102.88	494,197,419.34
所有者权益：		
股本	1,734,215,770.00	1,734,215,770.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积		
未分配利润	-1,587,567,091.57	-1,659,039,017.35
所有者权益合计	146,648,678.43	75,176,752.65
负债和所有者权益总计	518,987,781.31	569,374,171.99

3、合并利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业总收入	126,633,124.32	819,552,491.87
其中：营业收入	126,633,124.32	819,552,491.87
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	105,614,240.47	1,524,614,219.50
其中：营业成本	87,180,264.08	1,054,517,846.64
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	352,113.37	41,279,580.58
销售费用	2,216,586.47	47,082,971.07
管理费用	9,650,614.15	60,966,218.31
研发费用		
财务费用	6,214,662.40	320,767,602.90
其中：利息费用	5,874,051.30	354,277,294.91
利息收入	-262,271.12	33,939,819.22
加：其他收益	43,678.28	148,222.69
投资收益（损失以“—”号填列）	358,500.83	-87,762,695.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	358,500.83	-94,514,934.24
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）	8,107,228.69	-80,192,155.27
资产减值损失（损失以“—”号填列）	-967,256.80	-124,260,998.88
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	28,561,034.85	-997,129,355.01
加：营业外收入	268,872.05	3,785,608.66
减：营业外支出	701,289.42	2,497,622.26
四、利润总额（亏损总额以“—”号	28,128,617.48	-995,841,368.61

填列)		
减：所得税费用	4,868,783.16	-17,291,679.86
五、净利润（净亏损以“—”号填列）	23,259,834.32	-978,549,688.75
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	23,259,834.32	-978,549,688.75
2.终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“—”号填列）	17,342,819.71	-897,824,914.98
2.少数股东损益（净亏损以“—”号填列）	5,917,014.61	-80,724,773.77
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	23,259,834.32	-978,549,688.75
归属于母公司所有者的综合收益总额	17,342,819.71	-897,824,914.98
归属于少数股东的综合收益总额	5,917,014.61	-80,724,773.77
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.010	-0.5177
（二）稀释每股收益	0.010	-0.5177

法定代表人：李明轩 主管会计工作负责人：鄢浩文 会计机构负责人：冯晓磊

4、母公司利润表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
----	-----------	-----------

一、营业收入	1,151,459.92	9,172,274.09
减：营业成本	1,145,304.95	13,832,288.97
税金及附加	80,603.38	288,915.51
销售费用	39,888.60	5,793,130.67
管理费用	5,611,000.79	44,587,149.44
研发费用		
财务费用	3,176,874.42	226,177,809.79
其中：利息费用	2,660,612.74	250,930,257.80
利息收入	-502,576.51	24,776,299.69
加：其他收益	39,646.25	65,018.23
投资收益（损失以“—”号填列）	80,838,747.42	-78,468,635.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-78,732,366.40
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）	-45,838.27	-4,078,477.06
资产减值损失（损失以“—”号填列）		-36,161,664.46
资产处置收益（损失以“—”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	71,930,343.18	-400,150,778.77
加：营业外收入	70,194.40	68,311.53
减：营业外支出	701,239.42	448,664.26
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	71,299,298.16	-400,531,131.50
减：所得税费用	-172,627.62	-1,792,859.92
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	71,471,925.78	-398,738,271.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	71,471,925.78	-398,738,271.58
（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	71,471,925.78	-398,738,271.58
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	139,913,728.98	1,135,603,361.44
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		2,356,973.73
收到其他与经营活动有关的现金	24,415,044.31	57,939,657.71
经营活动现金流入小计	164,328,773.29	1,195,899,992.88
购买商品、接受劳务支付的现金	95,506,723.46	604,355,245.30
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	18,484,877.54	82,786,002.06
支付的各项税费	27,828,163.29	57,570,750.45
支付其他与经营活动有关的现金	29,054,912.16	60,849,754.06
经营活动现金流出小计	170,874,676.45	805,561,751.87
经营活动产生的现金流量净额	-6,545,903.16	390,338,241.01
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		

取得投资收益收到的现金	216,000.00	263,731.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		95,226,658.89
投资活动现金流入小计	216,000.00	95,490,390.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	67,415.06	607,450.71
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	67,415.06	607,450.71
投资活动产生的现金流量净额	148,584.94	94,882,939.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	7,000,000.00	390,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	7,000,000.00	390,000,000.00
偿还债务支付的现金		80,894,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	29,750.00	49,161,073.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	12,924,850.79	414,618,482.86
筹资活动现金流出小计	12,954,600.79	544,674,055.95
筹资活动产生的现金流量净额	-5,954,600.79	-154,674,055.95
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	-12,351,919.01	330,547,124.45
加：期初现金及现金等价物余额	168,383,736.38	537,022,555.30
六、期末现金及现金等价物余额	156,031,817.37	867,569,679.75

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2026 年半年度	2025 年半年度
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	596,531.86	1,034,388.99
收到的税费返还		59,047.76
收到其他与经营活动有关的现金	161,046,722.20	422,444,598.69
经营活动现金流入小计	161,643,254.06	423,538,035.44
购买商品、接受劳务支付的现金	13,206,466.24	4,905,738.20
支付给职工以及为职工支付的现金	8,377,470.17	28,697,748.61
支付的各项税费	16,835,326.55	3,720,884.57
支付其他与经营活动有关的现金	167,138,847.63	292,335,738.07
经营活动现金流出小计	205,558,110.59	329,660,109.45
经营活动产生的现金流量净额	-43,914,856.53	93,877,925.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		263,731.21

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	9,598,272.36	6,933,073.88
投资活动现金流入小计	9,598,272.36	7,196,805.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		232,202.70
投资支付的现金		
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		
投资活动现金流出小计		232,202.70
投资活动产生的现金流量净额	9,598,272.36	6,964,602.39
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,782,127.61	
筹资活动现金流出小计	2,782,127.61	
筹资活动产生的现金流量净额	-2,782,127.61	
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	-37,098,711.78	100,842,528.38
加：期初现金及现金等价物余额	114,497,992.24	41,759,249.52
六、期末现金及现金等价物余额	77,399,280.46	142,601,777.90

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 益合 计	
	股本	其他权益工具			资本 公积	减 ：库 存 股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他			小 计
		优先 股	永续 债	其他											
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				5,889,506,320.35						-7,389,189,116.13		234,532,974.22	82,346,807.97	316,9782.19
加：会计政策变更															
前期差错更正															

其他															
二、本年期初余额	1,734,215,770.00				5,889,506,320.35						-7,389,189,116.13		234,532,974.22	82,346,807.97	316,879,782.19
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											17,342,819.71		17,342,819.71	-81,510,245.02	-64,167,425.31
（一）综合收益总额											17,342,819.71		17,342,819.71	5,917,014.61	23,259,834.32
（二）所有者投入和减少资本															
1．所有者投入的普通股															
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有 者（或股 东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公 积转增资本（或股本）															
2．盈余公 积转增资本（或股本）															

3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
（五）专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
（六）其他													- 87, 427 ,25 ,9.6 3	- 87, 427 ,25 ,9.6 3	
四、本期期 末余额	1,7 34, 215 ,77 0.0 0				5,8 89, 506 ,32 0.3 5						- 7,3 71, 846 ,29 6.4 2	251 ,87 5,7 93. 93	836 ,56 2.9 5	252 ,71 2,3 56. 88	

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	股 本	其他权益工具			资 本 公 积	减 ： 库 存 股	其 他 综 合 收 益	专 项 储 备	盈 余 公 积	一 般 风 险 准 备	未 分 配 利 润	其 他	小 计		
优 先 股		永 续 债	其 他												
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04				265,131,520.32		-5,050,244,991.72		-1,753,148,880.36	1,176,840,415.75	-576,308,461.61
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															

二、本年期初余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04				265,131,520.32		-5,050,244,991.72		-1,753,148,880.36	1,176,840,415.75	-576,308,464.61
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）											-897,824,914.98		-897,824,914.98	-74,236,265.63	-972,061,181.63
（一）综合收益总额											-897,824,914.98		-897,824,914.98	-80,724,773.75	-978,549,688.75
（二）所有者投入和减少资本														6,488,507.12	6,488,507.12
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														6,488,507.12	6,488,507.12
（三）利润分配															
1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有（或股东）的分配															
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公															

积转增资本 (或股本)															
3. 盈余公 积弥补亏损															
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益															
5. 其他综 合收益结转 留存收益															
6. 其他															
(五) 专项 储备															
1. 本期提 取															
2. 本期使 用															
(六) 其他															
四、本期期 末余额	1,734,215,770.00				1,297,748,821.04			265,1520.32		-5,948,069,906.70		-2,650,973,795.34	1,102,604,149.10		-1,548,369,646.24

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2026 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公 积	减：库 存股	其他 综合收 益	专项 储备	盈余 公积	未分 配利 润	其他	所有 者权 益合 计
		优先 股	永续 债	其他								
一、上年期 末余额	1,734,215,770.00									-1,659,039,017.35		75,176,752.65
加：会 计政策变更												
前 期差错更正												
其 他												
二、本年期 初余额	1,734,215,770.00									-1,659,039,017.35		75,176,752.65

										5		
三、本期增 减变动金额 （减少以 “－”号填 列）										71,47 1,925 .78		71,47 1,925 .78
（一）综合 收益总额										71,47 1,925 .78		71,47 1,925 .78
（二）所有 者投入和减 少资本												
1. 所有者 投入的普通 股												
2. 其他权 益工具持有 者投入资本												
3. 股份支 付计入所有 者权益的金 额												
4. 其他												
（三）利润 分配												
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分配												
3. 其他												
（四）所有 者权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 （或股本）												
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												
6. 其他												
（五）专项												

储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期末余额	1,734,215,770.00									-1,587,567,091.57		146,648,678.43

上年金额

单位：元

项目	2025 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	-179,502,925.77		3,088,799,444.30
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,734,215,770.00				1,268,955,079.75				265,131,520.32	-179,502,925.77		3,088,799,444.30
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-398,738,271.58		-398,738,271.58
（一）综合收益总额										-398,738,271.58		-398,738,271.58
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有												

者权益的金 额												
4. 其他												
（三）利润 分配												
1. 提取盈 余公积												
2. 对所有 者（或股 东）的分配												
3. 其他												
（四）所有 者权益内部 结转												
1. 资本公 积转增资本 （或股本）												
2. 盈余公 积转增资本 （或股本）												
3. 盈余公 积弥补亏损												
4. 设定受 益计划变动 额结转留存 收益												
5. 其他综 合收益结转 留存收益												
6. 其他												
（五）专项 储备												
1. 本期提 取												
2. 本期使 用												
（六）其他												
四、本期期 末余额	1,734 ,215, 770.0 0				1,268 ,955, 079.7 5				265,1 31,52 0.32	- 578,2 41,19 7.35		2,690 ,061, 172.7 2

三、公司基本情况

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

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

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

重大资产重组后，公司及公司子公司主要从事商业、产业、长租公寓三大业态的城市运营服务和物业管理服务。

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司累计发行股本总数 173,421.58 万股，注册资本为 173,421.58 万元，注册地：武汉市武昌区南湖中央花园会所。

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

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

本财务报表业经公司董事会于 2026 年 8 月 25 日批准报出。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础编制，本公司不存在可能导致报告期末起 12 个月内对公司持续经营能力产生疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

以下披露内容已涵盖了本公司根据实际生产经营特点制定的具体会计政策和会计估计。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合财政部颁布的企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况以及 2026 年 6 月 30 日的合并及母公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

3、营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

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

6、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1、控制的判断标准

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

2、合并程序

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

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

（1）增加子公司或业务

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

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

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

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

（2）处置子公司

①一般处理方法

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

②分步处置子公司

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

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

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

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

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

(5) 确认单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，详见本节“13、长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

1、外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

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

2、外币财务报表的折算

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

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

10、金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产、金融负债或权益工具。

1、金融工具的分类

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 该项指定能够消除或显著减少会计错配。

2) 根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略,以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价,并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

3) 该金融负债包含需单独分拆的嵌入衍生工具。

2、金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

收回或处置时,将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(债务工具)

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产(权益工具)

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

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

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(5) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

终止确认时,其账面价值与支付的对价之间的差额计入当期损益。

(6) 摊余成本计量的金融负债

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

持有期间采用实际利率法计算的利息计入当期损益。

终止确认时,将支付的对价与该金融负债账面价值之间的差额计入当期损益。

3、金融资产终止确认和金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一时,本公司终止确认金融资产:

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

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

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

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

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

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

4、金融负债终止确认

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

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

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

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

5、金融资产和金融负债的公允价值的确定方法

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

6、金融工具减值的测试方法及会计处理方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

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

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

按照单项计提坏账准备的单项计提判断标准：

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

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

11、合同资产

1、合同资产的确认方法及标准

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

2、合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

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

12、存货

1、存货的分类和成本

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

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

2、发出存货的计价方法

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

3、存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4、低值易耗品和包装物的摊销方法

（1）低值易耗品采用一次转销法；

（2）包装物采用一次转销法。

5、存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

6、开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7、公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8、维修基金的核算方法

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

9、质量保证金的核算方法

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

13、长期股权投资

1、共同控制、重大影响的判断标准

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

重大影响，是指对被投资单位的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政

策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司联营企业。

2、初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资

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

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

（2）通过企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

3、后续计量及损益确认方法

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

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

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位控制权的，在编制个别财务报表时，剩余股权能够对被投资单位实施共

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

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

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

15、固定资产

（1） 确认条件

1、固定资产的确认和初始计量

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

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

固定资产按成本（并考虑预计弃置费用因素的影响）进行初始计量。

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

（2） 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

房屋及建筑物	年限平均法	20-50	3-5	1.90-4.85
机器设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33
运输工具	年限平均法	6-10	3-5	9.50-16.17
其他设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33

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

（3） 固定资产处置

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

16、在建工程

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

17、借款费用

1、借款费用资本化的确认原则

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

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

2、借款费用资本化期间

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

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

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化率、资本化金额的计算方法

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

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

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

18、无形资产

(1) 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

1、无形资产的计价方法

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

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

2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	摊销方法
软件	3-10 年

(2) 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

1、划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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

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

2、开发阶段支出资本化的具体条件

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、油气资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面

价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

对于因企业合并形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产、尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少在每年年度终了进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

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

21、合同负债

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

22、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

（1）设定提存计划

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

（2）设定受益计划

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

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

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

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

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

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

（3） 辞退福利的会计处理方法

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

23、租赁

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

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

1、 本公司作为承租人

（1） 使用权资产

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

租赁负债的初始计量金额；

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

本公司发生的初始直接费用；

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

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

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

（2） 租赁负债

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

固定付款额（包括实质固定付款额），存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

取决于指数或比率的可变租赁付款额；

根据公司提供的担保余值预计应支付的款项；

购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；

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

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

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

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本公司重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值

已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将差额计入当期损益：

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

（4）租赁变更

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

该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；

增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁会计处理

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

（2）融资租赁会计处理

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

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

未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

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

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

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

3、 售后租回交易

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

（1）作为承租人

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

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

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

（2）作为出租人

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

24、预计负债

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

25、收入

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

1、收入确认和计量所采用的会计政策

本公司的收入主要包括物业销售收入、物业出租收入、酒店运营收入、其他收入等。

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

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

交易价格是指本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。本公司根据合同条款，结合其以往的习惯做法确定交易价格，并在确定交易价格时，考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。本公司以不超过在相关不确定性消除时累计已确

认收入极可能不会发生重大转回的金额确定包含可变对价的交易价格。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，并在合同期间内采用实际利率法摊销该交易价格与合同对价之间的差额。

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

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

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

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

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

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

2、按照业务类型披露具体收入确认方式及计量方法

本公司收入确认的具体政策：

（1）物业销售收入的确认原则

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

（2）物业管理收入的确认原则

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

3、收入的计量

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

（1）可变对价

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

（2）重大融资成分

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

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本

公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况。

同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法的情况

26、债务重组

1、 本公司作为债权人

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

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

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

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

2、 本公司作为债务人

本公司在债务的现时义务解除时终止确认债务。

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

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

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

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

27、分部报告

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

经营分部是指本公司内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本公司管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本公司能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

28、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。

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

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

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

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

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

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

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

29、政府补助

1、类型

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

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

2、确认时点

政府补助在本公司能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。

3、会计处理

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

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

本公司取得的政策性优惠贷款贴息，区分以下两种情况，分别进行会计处理：

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

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

30、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

对于可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产，以未来期间很可能取得的用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

对于应纳税暂时性差异，除特殊情况外，确认递延所得税负债。

不确认递延所得税资产或递延所得税负债的特殊情况包括：

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

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

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

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

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

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

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

31、其他重要的会计政策和会计估计

1. 会计政策变更的原因及日期

2026 年 6 月 4 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号），对“关于金融资产合同现金流量特征的评估”、“关于货币缺乏可兑换性时的会计处理及相关披露”等相关内容进行了明确和规范，该解释规定自发布之日起施行，2026 年 1 月 1 日至本解释施行日新增的本解释规定的业务，企业应当根据本解释进行调整。

根据上述会计准则解释的相关规定，公司对原会计政策进行相应变更，并按上述文件规定的生效日期开始执行。

2. 变更前采用的会计政策

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

3. 变更后采用的会计政策

本次会计政策变更后，公司将按照财政部于 2026 年 6 月 4 日发布的《企业会计准则解释第 20 号》（财会〔2026〕7 号）的相关规定执行。

除上述会计政策变更外，其他未变更部分，仍按照财政部前期颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定执行。

4. 本次会计政策变更对公司的影响

本次会计政策变更系公司根据财政部相关规定和要求进行的变更，符合相关法律法规的规定，执行变更后的会计政策能够客观、公允地反映公司的财务状况和经营成果。

本次会计政策变更不会对公司的财务状况、经营成果和现金流量产生重大影响，不存在损害公司及中小股东利益的情形。

32、重要性标准确定方法和选择依据

项目	重要性标准
重要的应收款项核销	单项收回或转回金额占应收款项收回或转回总额的 10%以上且金额超过人民币 1,000.00 万元

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物、服务取得的应税收入为基础计算销项税额，再扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13%、9%、6%、5%、3%
消费税	不涉及	不涉及
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	20%、25%
房产税	房产原值一次减除 30%后余值或租金收入	1.2%、12%
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
荆州南国酒店管理有限公司	20%

2、税收优惠

公司子公司荆州南国酒店管理有限公司自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

公司子公司武汉泛悦城市运营管理有限公司自 2023 年 1 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，对增值税小规模纳税人、小型微利

企业和个体工商户减半征收资源税(不含水资源税)、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税(不含证券交易印花税)、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	46,349.31	48,182.00
银行存款	130,815,219.35	89,080,211.16
其他货币资金	186,179.27	578,740.29
存放财务公司款项	24,985,069.44	78,918,379.93
合计	156,032,817.37	168,625,513.38

其他说明

（1）截至 2026 年 6 月 30 日，存放于同受母公司控制的关联方—中国电建集团财务有限责任公司的款项为 24,985,069.44 元，参考银行同期存款利率计息，可随时支取。

（2）其他货币资金主要为 POS 在途资金。

（3）期末使用权受限资金 1,000.00 元。

2、应收账款

（1）按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	32,013,992.78	17,343,851.47
1 至 2 年	7,329,512.19	2,202,501.65
2 至 3 年	1,002,501.65	97,884.76
3 年以上	28,690.45	
3 至 4 年	28,690.45	
合计	40,374,697.07	19,644,237.88

（2）按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收	1,200,000.00	2.97%	1,200,000.00	100.00%	0.00	1,200,000.00	6.11%	1,200,000.00	100.00%	0.00

账款										
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	39,174,697.07	97.03%	2,525,877.51	6.45%	36,648,819.56	18,444,237.88	93.89%	996,808.18	5.40%	17,447,429.70
其中：										
组合 1：账龄组合	39,174,697.07	97.03%	2,525,877.51	6.45%	36,648,819.56	18,444,237.88	93.89%	996,808.18	5.40%	17,447,429.70
合计	40,374,697.07	100.00%	3,725,877.51		36,648,819.56	19,644,237.88	100.00%	2,196,808.18		17,447,429.70

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉九五卓耀酒店管理有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%	预计无法收回

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内（含 1 年）	32,013,992.78	1,600,699.61	5.00%
1 至 2 年	6,129,512.19	612,951.22	10.00%
2 至 3 年	1,002,501.65	300,750.50	30.00%
3 至 4 年	28,690.45	11,476.18	40.00%
合计	39,174,697.07	2,525,877.51	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

（3） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,200,000.00	0.00				1,200,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	996,808.18	1,529,069.33				2,525,877.51
合计	2,196,808.18	1,529,069.33				3,725,877.51

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
中电建（广州）城市投资发展有限公司	9,999,696.03		9,999,696.03	17.58%	499,984.48
武汉大洋晶典商业发展有限责任公司	3,452,986.33		3,452,986.33	6.07%	545,798.97
中电建铁路建设投资集团有限公司随州分公司	2,261,492.55		2,261,492.55	3.98%	186,114.43
武汉市武昌区金融发展服务中心	2,218,231.40		2,218,231.40	3.90%	221,823.14
武汉九五卓耀酒店管理有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	2.11%	1,200,000.00
合计	19,132,406.31		19,132,406.31	33.64%	2,653,721.02

3、合同资产

(1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
按组合计提预期信用损失的合同资产：账龄信用风险特征组合	16,518,179.84	1,170,813.18	15,347,366.66	2,978,274.42	203,556.38	2,774,718.04
合计	16,518,179.84	1,170,813.18	15,347,366.66	2,978,274.42	203,556.38	2,774,718.04

(2) 报告期内账面价值发生的重大变动金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

(3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

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

其中：										
按组合计提坏账准备	16,518,179.84	100.00%	1,170,813.18	7.09%	15,347,366.66	2,978,274.42	100.00%	203,556.38	6.83%	2,774,718.04
其中：										
1：账龄组合	16,518,179.84	100.00%	1,170,813.18	7.09%	15,347,366.66	2,978,274.42	100.00%	203,556.38	6.83%	2,774,718.04
合计	16,518,179.84	100.00%	1,170,813.18		15,347,366.66	2,978,274.42	100.00%	203,556.38		2,774,718.04

按组合计提坏账准备类别名称：1：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内(含 1 年)	13,539,905.42	676,995.28	5.00%
1 至 2 年(含 2 年)	1,998,322.11	199,832.21	10.00%
2 至 3 年(含 3 年)	979,952.31	293,985.69	30.00%
3 至 4 年(含 4 年)			
4 至 5 年(含 5 年)			
5 年以上			
合计	16,518,179.84	1,170,813.18	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

☐适用 ☒不适用

(4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
按信用风险特征组合计提减值准备	967,256.80			按照信用风险特征组合计提
合计	967,256.80			

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	7,997,465.36	93,994,286.39
合计	7,997,465.36	93,994,286.39

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	3,589,261.72	101,848,256.51
押金及保证金	15,125,875.74	12,500,000.00
其他	100,000.00	100,000.00

合计	18,815,137.46	114,448,256.51
----	---------------	----------------

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	2,655,232.48	5,315,635.72
1 至 2 年	6,105,005.00	98,199,840.60
2 至 3 年	100,000.00	728,477.96
3 年以上	9,954,899.98	10,204,302.23
3 至 4 年	2,454,899.98	2,704,302.23
4 至 5 年	7,500,000.00	7,500,000.00
合计	18,815,137.46	114,448,256.51

3) 按坏账计提方法分类披露

☒适用 ☐不适用

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	10,054,899.98	53.44%	10,054,899.98	100.00%		10,054,899.98	8.79%	10,054,899.98	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备	8,760,237.48	46.56%	762,772.12	8.71%	7,997,465.36	104,393,356.53	91.21%	10,399,070.14	9.96%	93,994,286.39
其中：										
组合 1：账龄组合	8,760,237.48	46.56%	762,772.12	8.71%	7,997,465.36	104,393,356.53	91.21%	10,399,070.14	9.96%	93,994,286.39
合计	18,815,137.46	100.00%	10,817,672.10		7,997,465.36	114,448,256.51	100.00%	20,453,970.12		93,994,286.39

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
中文发集团文化有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100.00%	破产清算
湖北循礼门饭店有限责任公司	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计无法收回
陈钢	2,454,899.98	2,454,899.98	2,454,899.98	2,454,899.98	100.00%	预计无法收回
合计	10,054,899.98	10,054,899.98	10,054,899.98	10,054,899.98		

按组合计提坏账准备类别名称：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内(含 1 年)	2,665,032.56	133,251.63	5.00%
1 至 2 年(含 2 年)	5,995,204.92	599,520.49	10.00%
2 至 3 年(含 3 年)	100,000.00	30,000.00	30.00%
3 至 4 年(含 4 年)			
4 至 5 年(含 5 年)			
5 年以上			
合计	8,760,237.48	762,772.12	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	10,399,070.14		10,054,899.98	20,453,970.12
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-9,636,298.02			-9,636,298.02
2026 年 6 月 30 日余额	762,772.12		10,054,899.98	10,817,672.10

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	10,054,899.98					10,054,899.98
按信用风险特征组合计提坏账准备	10,399,070.14	-9,636,298.02				762,772.12
合计	20,453,970.12	-9,636,298.02				10,817,672.10

5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

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

湖北循礼门饭店 有限责任公司	押金及保证金	7,500,000.00	4-5 年	39.86%	7,500,000.00
广州市金漆物业 管理有限公司	押金及保证金	5,000,000.00	1-2 年	26.57%	500,000.00
陈钢	往来款	2,454,899.98	3-4 年	13.05%	2,454,899.98
北京恒宇兴业商 业管理有限责任 公司	押金及保证金	2,000,000.00	1 年以内	10.63%	100,000.00
招商证券股份有 限公司	往来款	1,000,000.00	2-3 年	5.31%	100,000.00
合计		17,954,899.98		95.43%	10,654,899.98

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,188,267.04	100.00%	499,751.93	100.00%
合计	2,188,267.04		499,751.93	

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)
荆州南国商业发展有限公司	1,674,000.00	76.50%
杭州绿云软件有限公司	153,166.67	7.00%
中视卫星电视节目有限责任公司	101,327.12	4.63%
荆州市天然气发展有限责任公司	85,289.69	3.90%
广州佳众联科技有限公司武汉江南分公司	25,628.87	1.17%
合计	2,039,412.35	93.20%

其他说明：

6、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
合同	325,201.61		325,201.61	3,134,096.57		3,134,096.57

履约成本						
库存商品	22,213,799.89	7,431,753.86	14,782,046.03	22,347,807.99	7,431,753.86	14,916,054.13
其中：开发产品	21,429,005.56	7,431,753.86	13,997,251.70	21,429,005.56	7,431,753.86	13,997,251.70
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	20,213,412.54		20,213,412.54
合计	22,539,001.50	7,431,753.86	15,107,247.64	45,695,317.10	7,431,753.86	38,263,563.24

1) 开发产品

项目名称	上年年末余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
武汉南国花郡	19,419,840.28			19,419,840.28
武汉风华天城	2,009,165.28			2,009,165.28
合计	21,429,005.56			21,429,005.56

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品：						
武汉南国花郡	6,851,588.67					6,851,588.67
武汉风华天城	580,165.19					580,165.19
合计	7,431,753.86					7,431,753.86

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣增值税	2,682,455.59	2,434,611.53
合计	2,682,455.59	2,434,611.53

补偿性资产相关信息

其他说明：

8、其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	期末余额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原
------	------	---------------	---------------	------------------	------------------	-----------	------	--------------------------

								因
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	

9、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	9,524,616.22		9,524,616.22	9,359,135.08		9,359,135.08	3.5%
合计	9,524,616.22		9,524,616.22	9,359,135.08		9,359,135.08	

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	9,524,616.22	100.00%			9,524,616.22	9,359,135.08	100.00%			9,359,135.08
其中：										
其中：										
合计	9,524,616.22	100.00%			9,524,616.22	9,359,135.08	100.00%			9,359,135.08

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
成都德川嘉悦置业有限公司	9,359,135.08		9,524,616.22			
合计	9,359,135.08		9,524,616.22			

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减)	

		值)	值)	
2026 年 1 月 1 日余额 在本期				

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

10、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 （账面价值）	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 （账面价值）	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业												
武汉双联创和置业有限公司												
二、联营企业												
北京海赋私募基金管理有限公司	3,964,447.52				358,500.83			216,000.00			4,106,948.35	
小计	3,964,447.52				358,500.83			216,000.00			4,106,948.35	
合计	3,964,447.52				358,500.83			216,000.00			4,106,948.35	

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	15,947,063.04			15,947,063.04
2. 本期增加金额	21,782,690.74			21,782,690.74
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	21,782,690.74			21,782,690.74
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	37,729,753.78			37,729,753.78
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	1,523,954.01			1,523,954.01
2. 本期增加金额	2,090,608.06			2,090,608.06
(1) 计提或摊销	297,147.26			297,147.26
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	1,793,460.80			1,793,460.80
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	3,614,562.07			3,614,562.07
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	34,115,191.71			34,115,191.71
2. 期初账面价值	14,423,109.03			14,423,109.03

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

其他说明：

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

☐适用 ☒不适用

12、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,098,077.44	2,395,453.24
合计	2,098,077.44	2,395,453.24

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	90,252.00	1,157,411.04	3,253,100.60	10,186,179.00	14,686,942.64
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	90,252.00	1,157,411.04	3,253,100.60	10,186,179.00	14,686,942.64
二、累计折旧					
1. 期初余额	87,300.76	1,110,060.40	3,087,701.63	8,006,426.61	12,291,489.40
2. 本期增加金额				297,375.80	297,375.80
(1) 计提				297,375.80	297,375.80
3. 本期减少					

金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额	87,300.76	1,110,060.40	3,087,701.63	8,303,802.41	12,588,865.20
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值	2,951.24	47,350.64	165,398.97	1,882,376.59	2,098,077.44
2. 期初账面 价值	2,951.24	47,350.64	165,398.97	2,179,752.39	2,395,453.24

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	323,422,997.14	323,422,997.14
2. 本期增加金额	3,088,433.22	3,088,433.22
3. 本期减少金额	1,257,313.50	1,257,313.50
4. 期末余额	325,254,116.86	325,254,116.86
二、累计折旧		
1. 期初余额	116,288,577.82	116,288,577.82
2. 本期增加金额	12,267,361.73	12,267,361.73
(1) 计提	12,267,361.73	12,267,361.73
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	128,555,939.55	128,555,939.55
三、减值准备		

1. 期初余额	77,693,457.81	77,693,457.81
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	77,693,457.81	77,693,457.81
四、账面价值		
1. 期末账面价值	119,004,719.50	119,004,719.50
2. 期初账面价值	129,440,961.51	129,440,961.51

(2) 使用权资产的减值测试情况

☐适用 ☒不适用

其他说明：

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件	合计
一、账面原值					
1. 期初余额				1,578,915.50	1,578,915.50
2. 本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
4. 期末余额				1,578,915.50	1,578,915.50
二、累计摊销					
1. 期初余额				692,738.46	692,738.46
2. 本期增加金额				78,945.78	78,945.78
(1) 计提				78,945.78	78,945.78

3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额				771,684.24	771,684.24
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加 金额					
(1) 计 提					
3. 本期减少 金额					
(1) 处 置					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面 价值				807,231.26	807,231.26
2. 期初账面 价值				886,177.04	886,177.04

15、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
小龟山产业园首 开区改造	13,644,479.78		863,121.96		12,781,357.82
小龟山产业园大 区改造	81,308,259.35		5,209,894.68		76,098,364.67
上海珑悦蓝湾 (0902) 项目	1,507,290.99		170,508.00		1,336,782.99
合计	96,460,030.12		6,243,524.64		90,216,505.48

其他说明

16、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,170,813.18	292,703.30	203,556.38	50,889.10
信用减值损失	2,008,380.93	495,572.73	1,051,116.58	262,779.15
租赁负债	300,403,482.19	74,583,218.77	300,880,175.78	75,220,043.91

合计	303,582,676.30	75,371,494.80	302,134,848.74	75,533,712.16
----	----------------	---------------	----------------	---------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	196,698,177.39	48,669,685.32	207,134,419.31	51,783,604.83
合计	196,698,177.39	48,669,685.32	207,134,419.31	51,783,604.83

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	48,669,685.32	26,701,809.48	51,783,604.83	23,750,107.33
递延所得税负债	48,669,685.32		51,783,604.83	

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	144,261,619.77	147,158,592.52
可抵扣亏损	3,357,096,428.32	2,031,323,069.51
合计	3,501,358,048.09	2,178,481,662.03

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2026 年		257,015,050.14	
2027 年	469,895,606.86	473,718,794.85	
2028 年	483,476,455.68	483,476,455.68	
2029 年	190,978,326.71	191,376,512.71	
2030 年	2,211,565,951.14	625,736,256.13	
2031 年	1,180,087.93		
合计	3,357,096,428.32	2,031,323,069.51	

其他说明

17、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中信建投证券股份有限公司 晁华林类	266,000,000.00		266,000,000.00	266,000,000.00		266,000,000.00

Reits 项目认缴款						
合计	266,000,000.00		266,000,000.00	266,000,000.00		266,000,000.00

18、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	1,000.00	1,000.00	押金保证金	押金保证金	241,777.00	241,777.00	冻结	银行账户冻结受限
合计	1,000.00	1,000.00			241,777.00	241,777.00		

其他说明：

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
信用借款	7,000,000.00	0.00
合计	7,000,000.00	

短期借款分类的说明：

截至 2026 年 6 月 30 日，湖北荆州农村商业银行荆州郢都支行对子公司荆州南国酒店管理有限公司提供 700 万元流动资金信用贷款，贷款期限一年，故公司归类为短期信用借款。

(2) 已逾期未偿还的短期借款

截至 2026 年 6 月 30 日，本公司不存在已逾期未偿还的短期借款情况。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
工程款	2,189,275.20	1,967,322.07
设计营销及其他	62,814,391.43	55,299,266.26
合计	65,003,666.63	57,266,588.33

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

单位：元

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

其他说明：

无

21、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	75,182,303.96	92,251,534.39
合计	75,182,303.96	92,251,534.39

（1）其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
往来款	45,216,228.62	74,955,350.29
保证金	29,962,475.34	17,292,584.10
物业维修基金、押金	3,600.00	3,600.00
合计	75,182,303.96	92,251,534.39

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

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

其他说明

22、预收款项

（1）预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金及其他	14,926,468.29	9,913,845.51
合计	14,926,468.29	9,913,845.51

（2）账龄超过 1 年或逾期的重要预收款项

单位：元

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

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

其他说明：

23、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
物管费	10,837,653.46	10,357,180.02
合计	10,837,653.46	10,357,180.02

24、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	18,510,948.67	10,147,640.18	16,708,609.19	11,949,979.66
二、离职后福利-设定提存计划	0.00	1,010,022.66	903,682.58	106,340.08
合计	18,510,948.67	11,157,662.84	17,612,291.77	12,056,319.74

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	16,966,907.12	7,830,868.17	14,116,332.56	10,681,442.73
2、职工福利费	992,804.46	14,650.00	14,650.00	992,804.46
3、社会保险费	0.00	547,206.49	489,766.90	57,439.59
其中：医疗保险费	0.00	486,925.00	435,762.70	51,162.30
工伤保险费	0.00	22,730.79	20,468.96	2,261.83
生育保险费	0.00	37,550.70	33,535.24	4,015.46
4、住房公积金	2,471.00	853,838.61	763,613.74	92,695.87
5、工会经费和职工教育经费	476,186.77	111,092.70	537,652.50	49,626.97
8、其他短期薪酬	72,579.32	789,984.21	786,593.49	75,970.04
合计	18,510,948.67	10,147,640.18	16,708,609.19	11,949,979.66

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		968,208.16	866,264.64	101,943.52
2、失业保险费		41,814.50	37,417.94	4,396.56
合计	0.00	1,010,022.66	903,682.58	106,340.08

其他说明

25、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,206,678.31	4,225,908.92
企业所得税	2,280,873.29	213,010.54
个人所得税	17,452.76	203,716.78
城市维护建设税	49,300.01	231,230.60
房产税	1,253.20	13,389,763.64
土地使用税	155.62	20,430.45
印花税	8,300.77	35,256.02
教育费附加及地方教育费附加	35,214.27	165,164.71
合计	3,599,228.23	18,484,481.66

其他说明

26、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的租赁负债	97,243,413.07	90,849,095.88
合计	97,243,413.07	90,849,095.88

其他说明：

无。

27、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待转销项税额	1,518,038.20	806,122.68
合计	1,518,038.20	806,122.68

28、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	350,091,201.82	357,137,357.43
未确认融资费用	-50,417,573.82	-56,257,181.65
重分类至一年内到期的非流动负债	-97,243,413.07	-90,849,095.88
合计	202,430,214.93	210,031,079.90

其他说明：

29、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他	46,601,239.42	45,900,000.00	其中：1、循礼门酒店改造事项解约涉诉成本 45,900,000.00 元 2、预计滞纳金支出 701,239.42 元
合计	46,601,239.42	45,900,000.00	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

30、股本

单位：元

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

其他说明：

31、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	5,889,506,320.35			5,889,506,320.35
合计	5,889,506,320.35			5,889,506,320.35

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

32、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

33、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	-7,389,189,116.13	-5,050,244,991.72
调整后期初未分配利润	-7,389,189,116.13	-5,050,244,991.72
加：本期归属于母公司所有者的净利润	17,342,819.71	-1,804,354,828.99
其他		534,589,295.42
期末未分配利润	-7,371,846,296.42	-7,389,189,116.13

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

使用资本公积弥补亏损详细说明：

34、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	126,633,124.32	87,180,264.08	819,552,491.87	1,054,517,846.64
合计	126,633,124.32	87,180,264.08	819,552,491.87	1,054,517,846.64

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型								
其中：								
运营管理 服务	58,939,30 3.57	42,976,06 0.46					58,939,30 3.57	42,976,06 0.46
物业管理 服务	67,693,82 0.75	44,204,20 3.62					67,693,82 0.75	44,204,20 3.62
按经营地区 分类								
其中：								
湖北	94,492,48 1.07	68,334,51 0.91					94,492,48 1.07	68,334,51 0.91
广东	11,626,71 8.57	3,843,177 .83					11,626,71 8.57	3,843,177 .83
四川	10,422,63 2.41	9,801,755 .21					10,422,63 2.41	9,801,755 .21
上海	4,326,336 .09	2,782,491 .90					4,326,336 .09	2,782,491 .90
北京	3,258,667 .04	398,864.0 1					3,258,667 .04	398,864.0 1
浙江	1,342,954 .25	654,468.8 9					1,342,954 .25	654,468.8 9
河北	1,163,334 .89	1,364,995 .33					1,163,334 .89	1,364,995 .33
市场或客 户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转 让的时间 分类								
其中：								
在某一时	693,396.2	386,320.7					693,396.2	386,320.7

点确认收入	2	5					2	5
在某一时间段确认收入	125,939,728.10	86,793,943.33					125,939,728.10	86,793,943.33
按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类								
其中：								
直销	126,633,124.32	87,180,264.08					126,633,124.32	87,180,264.08
合计	126,633,124.32	87,180,264.08					126,633,124.32	87,180,264.08

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	华中小龟山金融文化公园	17,747,781.04
2	荆州南国温德姆酒店	16,662,838.30
3	泛悦·南国广场	10,813,670.50
4	广州都汇府项目	9,433,675.50
5	南国大家装汉西店	8,866,681.32

35、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	139,762.61	1,208,558.65
教育费附加	100,471.77	865,475.46
房产税	69,105.30	9,276,943.82
土地使用税	355.58	2,282,779.20
印花税	42,418.11	680,131.85
土地增值税		26,965,541.60
其他		150.00
合计	352,113.37	41,279,580.58

其他说明：

36、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	7,819,454.08	47,254,563.78
办公费	128,360.27	190,514.92
折旧费	387,973.38	330,316.66
业务招待费	15,234.20	135,956.70

差旅费	186,911.13	526,989.75
专业服务费	194,053.49	8,438,111.39
其他	918,627.60	4,089,765.11
合计	9,650,614.15	60,966,218.31

其他说明

37、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	2,216,586.47	11,592,762.12
销售代理费		32,721,783.44
其他		2,768,425.51
合计	2,216,586.47	47,082,971.07

其他说明：

38、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	29,750.00	303,721,571.85
减：利息收入	-262,271.12	33,939,819.22
手续费及其他支出	78,339.98	430,127.21
未确认融资费用	5,844,301.30	50,555,723.06
合计	6,214,662.40	320,767,602.90

其他说明

39、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
代扣代缴税款手续费	43,678.28	138,909.89
安置退伍军人增值税返还		
税收减免		
稳岗补贴款		9,312.80

40、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	358,500.83	-94,514,934.24
其他		6,752,238.32
合计	358,500.83	-87,762,695.92

其他说明

41、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-1,529,069.33	-342,887.17
其他应收款坏账损失	9,636,298.02	-79,849,268.10
合计	8,107,228.69	-80,192,155.27

其他说明

42、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失		39,386.91
二、长期股权投资减值损失		-36,161,664.46
三、投资性房地产减值损失		-11,013,677.30
四、固定资产减值损失		-3,613,800.00
十一、合同资产减值损失	-967,256.80	-878,577.52
十二、其他		-72,632,666.51
合计	-967,256.80	-124,260,998.88

其他说明：

43、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约赔偿收入	91,828.88	1,262,117.35	91,828.88
其他	177,043.17	2,523,491.31	177,043.17
合计	268,872.05	3,785,608.66	268,872.05

其他说明：

44、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
税收滞纳金、罚款支出	701,289.42	17,961.68	701,289.42
赔偿金、违约金		1,942,229.36	
其他		537,431.22	
合计	701,289.42	2,497,622.26	701,289.42

其他说明：

45、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	7,820,485.31	73,418.05
递延所得税费用	-2,951,702.15	-17,365,097.91
合计	4,868,783.16	-17,291,679.86

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	28,128,617.48
按法定/适用税率计算的所得税费用	7,032,154.37
子公司适用不同税率的影响	59,004.39
调整以前期间所得税的影响	586,376.48
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	248,444.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,243,966.36
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	186,769.42
所得税费用	4,868,783.16

其他说明

46、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	146,437.17	835,177.07
收到的保证金及押金	4,432,546.84	9,028,285.47
滞纳金、赔偿、罚款收入、盘盈资金、捐赠收入	236,588.63	3,785,608.66
收到的往来款及其他	19,599,471.67	44,290,586.51
合计	24,415,044.31	57,939,657.71

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
日常费用类支出	626,621.84	20,335,658.82
支付的保证金、押金	4,438,903.96	10,569,610.72
滞纳金、赔偿、罚款支出、盘亏资金、捐款支出	0.00	1,381,945.31
支付的往来款及其他	23,989,386.36	28,562,539.21
合计	29,054,912.16	60,849,754.06

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回关联企业融资款项及利息		95,226,658.89
合计		95,226,658.89

收到的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的重要的与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还电建集团借款		103,250,000.00
租赁付款额	12,924,850.79	311,368,482.86
合计	12,924,850.79	414,618,482.86

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

筹资活动产生的各项负债变动情况

☐适用 ☒不适用

(4) 以净额列报现金流量的说明

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

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

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	23,259,834.32	-978,549,688.75
加：资产减值准备	967,256.80	124,260,998.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	594,523.06	56,887,709.50
使用权资产折旧	12,267,361.73	146,819,551.06
无形资产摊销	78,945.78	183,675.06
长期待摊费用摊销	6,243,524.64	18,441,163.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	5,874,051.30	354,277,294.91
投资损失（收益以“-”号填列）	-358,500.83	87,762,695.92
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-2,951,702.15	-17,365,097.91
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）	3,167,085.66	459,769,147.53
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-43,741,998.87	525,452,722.54
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-3,839,055.91	-467,794,086.87
其他	-8,107,228.69	80,192,155.27
经营活动产生的现金流量净额	-6,545,903.16	390,338,241.01
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	156,031,817.37	867,569,679.75
减：现金的期初余额	168,383,736.38	537,022,555.30
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-12,351,919.01	330,547,124.45

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	156,031,817.37	168,383,736.38
其中：库存现金	46,349.31	48,182.00
可随时用于支付的银行存款	155,800,288.79	167,756,814.09
可随时用于支付的其他货币资金	186,179.27	578,740.29
三、期末现金及现金等价物余额	156,031,817.37	168,383,736.38

48、租赁

(1) 本公司作为承租方

☒适用 ☐不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

☐适用 ☒不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

☐适用 ☒不适用

涉及售后租回交易的情况

项目	本期金额
租赁负债的利息费用	5,844,301.30
与租赁相关的总现金流出	12,924,850.79

(2) 本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	24,434,760.14	
合计	24,434,760.14	

作为出租人的融资租赁

☐适用 ☒不适用

未来五年每年未折现租赁收款额

☐适用 ☒不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

(3) 作为生产商或经销商确认融资租赁销售损益

☐适用 ☒不适用

八、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

☒是 ☐否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益或留存收益的金额
深圳洺悦房地产有限公司	0.00	51.00 %	清算 注销	2026年 01 月 04 日	清算 注销		0.00%					

其他说明：

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

☐是 ☒否

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	

成都南国住房租赁有限公司	20,000,000.00	四川成都	四川成都	商业经营管理；物业管理	100.00%		投资设立
荆州南国酒店管理有限公司	50,000,000.00	湖北荆州	湖北荆州	酒店管理		100.00%	投资设立
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	20,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	园区运营管理；物业管理	75.00%		投资设立
武汉泛悦城市运营管理有限公司	10,000,000.00	湖北武汉	湖北武汉	商业经营管理；物业管理	100.00%		投资设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	25.00%	1,162,137.01	0.00	836,562.95

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

其他说明：

无

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
湖北南国宏泰产业	15,504,659.73	178,214,446.36	193,719,106.09	103,555,676.29	86,817,177.99	190,372,854.28	4,665,440.62	187,660,375.68	192,325,816.30	101,698,949.62	91,929,162.92	193,628,112.54

园投资发展有限公司												
-----------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	17,747,781.04	4,648,548.05	4,648,548.05	10,998,281.67	16,266,132.48	-1,316,740.57	-1,316,740.57	847,347.88

其他说明：

无

- (4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
- (5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

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

无

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--	------------	------------

	武汉双联创和置业有限公司	武汉双联创和置业有限公司
流动资产	10,934,643.53	2,785,374.45
其中：现金和现金等价物	7,693,519.08	2,526,100.76
非流动资产	203,427.40	241,800.80
资产合计		3,027,175.25
流动负债	38,104,454.52	38,456,190.71
非流动负债		
负债合计	38,104,454.52	38,456,190.71
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	-26,966,383.59	-35,429,015.46
按持股比例计算的净资产份额	-13,483,191.80	-17,714,507.73
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值		
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	27,419,205.09	19,825,960.58
财务费用	9,503.14	11,062.12
所得税费用		
净利润	8,462,631.87	1,855,945.88
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	8,462,631.87	1,855,945.88
本年度收到的来自合营企业的股利		

其他说明

无

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	北京海赋私募基金管理有限公司	北京海赋私募基金管理有限公司
流动资产	18,185,289.30	17,049,347.91
非流动资产		
资产合计	18,185,289.30	17,049,347.91
流动负债	1,073,004.51	530,816.59
非流动负债		
负债合计	1,073,004.51	530,816.59
少数股东权益		

归属于母公司股东权益	17,112,284.79	16,518,531.32
按持股比例计算的净资产份额	4,106,948.35	3,964,447.52
调整事项		
--商誉		
--内部交易未实现利润		
--其他		
对联营企业权益投资的账面价值	4,106,948.35	3,964,447.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	2,782,548.46	6,254,605.52
净利润	1,493,753.47	3,469,279.13
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	1,493,753.47	3,469,279.13
本年度收到的来自联营企业的股利		

其他说明

无

(4) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
武汉双联创和置业有限公司	-17,714,507.73	4,231,315.94	-13,483,191.80

其他说明

无

十、政府补助

1、报告期末按应收金额确认的政府补助

☐适用 ☒不适用

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

☐适用 ☒不适用

2、涉及政府补助的负债项目

☐适用 ☒不适用

3、计入当期损益的政府补助

☐适用 ☒不适用

十一、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

1、信用风险

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

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

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

信用风险显著增加判断标准：

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

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

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

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

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

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

预期信用损失计量的参数

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

相关定义如下：

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

前瞻性信息

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

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

2、流动性风险

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

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

本公司各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

单位：元

项目	期末余额				
	1 年以内	1-5 年	5 年以上	未折现合同金额合计	账面价值
应付账款	63,432,015.59	1,557,452.88	14,198.16	65,003,666.63	65,003,666.63
其他应付款	57,638,036.13	17,513,743.86	30,523.97	75,182,303.96	75,182,303.96
一年内到期的非流动负债	97,243,413.07			97,243,413.07	97,243,413.07
租赁负债		202,430,214.93		202,430,214.93	202,430,214.93
合计	218,313,464.79	221,501,411.67	44,722.13	439,859,598.59	439,859,598.59

单位：元

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

3、市场风险

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

（1）利率风险

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

截至 2026 年 06 月 30 日，本公司不存在浮动利率计息的借款。

（2）汇率风险

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

截至 2026 年 06 月 30 日，本公司不存在以外币结算的经营活动，也不存在境外子公司。

（3）其他价格风险

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

本公司其他价格风险主要产生于各类权益工具投资，存在权益工具价格变动的风险。

2、金融资产

(1) 转移方式分类

☐适用 ☒不适用

(2) 因转移而终止确认的金融资产

☐适用 ☒不适用

(3) 继续涉入的资产转移金融资产

☐适用 ☒不适用

其他说明

十二、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

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

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国电建地产集团有限公司	中国北京	房地产开发；销售商品房；房地产信息咨询；物业管理	900,000 万元	40.49%	40.49%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国电力建设集团有限公司。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

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

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

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
北京海赋丰业房地产开发有限公司	受同一母公司控制
北京领筑供应链管理有限公司	受同一母公司控制
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	受同一母公司控制
上海洺临置业有限公司	受同一母公司控制
武汉潞悦房地产有限公司	受同一母公司控制
中电建产业投资有限公司	受同一母公司控制
中电建启元（北京）不动产管理有限公司	受同一母公司控制
中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	受同一母公司控制
中电建物业管理有限公司	受同一母公司控制
成都德川嘉悦置业有限公司	受同一母公司控制
成都中电建交投善成物业管理有限公司	受同一母公司控制
贵阳和悦置业有限公司	受同一母公司控制
杭州洺悦置业有限公司	受同一母公司控制
武汉洺悦领江房地产有限公司	受同一母公司控制
长沙中电建江河物业管理有限公司	受同一母公司控制
北京华科软科技有限公司	受同一最终控股公司控制
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（广州）城市投资发展有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	受同一最终控股公司控制
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
中电建生态环境集团有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建集团财务有限责任公司	受同一最终控股公司控制
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
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	受同一最终控股公司控制
中国水利水电第八工程局有限公司	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岳麓分公司	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
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
中国水利水电第十二工程局有限公司	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
中国水利水电第五工程局有限公司	受同一最终控股公司控制
成都交投洺悦兴善成实业有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位

武汉大本营商业管理有限公司	受同一母公司控制
河北雄安洺韶商贸有限公司	受同一母公司控制
武汉洺悦房地产有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
重庆洺兴房地产开发有限公司	受同一母公司控制
中电建铁路建设投资集团有限公司随州分公司	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
北京海赋科技有限公司	受同一母公司控制
中电建智享云数据有限公司	受同一最终控股公司控制
中电建（北京）基金管理有限公司	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
河北雄安智汇城酒店管理有限公司	受同一母公司控制
中电建产投雄安商业管理有限公司	受同一最终控股公司控制
中国电建地产集团有限公司	本公司控股股东
北京海赋私募基金管理有限公司	受同一母公司控制
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
中国电建集团租赁有限公司	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
上海漕宜置业有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
上海洺港置业有限公司	受同一母公司控制
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	最终控股公司及所属公司的合营联营单位
荆州南国商业发展有限公司	受同一母公司控制
湖北南国创新置业有限公司	受同一母公司控制
中国电力建设集团有限公司	本公司实际控制人
北京海赋人力资源服务有限公司	受同一母公司控制
成都中电建海赋房地产开发有限公司	受同一母公司控制
武汉南国商业发展有限公司	受同一母公司控制
成都泛悦北城房地产开发有限公司	受同一母公司控制
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	受同一母公司控制

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国水利水电第五工程局有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	5,642,638.19
中国水利水电第十工程局有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	80,324,397.86
中国电建集团江西省水电工程局有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	8,931,942.45
湖北省电力建设第一工程有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	7,235,177.52
湖北省电力装备有限公司	采购商品	0.00	0.00	否	985,683.48

长沙中电建江河物业管理有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	3,379,499.20
江西中电建工程造价咨询有限公司	接受劳务	14,150.94	14,150.94	否	160,216.96
北京领筑供应链管理有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	16,295,724.48
焦作市宏亮电力技术咨询有限公司	采购商品	0.00	0.00	否	3,855,340.70
成都中电建交投善成物业管理有限公司	接受劳务	278,321.20	278,321.20	否	131,283.58
中国水利水电第九工程局有限公司岳麓分公司	接受劳务	0.00	0.00	否	3,756,973.48
中电建建筑集团有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	14,627,775.04
中电建建筑装饰工程有限公司	接受劳务	0.00	0.00	否	1,071,919.49
中电建物业管理有限公司	接受劳务	13,288,506.34	13,288,506.34	否	10,757,748.64
武汉大本营商业管理有限公司	接受劳务	1,744,507.64	1,744,507.64	否	0.00
河北雄安洺韶商贸有限公司	采购商品	817.70	817.70	否	
合计		15,326,303.82	15,326,303.82	否	157,156,321.07

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
武汉洺悦房地产有限公司	提供劳务		4,426,913.36
成都洺悦蓉城房地产开发有限公司	销售商品		35,777.59
中国水利水电第八工程局有限公司	销售商品		338,568.00
中国水利水电第五工程局有限公司	销售商品		426,190.72
中国水利水电第七工程局有限公司	销售商品		115.93
中国水利水电第三工程局有限公司	销售商品		36,054.92
中国水利水电第十二工程局有限公司	销售商品		90,943.14
中电建生态环境集团有限公司	销售商品		1,822.13
中国水利水电第六工程局有限公司	销售商品		2,631.88
中国电建集团昆明勘测设计研究院有限公司	销售商品		21,357.02
贵阳和悦置业有限公司	销售商品		84,056.23
上海洺临置业有限公司	销售商品		245,562.73
武汉洺悦领江房地产有限公司	销售商品		16,222.12
中电建建筑集团有限公司	销售商品		16,030.17

中电建丝路（陕西）建设投资发展有限公司	销售商品		296,961.59
重庆洄兴房地产开发有限公司	销售商品		49,014.02
中电建（广州）城市投资发展有限公司	提供劳务	9,433,675.50	0.00
中电建铁路建设投资集团有限公司随州分公司	提供劳务	2,133,483.54	0.00
中国电建集团海外投资有限公司	提供劳务	118,399.31	0.00
杭州洄悦置业有限公司	提供劳务	1,342,954.25	0.00
北京海赋科技有限公司	提供劳务	71,511.70	0.00
中电建河北雄安智汇城建设发展有限公司	提供劳务	760,539.92	0.00
中电建商业保理有限公司	提供劳务	26,489.21	0.00
北京华科软科技有限公司	提供劳务	21,428.99	0.00
中电建智享云数据有限公司	提供劳务	25,634.33	0.00
成都德川嘉悦置业有限公司	提供劳务	244,267.13	0.00
中电建（北京）基金管理有限公司	提供劳务	20,788.31	0.00
北京智慧金源信息科技有限公司	提供劳务	10,143.76	0.00
河北雄安智汇城酒店管理有限公司	提供劳务	4,547.17	0.00
中电建产投雄安商业管理有限公司	提供劳务	220,290.15	0.00
中国电建地产集团有限公司	提供劳务	173,459.18	0.00
中电建启元（北京）不动产管理有限公司	提供劳务	296,375.71	0.00
北京海赋私募基金管理有限公司	提供劳务	4,386.32	0.00
北京领筑供应链管理有限公司	提供劳务	6,102.93	0.00
中电建产业投资有限公司	提供劳务	15,652.35	0.00
中国电力建设股份有限公司	提供劳务	487,881.40	0.00
中国水力发电工程学会	提供劳务	6,667.16	0.00
中国电建集团财务有限责任公司	提供劳务	64,367.45	0.00
中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	提供劳务	42,576.82	0.00
中国电建集团国际工程有限公司	提供劳务	175,872.85	0.00
中国电建集团租赁有限公司	提供劳务	3,264.39	0.00
中国电建集团北方投资有限公司	提供劳务	7,588.46	0.00
上海漕宜置业有限公司	提供劳务	728,573.68	0.00
上海洄港置业有限公司	提供劳务	429,130.86	0.00
北京海赋丰业房地产开发有限公司	提供劳务	219,222.99	0.00
中电建物业管理有限公司	提供劳务	42,182.61	617,090.94
中国水利水电第三工程局有限公司	提供劳务	1,437.11	0.00
中电建生态环境集团有限公司	提供劳务	15,381.79	0.00
宁波浩泰房地产营销顾问有限公司	提供劳务	12,558.80	0.00
合计		17,166,836.13	6,705,312.49

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

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

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
湖北省电力建设第一工程有限公司	房屋及建筑物					0.00	4,828,322.00	2,559,665.19	2,794,304.06	0.00	0.00
成都交投洛悦兴善成实业有限公司	房屋及建筑物					1,980,200.00	1,781,284.40	184,370.05	250,693.86		
荆州南国商业发展有限公司	房屋及建筑物					4,278,000.00	2,790,000.00	191,439.81	186,622.16	0.00	15,996,185.55
上海洸临置业有限公司	房屋及建筑物					3,403,533.60	0.00	84,305.28	0.00		
中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	房屋及建筑物							157,369.48	0.00		
湖北南国创新置业有限公司	房屋及建筑物					449,591.52	0.00	20,896.41	0.00	2,956,414.28	0.00

关联租赁情况说明

无。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
货币资金					
	中国电建集团财务有限责任公司	24,985,069.44		78,918,379.93	
应收账款					
	上海漕宜置业有限公司			499,077.22	24,953.86
	上海浣港置业有限公司			208,029.26	10,401.46
	中电建物业管理有限公司			633,517.78	31,675.89
	中电建（广州）城市投资发展有限公司	9,999,696.03	499,984.48		
	中电建铁路建设投资集团有限公司随州分公司	2,261,492.55	186,114.43		
	中国电建集团海外投资有限公司	1,106,228.51	55,311.43		
	杭州浣悦置业有限公司	986,704.74	49,335.24	1,106,361.35	55,318.06
	北京海赋科技有限公司	970,306.91	48,515.35		
	中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	367,500.00	18,375.00		
	中电建商业保理有限公司	321,368.93	16,068.45		
	北京华科软科技有限公司	276,792.77	13,839.64		
	中电建智享云数据有限公司	273,235.04	13,661.75		
	成都德川嘉悦置业有限公司	258,923.16	12,946.16	233,092.02	11,654.60
	中电建（北京）基金管理有限公司	141,395.72	7,069.79		
	北京智慧金源信息科技有限公司	131,024.36	6,551.22		
	河北雄安智汇城酒店管理有限公司	45,583.38	2,279.17		
合计		17,140,252.10	930,052.11	2,680,077.63	134,003.87
预付款项					
	荆州南国商业发展有限公司	1,674,000.00			
其他应收款					
	成都交投洛悦兴	100,000.00	30,000.00	100,000.00	30,000.00

	善成实业有限公司				
	中电建物业管理有限公司	89,644.32	4,482.22	186,081.74	9,304.09
	湖北南国创新置业有限公司	112,397.88	5,619.89		
合计		302,042.20	40,102.11	286,081.74	39,304.09
合同资产					
	中国电力建设股份有限公司	5,490,546.20	274,527.31		
	中电建产投雄安商业管理有限公司	3,256,835.61	162,841.78		
	北京海赋丰业房地产开发有限公司	1,753,784.06	87,689.20		
	中电建物业管理有限公司	654,022.18	32,701.11		
	中国电建集团海外投资有限公司	392,828.63	19,641.43		
	中国电建集团河南工程有限公司	300,468.83	15,023.44		
	中国电建集团财务有限责任公司	295,465.30	14,773.27		
	北京海赋科技有限公司	196,623.49	9,831.17		
	中电建商业保理有限公司	148,613.20	7,430.66		
	中电建鼎昊（北京）国际保险经纪有限公司	148,235.53	7,411.78		
	中电建生态环境集团有限公司	139,930.75	6,996.54		
	中电建（北京）基金管理有限公司	70,080.98	3,504.05		
	中电建智享云数据有限公司	54,600.98	2,730.05		
	中国电建地产集团有限公司	49,144.55	2,457.23		
	中电建产业投资有限公司	48,748.86	2,437.44		
	中电建启元（北京）不动产管理有限公司	27,346.03	1,367.30		
	北京领筑供应链管理有限公司	20,476.86	1,023.84		
	中国水利水电第三工程局有限公司	15,380.33	769.02		
	北京海赋私募基金管理有限公司	15,362.34	768.12		
	中国电力建设集团有限公司	11,367.50	568.38		
合计		13,089,862.21	654,493.12		
长期应收款					
	成都德川嘉悦置	9,524,616.22		9,359,135.08	

	业有限公司				
--	-------	--	--	--	--

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款			
	中电建物业管理有限公司	16,103,358.43	10,943,811.78
	成都中电建交投善成物业管理有限公司	278,321.20	270,444.18
	武汉漂悦房地产有限公司		34,641.90
	荆州南国商业发展有限公司		930,000.00
	湖北南国创新置业有限公司		132,120.00
	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	926,055.05	970,800.00
	上海泷临置业有限公司	115,044.25	1,091,152.14
	武汉大本营商业管理有限公司	3,750,946.87	4,704,094.18
	北京海赋人力资源服务有限公司	539,345.91	
合计		21,713,071.71	19,077,064.18
其他应付款			
	成都中电建海赋房地产开发有限公司	555,541.36	555,541.36
	武汉南国商业发展有限公司	28,512.00	202,683.26
	中国电建地产集团有限公司	764,994.00	127,499.00
	湖北南国创新置业有限公司	33,603.54	33,603.54
	上海泷临置业有限公司	1,923,085.48	7,841,346.15
	武汉大本营商业管理有限公司	40,905,769.38	61,767,124.18
	成都泛悦北城房地产开发有限公司	7,865.85	
合计		44,219,371.61	70,527,797.49
合同负债			
	中国电建地产集团有限公司	675,177.05	
	中国电建集团北方投资有限公司	42,344.70	
合计		717,521.75	
租赁负债+一年内到期租赁负债			
	湖北省电力建设第一工程有限公司	125,691,352.32	123,131,687.13
	成都交投洺悦兴善成实业有限公司	9,216,212.64	9,957,897.63
	荆州南国商业发展有限公司	10,353,035.49	13,013,194.91
	上海泷临置业有限公司	2,146,349.87	4,247,126.48
	中国水电建设集团（唐山）房地产开发有限公司	9,870,267.71	9,712,898.23
	湖北南国创新置业有限公司	1,957,750.00	
合计		159,234,968.03	160,062,804.38

7、关联方承诺

无。

8、其他

无。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

2、或有事项

- (1) 资产负债表日存在的重要或有事项
- (2) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
----	----	----------------	------------

2、其他资产负债表日后事项说明

国家税务总局武汉市税务局第二稽查局正对公司前期部分业务是否适用增值税免税政策进行税务检查，公司正组织相关部门积极配合，截至本报告批准报出日，该事项暂未取得最终结论。

十六、其他重要事项

1、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

- (1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	672,875.80	2,526,828.63

1 至 2 年	3,650,484.68	2,202,501.65
2 至 3 年	1,002,501.65	
合计	5,325,862.13	4,729,330.28

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,200,000.00	22.53%	1,200,000.00	100.00%		1,200,000.00	25.37%	1,200,000.00	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	4,125,862.13	77.47%	579,442.76	14.04%	3,546,419.37	3,529,330.28	74.63%	226,591.60	6.42%	3,302,738.68
其中：										
账龄组合	4,125,862.13	77.47%	579,442.76	14.04%	3,546,419.37	3,529,330.28	74.63%	226,591.60	6.42%	3,302,738.68
合计	5,325,862.13	100.00%	1,779,442.76		3,546,419.37	4,729,330.28	100.00%	1,426,591.60		3,302,738.68

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
武汉九五卓耀酒店管理有限公司	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内(含 1 年)	672,875.80	33,643.79	5.00%
1 至 2 年(含 2 年)	2,450,484.68	245,048.47	10.00%
2 至 3 年(含 3 年)	1,002,501.65	300,750.50	30.00%
合计	4,125,862.13	579,442.76	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

☐适用 ☒不适用

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按单项计提坏账准备	1,200,000.00					1,200,000.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	226,591.60	352,851.16				579,442.76
合计	1,426,591.60	352,851.16				1,779,442.76

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

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

(4) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

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

应收账款核销说明：

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
武汉大洋晶典商业发展有限责任公司	3,452,986.33		3,452,986.33	64.84%	545,798.97
武汉九五卓耀酒店管理有限公司	1,200,000.00		1,200,000.00	22.53%	1,200,000.00
中电建河北雄安智汇城市建设发展有限公司	367,500.00		367,500.00	6.90%	18,375.00
武汉市洪山区住房保障和城市更新局	305,375.80		305,375.80	5.73%	15,268.79

合计	5,325,862.13		5,325,862.13	100.00%	1,779,442.76
----	--------------	--	--------------	---------	--------------

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	69,434,324.53	73,809,270.05
合计	69,434,324.53	73,809,270.05

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	72,095,592.85	76,777,551.26
押金及保证金	7,500,000.00	7,500,000.00
合计	79,595,592.85	84,277,551.26

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	21,648,719.25	19,113,515.32
1 至 2 年	19,113,515.32	5,275,489.78
2 至 3 年	5,275,489.78	17,561,350.28
3 年以上	33,557,868.50	42,327,195.88
3 至 4 年	26,057,868.50	34,827,195.88
4 至 5 年	7,500,000.00	7,500,000.00
合计	79,595,592.85	84,277,551.26

3) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备	78,473,231.11	98.59%	10,054,899.98	12.81%	68,418,331.13	82,050,083.80	97.36%	10,054,899.98	12.25%	71,995,183.82
其中：										
按组合计提坏账准备	1,122,361.74	1.41%	106,368.34	9.48%	1,015,993.40	2,227,467.46	2.64%	413,381.23	18.56%	1,814,086.23
其										

中：										
账龄组合	1,122,361.74	1.41%	106,368.34	9.48%	1,015,993.40	2,227,467.46	2.64%	413,381.23	18.56%	1,814,086.23
合计	79,595,592.85	100.00%	10,161,268.32		69,434,324.53	84,277,551.26	100.00%	10,468,281.21		73,809,270.05

按单项计提坏账准备类别名称：单项计提

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	46,733,090.17		40,733,090.17			
成都南国住房租赁有限公司	25,262,093.65		27,685,240.96			
湖北循礼门饭店有限责任公司	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	7,500,000.00	100.00%	预计无法收回
陈钢	2,454,899.98	2,454,899.98	2,454,899.98	2,454,899.98	100.00%	预计无法收回
中文发集团文化有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100.00%	预计无法收回
合计	82,050,083.80	10,054,899.98	78,473,231.11	10,054,899.98		

按组合计提坏账准备类别名称：账龄组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内(含 1 年)	117,356.74	5,867.84	5.00%
1 至 2 年(含 2 年)	1,005,005.00	100,500.50	10.00%
合计	1,122,361.74	106,368.34	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
2026 年 1 月 1 日余额	413,381.23		10,054,899.98	10,468,281.21
2026 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	-307,012.89			-307,012.89
2026 年 6 月 30 日余额	106,368.34		10,054,899.98	10,161,268.32

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

☐适用 ☒不适用

4) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	10,054,899.98					10,054,899.98
按信用风险特征组合计提坏账准备	413,381.23	-307,012.89				106,368.34
合计	10,468,281.21	-307,012.89				10,161,268.32

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

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

5) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

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

其他应收款核销说明：

6) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	关联方往来	40,733,090.17	1 年以内 566,408.08 元; 1 年以上 40,166,682.09 元	51.18%	
成都南国住房租赁有限公司	关联方往来	27,685,240.96	1 年以内 18,530,761.93 元; 1 年以上 9,154,479.03 元	34.78%	
湖北循礼门饭店有限责任公司	保证金	7,500,000.00	4-5 年	9.42%	7,500,000.00
陈钢	往来款	2,454,899.98	3-4 年	3.08%	2,454,899.98
招商证券股份有限公司	往来款	1,000,000.00	1-2 年	1.26%	100,000.00
合计		79,373,231.11		99.72%	10,054,899.98

7) 因资金集中管理而列报于其他应收款

单位：元

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	45,000,000.00		45,000,000.00	55,200,000.00		55,200,000.00
合计	45,000,000.00		45,000,000.00	55,200,000.00		55,200,000.00

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	减值准备 期初余额	本期增减变动				期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
			追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
成都南国住房租赁有限公司	20,000,000.00						20,000,000.00	
武汉泛悦城市运营管理有限公司	10,000,000.00						10,000,000.00	
湖北南国宏泰产业园投资发展有限公司	15,000,000.00						15,000,000.00	
深圳洺悦房地产有限公司	10,200,000.00			10,200,000.00				
合计	55,200,000.00			10,200,000.00			45,000,000.00	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☒不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

☐适用 ☒不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,151,459.92	1,145,304.95	9,172,274.09	13,832,288.97
合计	1,151,459.92	1,145,304.95	9,172,274.09	13,832,288.97

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		分部 2				合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95
其中：								
运营管理 服务	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95
按经营地区分类								
其中：								
湖北	458,063.70	758,984.20					458,063.70	758,984.20
河北	693,396.22	386,320.75					693,396.22	386,320.75
市场或客户类型								
其中：								
合同类型								
其中：								
按商品转让的时间分类	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95
其中：								
在某一时点确认	693,396.22	386,320.75					693,396.22	386,320.75
在某一时段内确认	458,063.70	758,984.20					458,063.70	758,984.20

按合同期限分类								
其中：								
按销售渠道分类	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95
其中：								
直销	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95
合计	1,151,459.92	1,145,304.95					1,151,459.92	1,145,304.95

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-78,732,366.40
处置长期股权投资产生的投资收益	80,838,747.42	
其他		263,731.21
合计	80,838,747.42	-78,468,635.19

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

☒适用 ☐不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-432,417.37	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,748,467.19	
减：所得税影响额	2,328,961.74	
少数股东权益影响额（税后）	3,567,510.39	
合计	3,419,577.69	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☒不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

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

☐适用 ☒不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	7.13%	0.010	0.010
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.72%	0.008	0.008

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐适用 ☒不适用

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

☐适用 ☒不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他