

中山城市建设集团有限公司公司债券年度报告
(2025 年)

2026 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司审计委员会已对本报告提出书面审核意见。

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

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2025 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	7
第一节 公司基本情况	9
一、公司基本信息	9
二、信息披露事务负责人基本信息	9
三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况	10
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	11
五、公司治理情况	12
六、公司业务及经营情况	14
第二节 公司信用类债券基本情况	19
一、公司债券基本信息	19
二、公司债券募集资金情况	22
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	25
四、增信措施情况	26
五、中介机构情况	26
第三节 重大事项	28
一、审计情况	28
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	28
三、合并报表范围变化情况	28
四、资产情况	30
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	31
六、负债情况	31
七、重要子公司或参股公司情况	34
八、报告期内亏损情况	39
九、对外担保情况	39

十、重大未决诉讼情况	39
十一、环境信息披露义务情况	41
十二、信息披露事务管理制度变更情况	41
第四节 向普通投资者披露的信息	42
第五节 财务报告	43
一、财务报表	43
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	65
第七节 备查文件	66
附件	68

释义

释义项	指	释义内容
发行人、公司、本公司、中山城建、城建集团	指	中山城市建设集团有限公司
控股股东、实际控制人	指	中山市人民政府
中山市国资委	指	中山市人民政府国有资产监督管理委员会
中山城投	指	中山市城市建设投资集团有限公司
公墓公司	指	中山市公墓经营有限公司
中金公司/债券受托管理人	指	中国国际金融股份有限公司
中信证券/债券受托管理人	指	中信证券股份有限公司
国信证券/债券受托管理人	指	国信证券股份有限公司
债券持有人	指	持有发行人公司债券的专业机构投资者
公司董事会、董事会	指	中山城市建设集团有限公司董事会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《中山城市建设集团有限公司章程》
《债券受托管理协议》(2019) ¹	指	《中山城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》(2019) ²	指	《中山城市建设集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券债券持有人会议规

		则》
《债券受托管理协议》(2021) ³	指	《中山城市建设集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》(2021) ⁴	指	《中山城市建设集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》(2025) ⁵	指	《中山市城市建设集团有限公司 2025 年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》
《债券持有人会议规则》(2026) ⁶	指	《中山城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券持有人会议规则（第一期）》
报告期	指	2025 年 1-12 月
报告期末	指	2025 年 12 月
工作日	指	上海证券交易所交易日/深圳证券交易所交易日
元、万元、亿元	指	如无特别说明，指人民币元、万元、亿元

注：1 对应债券：21 香建 01

2 对应债券：21 香建 01

3 对应债券：22 香建 01

4 对应债券：22 香建 01

5 对应债券：26 香建 01

6 对应债券：26 香建 01

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

币种：人民币

中文名称	中山城市建设集团有限公司
中文简称	中山城建
外文名称（如有）	Zhongshan City Construction Group Company Limited
外文名称缩写（如有）	不适用
法定代表人	陈武兵
注册资本（万元）	423,198.802875
实缴资本（万元）	423,198.802875
注册地址	中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼
办公地址	中山市东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
公司网址（如有）	https://www.zscjtt.com/
电子信箱	/

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	黄佩怡
在公司所任职务类型	<input type="checkbox"/> 董事 <input checked="" type="checkbox"/> 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	副总经理
联系地址	中山市东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
电话	0760-88228319
传真	0760-88820696
电子信箱	362350801@qq.com

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

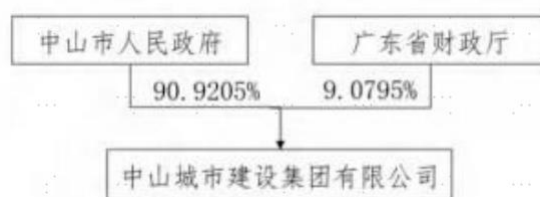
名称	中山市人民政府
主要业务	-
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	90.92%
相应股权（股份）受限情况	未受限
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	中山市人民政府
主要业务	-
资信情况	良好
对发行人的持股比例（%）	90.92%
相应股权（股份）受限情况	未受限
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	-

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事（如有）、高级管理人员情况

人员姓名	职务	职务类型
陈武兵	党委书记、董事长	董事
邹本进	党委副书记、董事、总经理	董事、高级管理人员
闫文静	党委委员、董事、副总经理	董事、高级管理人员
黄健	外部董事、审计委员会成员	独立董事
王坚	外部董事、审计委员会成员	独立董事
刘庆苗	外部董事、审计委员会成员	独立董事
林永慧	外部董事	独立董事
黄佩怡	副总经理、财务负责人	高级管理人员
姚锡棠	副总经理	高级管理人员
张秋瑜	董事会秘书	高级管理人员

报告期内，本公司董事、监事（如有）、高级管理人员发生的变更情况：

变更人员姓名	变更人员类型	变更职务	变更类型	决定（议）时间或辞任生效时间	是否完成工商登记	工商登记完成时间
张立军	监事	监事	离任	2025年01月14日	是	2025年01月15日
林剑龙	监事	监事	离任	2025年01月14日	是	2025年01月15日
麦燕鸣	监事	监事	离任	2025年01月14日	是	2025年01月15日
赵丹	监事	监事	离任	2025年01月14日	是	2026年01月15日
张博	高级管理人员	副总经理	就任	2025年02月10日	不适用	
张博	高级管理人员	副总经理	离任	2026年02月06日	不适用	
邹本进	董事、高级	党委副书记	就任	2025年11月12日	否	

	管理人员	记、董事、 总经理				
林永慧	董事	董事	就任	2026 年 03 月 26 日	否	

报告期内董事、监事（如有）、高级管理人员的离任（含变更）人数：5 人，离任人数占报告期初全体董事、监事（如有）、高级管理人员总人数的 41.67%。

五、公司治理情况

（一）公司独立性情况

公司具有独立的企业法人资格，自主经营、独立核算、自负盈亏，公司在资产、人员、机构、财务、业务经营方面拥有充分的独立性。

1、资产方面

公司的资金、资产和其他资源由公司自身独立控制并支配，控股股东不存在占用公司的资金、资产和其他资源的情况；公司依照相关法律和公司章程对子公司实施产权管理、资本运营、战略管理、资源配置、运营监控、技术研发和专业服务，保障国有资产保值增值。

《公司章程》中规定，公司实行独立核算，自负盈亏，所有经费统一调配，专项管理；中山市人民政府作为公司的投资方，保证发行人独立法人地位，不干预发行人对法人财产独立支配和自主经营的权利。

2、人员方面

公司在劳动、人事及工资管理等各方面较为独立。董事和高级管理人员均严格按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法程序；公司建立了一套完整的、适应其业务开展需要的组织机构。

3、机构方面

公司完善了各项规章制度，建立了独立于控股股东的适应自身发展需要的组织机构，并明确了各部门的职能，各部门独立运作，形成了公司独立与完善的管理机构和生产经营体系。公司办公机构和办公场所与股东完全分开，不存在合署办公等情形。

4、财务方面

公司建立了独立的财务核算系统及规范的财务会计制度和对于子公司的财务管理制度，能够独立作出财务决策，且独立开设银行账户，依法独立纳税，不存在财务人员在公司和股东方双重任职的情况，也不存在股东干预公司财务运作及资金使用的情况，在财务方面完全独立于股东，不存在与控股股东共用银行账户的情况，控股股东未干预公司的会计活动，公司独立运作，独立核算。

5、业务经营方面

公司在授权范围内独立核算、自主经营、自负盈亏，拥有完整的法人财产权，能够有效支配和使用人、财、物等要素，顺利组织和实施经营活动。

6、关联交易方面

公司制定了《中山城市建设集团有限公司关联交易管理制度》，公司的关联交易应当遵循以下基本原则：（1）符合诚实信用的原则；（2）符合公平、公开、公允原则；（3）关联方如享有股东大会表决权，除特殊情况外，应当回避表决；（4）与关联方有任何利害关系的总经理办公会成员，在总经理办公会就该事项进行表决时应当回避；确实无法回避的，应征得有关部门同意；（5）总经理办公会应根据客观标准判断该关联交易是否对公司有利，必要时聘请专业评估师或独立财务顾问进行审计。

公司拟进行的关联交易由公司职能部门提出议案，议案应就该关联交易的具体事项、定价依据和对公司及股东利益的影响程度做出详细说明。公司董事会审议关联交易事项时，关联董事应当回避表决，也不得代理其他董事行使表决权。董事会会议由过半数的非关联董事出席即可举行，董事会会议所作决议须经非关联董事过半数通过。

公司与关联方之间发生的关联交易遵循公开、公平、公正、诚实信用和等价有偿的原则进行，且实行关联董事和关联股东回避表决原则。定价原则和定价方法主要遵循市场价格的原则，交易双方根据关联交易事项的具体情况确定定价方法，并在相关的关联交易协议中予以明确。

（二）公司关联交易情况

1. 日常关联交易

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购买商品/接受劳务	9,939.96
出售商品/提供劳务	3,156.18

2. 其他关联交易

适用 不适用

3. 关联担保

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 105,230 万元。

4. 报告期内与同一关联方发生的关联交易/担保情况

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

（三）公司合规性情况

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

六、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

公司经营范围为：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。报告期内，公司主营业务主要为租赁业务、客运服务业务、园区开发及土地转让业务、资产处置业务、土地指标业务、广告业务等。

1、物业租赁业务。主要为公司 2008 年 5 月接收原中山市城区公房管理所管辖的公房物业和公司成立后筹资建设的物业，以及因合并中山城投而纳入合并范围的其下辖物业。公司持有物业按物业性质分为以下四类：商业及行政事业类物业、公建配套类物业、住宅租赁类物业和其他类物业。

2、公共交通业务板块。主要由子公司中山市公共交通运输集团有限公司经营。中山公交成立于 1975 年 10 月，具有国家道路旅客运输二级资质，在中山市的公交客运企业中，是唯一一家国有法人独资的经营主体。中山公交主要负责中山市内公交客运、包车客运、县级班车客运、出租客运、机动车车辆修理、广告设计制作与发布以及公司停车场内停车服务等。

3、产业园区开发业务及土地转让业务。公司的园区开发及土地转让业务主要包括一级开发和二级转让两种模式。一级开发模式下，公司与中山市镇级政府合作进行一级土地开发，并通过中山市土地储备中心公开出让；二级转让模式下，公司通过一级市场竞拍或通过二级市场买入等方式取得土地，按照《中山市存量建设用地收储实施方案》（中山自然资函〔2019〕1513 号）等相关规定，中山市政府收储部门征收或征用公司名下土地，并支付土地补偿款。

4、资产处置业务。公司的资产处置业务主要系对名下闲置的物业资产进行出售。

5、土地指标业务。公司土地指标业务由子公司中山城投开展。土地指标是指用于建设用地的配套指标，中山城投的土地指标服务即公司通过易地开发的方式有偿取得补充耕地指标，并将所取得的指标销售的行为。根据《关于开垦整理补充耕地项目主体问题的批复》（中府办复〔2008〕426 号），公司是中山市开垦整理补充耕地的主体。截至目前，中山城投是中山市唯一具有该业务资格的实施主体。土地指标服务业务是中山市政府赋予中山城投的一项专有职能，是中山城投承担城市基础设施建设项目的一种重要补偿方式，由中山城投本部负责运营。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：元 币种：人民币

业务板块（产品/服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
租赁业务收入	246,224,284.59	16.42%	8.2%	176,884,519.25	6.49%	5.92%	28.16%	6.69%	377.4%
公交客运收入	183,496,331.11	1.83%	6.11%	927,071,356.38	2.03%	31.05%	-405.23%	-0.99%	-4,047.13%
园区开发	58,516,1	-71.93%	1.95%	45,628,9	-69.88%	1.53%	22.02%	-5.31%	70.14%

	35.78			26.34					
资产处 置收入	62,272,7 35.85	5.94%	2.07%	18,466,5 52.41	-52.25%	0.62%	70.35%	36.14%	238.43 %
土地指 标收入	45,001,9 15.31	5.99%	1.5%	9,286,75 3.48	-12.93%	0.31%	79.36%	4.48%	194.39 %
广告业 务收入	10,153,0 41.34	449.67 %	0.34%	12,578,3 59.13	161.59 %	0.42%	-23.89%	136.43 %	-13.2%
运营管 理收入	46,703,0 77.64	61.43%	1.55%	58,940,0 87.93	126.18 %	1.97%	-26.2%	-36.13%	-66.6%
保税物 流收入	21,304,5 20.34	-8.81%	0.71%	17,802,0 40.58	4.18%	0.6%	16.44%	-10.42%	19.06%
设计测 绘收入	55,215,7 25.26	2.27%	1.84%	44,324,5 63.23	11.12%	1.48%	19.72%	-6.39%	59.28%
代建收 入	10,051,8 72.19	-4.31%	0.33%	939,720. 13	249.83 %	0.03%	90.65%	-6.79%	49.59%
其他收 入（主 营业 务）	801,536. 73	1,597.32 %	0.03%	527,707. 1	0%	0.02%	34.16%	8,459.85 %	123.23 %
公墓业 务收入	25,871,5 10	-22.97%	0.86%	3,231,49 9.21	-50.54%	0.11%	87.51%	6.96%	11.9%
咨询服 务费收 入	2,186,43 2.3	-10.03%	0.07%	0	0%	0%	100%	0%	1.49%
土地收 储收入	2,138,66 5,806	8.51%	71.19%	1,582,54 7,674.27	18.29%	53%	26%	-6.12%	3,026.84 %
土地一 级开发 收入	78,841,4 16.44	-31.26%	2.62%	76,347,1 07.2	-29.54%	2.56%	3.16%	-2.37%	13.58%
管理服 务费收 入	5,256,74 1.27	66.05%	0.17%	1,844,29 4.54	1,009.63 %	0.06%	64.92%	-29.83%	18.57%
其他收 入（其他 业务）	13,617,4 34.51	238.19 %	0.45%	9,386,45 9.54	361.3%	0.31%	31.07%	-18.4%	23.03%
合计	3,004,18 0,516.66	1.87%	100%	2,985,80 7,620.72	5.78%	100%	0.61%	-3.67%	100%

主要产品或服务经营情况说明

业务收入、成本等指标同比变动达 30%及以上的情况说明：

报告期内，本公司园区开发业务收入为 5,851.61 万元，较去年同期下降 14,997.34 万元，主要原因因为园区开发收入主要来源于中山市城科智能装备有限责任公司、中山市城锦设备制造有限公司厂

房销售收入，2024 年城科公司项目竣备，一次性确认销售厂房 5.95 万平方米收入，导致当年收入剧增，本公司园区开发业务成本为 4,562.89 万元，较去年同期下降 10,588.02 万元，，主要原因为收入减少导致的结转成本下降，毛利率为 22.02%，较去年同期下降 5.31%，主要系受市场行情影响，厂房销售价格略有下降，厂房开发成本已形成且未减少，导致毛利率下降所致。

报告期内，本公司资产处置业务收入为 6,227.27 万元，较去年同期上升 349.01 万元，主要原因为中山城市建设集团有限公司位于城区的部分老旧资产进行了处置导致收入增加，本公司资产处置业务成本为 1,846.66 万元，较去年同期下降 2,020.73 万元，，主要原因为中山城市建设集团有限公司本年处置的物业初始取得成本较低，导致毛利率为 70.35%，较去年同期上升 36.14%。

报告期内，本公司广告业务收入为 1,015.30 万元，较去年同期上升 830.59 万元，主要原因为中山市公共交通运输集团有限公司根据广告市场环境及企业实际情况，将营运公共汽车车体广告经营权以协议方式租赁，实现广告业务增收。本公司广告业务成本为 1,257.84 万元，较去年同期上升 776.99 万元，，主要原因为增加公交候车亭折旧及运营费用，毛利率为-23.89%，较去年同期上升 136.43%，主要系本年广告业务营收大幅增加所致。

报告期内，本公司运营管理业务收入为 4,670.31 万元，较去年同期上升 1,777.19 万元，主要原因为本年中山岐江新城建设开发有限公司大力拓展物业管理业务导致营收增加，本公司运营管理业务成本为 5,894.01 万元，较去年同期上升 3,288.07 万元，，主要原因为增加物业对应的劳务外包等业务成本，毛利率为-26.20%，较去年同期下降 36.13%，主要系因运营管理收入存在为内部单位开展的物业管理，收入合并抵消后收入减少所致。

报告期内，本公司公墓业务收入为 2,587.15 万元，较去年同期下降 771.59 万元，主要原因为本年公墓出售收入减少导致，本公司公墓业务成本为 323.15 万元，较去年同期下降 330.15 万元，，主要原因为收入减少导致的结转成本下降，毛利率为 87.51%，较去年同期上升 6.96%。

报告期内，本公司土地一级开发收入业务收入为 7,884.14 万元，较去年同期下降 3,586.02 万元，主要原因为受市场环境及客户需求影响，中山市板芙镇城市建设投资有限公司板芙智装园的土地出让收

入减少，本公司土地一级开发收入成本为 7,634.71 万元，较去年同期下降 3,200.50 万元，，主要原因为收入减少导致的结转成本下降，毛利率为 3.16%，较去年同期下降 2.70%。

报告期内，本公司管理服务费业务收入为 525.67 万元，较去年同期上升 209.11 万元，主要原因为公墓公司增加的墓区管理费，本公司管理服务费业务成本为 184.43 万元，较去年同期上升 167.81 万元，，主要原因为收入增加导致的成本相应增加，毛利率为 64.92%，较去年同期下降 29.83%。

2. 合并报表范围新增业务情况

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

3. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

币种：人民币

债券简称	21 香建 01
债券代码	188434.SH
债券名称	中山城市建设集团有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2021 年 07 月 22 日
起息日	2021 年 07 月 27 日
最近回售日	2024 年 07 月 29 日
到期日	2026 年 07 月 27 日
债券余额 (亿元)	3.5
票面利率 (%)	2.40
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	国信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	国信证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款

是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	22 香建 01
债券代码	149893.SZ
债券名称	中山城市建设集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2022 年 04 月 20 日
起息日	2022 年 04 月 22 日
最近回售日	2025 年 04 月 22 日
到期日	2027 年 04 月 22 日
债券余额 (亿元)	5
票面利率 (%)	2.40
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中信证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中信证券股份有限公司

投资者适当性安排	专业投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款 2025 年 4 月 22 日，发行人将本期债券后两年票面利率调整为 2.40%
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款 2025 年 4 月 22 日，本期债券完成回售金额 4 亿元，完成全额转售
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款 发行人未行使赎回选择权
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

币种：人民币

债券简称	26 香建 01
债券代码	524628.SZ
债券名称	中山城市建设集团有限公司 2026 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2026 年 01 月 16 日
起息日	2026 年 01 月 20 日
最近回售日	
到期日	2031 年 01 月 20 日
债券余额 (亿元)	5
票面利率 (%)	2.27
还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
最新主体评级	AA+

最新债项评级	无评级
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国国际金融股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 无其他特殊条款
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	21 香建 01
债券代码	188434.SH
交易场所	上海证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	3.5

募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息债务
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	3.5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	3.5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	22 香建 01
债券代码	149893.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	

募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司有息负债
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

币种：人民币

债券简称	26 香建 01
债券代码	524628.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	扣除发行费用后的募集资金拟将全部用于置换已经用于赎回公司债券的自筹资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还公司债券
募集资金用于偿还公司债券金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	严格按照募集说明书中的用途、使用计划及公司内部的审批流程使用募集资金，专项账户运作正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

(二) 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

四、增信措施情况

适用 不适用

五、中介机构情况**(一) 中介机构基本信息****1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所**

会计师事务所名称	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市西城区西直门外大街 112 号十层 1001
签字会计师姓名	丁波、李新会

2. 受托管理人/债权代理人

适用 不适用

债券简称	21 香建 01	22 香建 01	26 香建 01
债券代码	188434.SH	149893.SZ	524628.SZ
受托管理人/债权代理人名称	国信证券股份有限公司	中信证券股份有限公司	中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦	广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	北京市朝阳区建国门外大街 1 号国贸大厦 2 座 28 层
受托管理人/债权代理人联系人	郭玉玮、孙家诚	王宏峰、陈天涯、张路	杨曦、马俊、程早
受托管理人/债权代理人联系方式	0755-81982135	0755-23835484	010-65051166

3. 评级机构

适用 不适用

债券简称	21 香建 01	22 香建 01	26 香建 01
债券代码	188434.SH	149893.SZ	524628.SZ
评级机构名称	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	中诚信国际信用评级有限责任公司
评级机构办公地址	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH05 号楼	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH05 号楼	北京市东城区朝阳门内大街南竹杆胡同 2 号银河 SOH05 号楼

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2025 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。

审计报告已由本会计师事务所和注册会计师丁波、李新会签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围发生如下重大变化：

新增纳入合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	报告期末公司持股比例 (%)	新增纳入原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
中山岐城智港产业投资有限公司	房地产开发经营、非居住地产租赁、园区管理服务	9,996.45	9,996.45	0	-3.55	60%	新设成立	不构成重大不利影响
中山市城樾房地产开发有限责任公司	房地产开发经营；物业管理；住房租赁	54,486.12	54,483.82	0	-16.18	100%	新设成立	不构成重大不利影响

	赁；非 居住房 地产租 赁等。							
广东省中山市城开房地产 开发有限责任公司	房地产 开发经 营；物 业管 理；住 房租 赁；非 居住房 地产租 赁等。	79,906. 43	73,660. 98	0.98	139.02	10,000 %	新设成 立	不构成 重大不 利影响
中山市鸿成房地产开发有 限公司	房地产 开发； 物业租 赁与管 理；房 地产中 介服 务；投 资房地 产。	15,047. 84	13,258. 72	0	-14.01	10,000 %	吸收合 并	不构成 重大不 利影响
中山市公墓经营有限公司	经营墓 穴、骨 灰存放 以及港 澳台同 胞遗体 土葬 等；销 售墓台 制品、	26,384. 48	22,173. 93	3,795.2 8	264.4	80%	吸收合 并	不构成 重大不 利影响

新增移出合并报表范围的公司情况：

单位：万元 币种：人民币

子公司名称	主要经营业务	总资产	净资产	营业收入	净利润	移出前公司持股比例 (%)	新增移出原因	对发行人生产经营和偿债能力的影响
中山保税物流中心管理服务股份有限公司	物业管理；国内货运代理、物流方案设计等	0	0	391.86	241.73	100%	注销	不构成重大不利影响

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	主要构成	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)	变动比例超 30%的，说明变动原因
其他应收款	主要是应收外部单位款项	387,194.01	15.82%	329,449.99	17.53%	-
存货	主要是持有以备开发或出售的土地及房产等	736,300.74	30.09%	675,950.81	8.93%	-
投资性房地	主要是用于	509,485.9	20.82%	478,418.55	6.49%	-

产	出租的房产 和土地					
---	--------------	--	--	--	--	--

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
存货/投资性房地 产/固定资产/在建 工程/无形资产	1,398,634.18	285,104.91		20.38%
货币资金	192,104.90	3,128.81		1.63%
合计	1,590,739.08	288,233.72	——	——

注：受限资产账面价值包含非受限部分账面价值

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 4,480 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万元，收回 0 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 4,480 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0.57%，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万元。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 700,076.51 万元和 769,368.27 万元，报告期内有息债务余额同比变动 9.9%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不 含) 至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	64,500	135,200	326,917.84	526,617.84	68.45%
公司信用类 债券	0	0	99,000	90,000	189,000	24.57%
非银行金融 机构贷款	0	0	0	30,000	30,000	3.9%
其他有息债 务	0	0	0	23,750.43	23,750.43	3.09%
合计	0	64,500	234,200	470,668.27	769,368.27	100%

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 85,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 104,000 万元，且共有 99,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 1,197,505.69 万元 和 1,335,600.12 万元，报告期内有息债务余额同比变动 11.53%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月 (不 含) 至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款	0	136,277.5	187,535.35	767,736.84	1,091,549.69	81.73%
公司信用类	0	0	99,000	90,000	189,000	14.15%

债券						
非银行金融机构贷款	0	0	0	30,000	30,000	2.25%
其他有息债务	0	0	0	25,050.43	25,050.43	1.88%
合计	0	136,277.5	286,535.35	912,787.27	1,335,600.12	100%

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 85,000 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 104,000 万元，且共有 99,000 万元公司信用类债券在 2026 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2026 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

(二) 公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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

(三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
其他应付款	179,788.72	10.81%	118,451.02	51.78%	主要系城建本部增加与交通集团的应付往来款 6.30 亿元所致主要系应付往来款增加所致
一年内到期的非流动负债	332,186.19	19.98%	201,846.95	64.57%	主要系 1 年内到期的长期借款增加所致

(四) 可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山岐江新城建设开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	建筑业；房地产开发经营；房产租赁、转让；物业管理；车辆停放管理服务；房地产项目投资及其投资业务咨询、信息服务；投资项目策划。（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。）（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） 目前公司主营业务运营正常。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	103,866.41	1,176.74
主营业务利润	-38,601.94	-7,409.19
净资产	92,148.54	-4,549.51
总资产	147,167.66	142,308.52

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山市桃苑联合开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	70.4%	
主营业务运营情况	房地产开发经营。（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） 目前公司主营业务运营正常。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额

主营业务收入	0	0
主营业务利润	1,128.56	2,491.64
净资产	25,057.13	23,928.57
总资产	25,518.48	30,395.85

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山市新地桃苑房地产开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	0.03%	
主营业务运营情况	<p>许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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）</p> <p>一般项目：停车场服务；房地产评估；房地产经纪；房地产咨询；非居住房地产租赁；市场营销策划；物业管理；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）（以上项目不涉及外商投资准入特别管理措施）</p> <p>目前公司主营业务运营正常。</p>	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	22,594.02	23,428.43
主营业务利润	2,246.19	4,886.9
净资产	34,301.21	32,054.1
总资产	52,344.55	88,509.08

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山保税物流中心有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	许可项目：保税物流中心经营；保税仓库经营；海关监管货物仓储	

服务（不含危险化学品、危险货物）；道路货物运输（不含危险货物）；机动车检验检测服务；住宅室内装饰装修；在线数据处理与交易处理业务（经营类电子商务）；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；供应链管理服务；进出口商品检验鉴定；货物进出口；技术进出口；国内货物运输代理；国内集装箱货物运输代理；海上国际货物运输代理；陆路国际货物运输代理；航空国际货物运输代理；国际货物运输代理；无船承运业务；国际船舶代理；国内船舶代理；机械设备租赁；电子过磅服务；运输货物打包服务；仓储设备租赁服务；住房租赁；非居住房地产租赁；停车场服务；集中式快速充电站；电动汽车充电基础设施运营；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；物业管理；装卸搬运；园区管理服务；居民日常生活服务；商务代理代办服务；以自有资金从事投资活动；计算机软硬件及辅助设备批发；数据处理和存储支持服务；销售代理；化妆品零售；日用百货销售；食品销售（仅销售预包装食品）；养生保健服务（非医疗）；婴幼儿配方乳粉及其他婴幼儿配方食品销售；日用家电零售；家用电器销售；电子产品销售；母婴用品销售；个人卫生用品销售；日用品销售；厨具卫具及日用杂品批发；办公用品销售；体育用品及器材批发；玩具销售；玩具、动漫及游艺用品销售；摩托车及零配件批发；汽车销售；服装服饰零售；鞋帽零售；箱包销售；皮革制品销售；钟表销售；乐器零售；眼镜销售（不含隐形眼镜）；珠宝首饰零

	<p>售；家具销售；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；金属制品销售；塑料制品销售；橡胶制品销售；互联网销售（除销售需要许可的商品）；软件开发；软件销售；信息系统集成服务；信息系统运行维护服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机及办公设备维修；数字视频监控系统销售；住宅水电安装维护服务。（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）</p> <p>目前公司主营业务运营正常。</p>	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	2,547.59	2,694.22
主营业务利润	-2,784.35	-3,302.93
净资产	-14,368.68	-11,584.33
总资产	42,398.48	43,772.73

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山市城市建设投资集团有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	<p>投资城市建设项目；建筑业；受政府委托的公有物业的出租、转让，及其它政府授权经营管理的项目；国内贸易（法律法规规定的许可项目未取得有关许可证不得经营）；房地产开发、物业管理（与资质证同时使用）。（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）</p> <p>目前公司主营业务运营正常。</p>	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	10,533.52	208,853.15

主营业务利润	-4,139.69	42,621.54
净资产	298,435.14	303,179.54
总资产	951,741.85	859,136.45

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山港航集团股份有限公司	
发行人持股比例 (%)	37.49%	
主营业务运营情况	<p>许可项目：水路普通货物运输；国内船舶管理业务；道路货物运输（不含危险货物）；停车场服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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：从事内地与港澳间集装箱船、普通货船运输；国内船舶代理；内河船员事务代理代办服务；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；装卸搬运；技术进出口；货物进出口；机械设备租赁；运输设备租赁服务；非居住房地产租赁；物业管理；自有资金投资的资产管理服务；企业总部管理；金属制品销售；五金产品零售；电线、电缆经营；日用百货销售；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件零售；数据处理和存储支持服务；信息系统运行维护服务。（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）。</p> <p>目前公司主营业务运营正常。</p>	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	72,466.64	67,495.73
主营业务利润	7,085.08	6,577.74
净资产	69,364.56	67,424.26
总资产	100,426.02	97,578.11

单位：万元 币种：人民币

公司名称	中山市翠亨地产开发有限公司	
发行人持股比例 (%)	100%	
主营业务运营情况	房地产开发、销售；房地产中介服务；物业出租、转让；物业租赁、物业管理。 目前公司主营业务运营正常。	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	110,292.97	0.95
主营业务利润	70,139.1	-801.05
净资产	91,899.85	21,760.76
总资产	128,126.71	34,133.72

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 177,223.64 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 115,715.95 万元，占报告期末净资产比例为 14.75%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 105,230 万元。

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

十、重大未决诉讼情况

具体情况如下：

未决诉讼均为涉案金额 1000 万以上案件。

案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/ (应诉) 日期	涉诉金额 (万元)	案件进度

案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应诉）日期	涉诉金额 （万元）	案件进度
(2023)穗仲中案字第 10423 号	中山灵杰房地产投资有限公司、中山昆宏投资发展有限公司	中山市城市建设投资集团有限公司	合作合同纠纷仲裁	2023-6-7	4,531.80	中山灵杰房地产投资有限公司与城投公司发生合作合同纠纷仲裁案，仲裁庭组织城投公司与灵杰公司对灵杰公司提交的鉴定证据的原件进行核对，并组织开庭。截至审计报告日，仲裁庭尚未作出仲裁裁决。
(2025)粤 20 预鉴 1 号	（一审原告、反诉被告）中恒建设集团有限公司	（一审被告、反诉原告）中山市城市建设投资集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	2025-10-23	7,671.86	2018 年 4 月，中恒建设与中山城投就横栏花园项目签订施工合同后因故终止履行引发纠纷。中恒建设诉至中山中院，请求确认解除合同无效并索赔窝工损失 4,068.792 万元及诉讼费。2022 年 11 月一审判决解除合同，驳回中恒建设全部诉请。2025 年 3 月 19 日二审裁定撤销一审判决，发回中山中院重审，目前该院处于审理阶段（未启动鉴定）。
(2024)粤 2071 民诉前调 52441 号	杜彬许	中山市翠亨地产开发有限公司	建设用地使用权转让合同纠纷	2024-12-25	30,743.92	翠亨公司与杜彬许就翠亨 S12、S15 地块的合法权益存在争议，2024 年 12 月 26 日收到中山市第一人民法院的传票。2025 年 4 月 21 日开庭审理，待法院作出判决。2026 年 4 月 1 日第二次开庭，目前正在审理中。
(2025)粤 20 民初 201 号	中山市长安房地产有限公司	中山市翠亨地产开发有限公司	破产债权确认纠纷	2025-11-11	2,030.00	中山市长安房地产有限公司原向中山市第一人民法院提起诉讼，请求终止 1992 年 9 月 3 日与翠亨公司签订中山市翠亨村镇槟榔山开发区 S19 地块土地转让合同，退还已付转让款 2,030.00 万元。由于该案另一名中山市城乡建设发展总公司的破产申请被中山市中级人民法院受理，因此裁定由中山市中级人民法院审理。翠亨公司、中山市城乡建设发展总公司均提起了反诉，要求没收土地转让款 2,030.00 万元。法院已于 2025 年 12 月 23 日开庭审理。该案正等待法院作出

案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应诉）日期	涉诉金额（万元）	案件进度
						判决。
(2025) 粤 2071 民初 49721 号	中山新能源巴士有限公司	中山市公共交通集团有限公司	合同纠纷	一审： 2025/11/07	5,502.53	本公司与中山新能源巴士有限公司就新能源汽车租赁项目存在合同纠纷，本公司租赁原告汽车共 372 辆，其中 268 辆因动力电池过质保期，属于交通部定义的重大事故隐患情形，2023 年 12 月本公司发函告知原告该批车辆停运，并停止支付租金，本公司与原告不断沟通协商解决方案，但一直无法达成一致，截至目前，车辆处于停运状态。2025 年 4 月 29 日正式立案，2025 年 7 月 31 日开展庭前会议，2025 年 11 月 7 日开庭审理，该案待法院判决。

十一、环境信息披露义务情况

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

适用 不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2025 年度报告、2024 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,921,049,012.92	2,038,448,066.27
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	1,461,543,043.4	239,923,369.49
应收款项融资		
预付款项	1,044,970,303.67	1,675,494,639.33
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,871,940,115.43	3,294,499,938.59
其中：应收利息	31,341,128.34	31,244,699.91

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	7,363,007,402.71	6,759,508,081.56
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	144,474,649.48	94,128,983.28
其他流动资产	182,309,960.29	63,106,823.92
流动资产合计	15,989,294,487.9	14,165,109,902.44
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	65,339,313.43	110,516,591.68
长期股权投资	671,734,915.18	669,516,312.39
其他权益工具投资	869,914,800	869,914,800
其他非流动金融资产		
投资性房地产	5,094,859,024.48	4,784,185,463.67
固定资产	940,869,773.74	1,188,021,574.31
在建工程	281,524,880.49	270,007,884.47
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	18,592,614.53	29,829,109.15
无形资产	306,080,681.99	320,744,742.65
开发支出		

商誉	11,137,693.7	0
长期待摊费用	119,306,682.87	152,339,109.48
递延所得税资产	23,021,101.09	24,765,494.49
其他非流动资产	79,028,715.4	85,788,395.7
非流动资产合计	8,481,410,196.9	8,505,629,477.99
资产总计	24,470,704,684.8	22,670,739,380.43
流动负债：		
短期借款	1,359,973,532.84	1,278,398,188.25
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	636,830,486.83	555,560,029.67
预收款项	21,489,728.1	19,743,388.7
合同负债	14,785,882.11	29,831,302.78
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	142,884,160.18	140,036,310.55
应交税费	416,512,962.48	321,480,148.94
其他应付款	1,797,887,204.98	1,184,510,169.02
其中：应付利息	56,080,150.07	35,481,612.87

应付股利		57,335,185.27
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,321,861,857.3	2,018,469,524.8
其他流动负债	13,803,725.84	13,274,596.46
流动负债合计	7,726,029,540.66	5,561,303,659.17
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,530,097,467	6,444,559,719.34
应付债券	900,000,000	1,994,069,170.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	13,331,590.03	24,764,401.88
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	398,332,227.54	569,440,266.24
递延所得税负债	58,494,061.57	63,015,545.31
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,900,255,346.14	9,095,849,103.24
负债合计	16,626,284,886.8	14,657,152,762.41
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,697,714,946.49	4,231,988,028.75

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,478,391,359.37	1,702,544,931.38
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备	649,561.49	611,879.24
盈余公积	113,537,031.78	113,537,031.78
一般风险准备		
未分配利润	1,074,273,338.7	1,526,015,862.37
归属于母公司所有者权益合计	7,364,566,237.83	7,574,697,733.52
少数股东权益	479,853,560.17	438,888,884.5
所有者权益合计	7,844,419,798	8,013,586,618.02
负债和所有者权益总计	24,470,704,684.8	22,670,739,380.43

法定代表人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

（二） 母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	823,849,456.12	1,140,410,801.79
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	186,437,573.46	69,565,396.78

应收款项融资		
预付款项	515,403,395.7	1,674,333,750.16
其他应收款	3,256,057,071.91	3,756,738,376.06
其中：应收利息	188,216,377.57	168,530,388.29
应收股利	25,000,000	29,945,724
存货	1,523,153,942.12	275,220,352
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	122,159,722.64	23,452,371.04
流动资产合计	6,427,061,161.95	6,939,721,047.83
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	5,190,441,880.4	3,598,958,611.16
其他权益工具投资	321,428,800	321,428,800
其他非流动金融资产		
投资性房地产	3,125,371,429.69	3,108,899,463.81
固定资产	39,850,365.47	41,063,263.47
在建工程	198,719.93	937,674.79
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	1,124,667.32	1,028,624.09
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	39,829,602.32	36,480,836.93
递延所得税资产	5,715,116.58	5,590,732.71
其他非流动资产		
非流动资产合计	8,723,960,581.71	7,114,388,006.96
资产总计	15,151,021,743.66	14,054,109,054.79
流动负债：		
短期借款	645,000,000	340,000,000
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	57,534,113.2	31,829,421.98
预收款项		
合同负债	8,437,957.96	8,715,543.44
应付职工薪酬	17,301,561.4	18,207,039.59
应交税费	49,204,673.5	39,608,796.6
其他应付款	1,505,704,923.42	882,622,043.78
其中：应付利息	48,171,706.51	27,532,940.65
应付股利	0	22,069,581.13
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,500,233,964.94	628,453,160.38
其他流动负债	4,728,445.23	5,164,222.4

流动负债合计	4,788,145,639.65	1,954,600,228.17
非流动负债：		
长期借款	3,410,944,471.27	3,804,993,436.21
应付债券	900,000,000	1,994,069,170.47
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	16,104,137.08	11,844,317.89
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	4,327,048,608.35	5,810,906,924.57
负债合计	9,115,194,248	7,765,507,152.74
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,697,714,946.49	4,231,988,028.75
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,385,290,821.09	1,442,521,416.83
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	113,537,031.78	113,537,031.78
未分配利润	-160,715,303.7	500,555,424.69
所有者权益合计	6,035,827,495.66	6,288,601,902.05
负债和所有者权益总计	15,151,021,743.66	14,054,109,054.79

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业总收入	3,004,180,516.66	2,949,006,368.38
其中：营业收入	3,004,180,516.66	2,949,006,368.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,578,363,781.6	3,420,441,228.03
其中：营业成本	2,985,807,620.72	2,822,651,541.99
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	20,954,175.31	57,810,329.19
销售费用	3,445,026.47	4,682,605.71

管理费用	240,740,210.01	263,941,734.49
研发费用		
财务费用	327,416,749.09	271,355,016.65
其中：利息费用	368,388,615.47	299,311,430.55
利息收入	49,253,136.96	40,653,125.67
加：其他收益	806,303,288.65	799,418,759.59
投资收益（损失以“-”号填列）	33,345,608.22	58,993,090.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
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）	1,699,181.2	-4,347,908.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-47,797,620
资产处置收益（损失以“-”号填列）	26,686,404.38	17,656,123.15
三、营业利润（亏损以“-”号	293,851,217.51	352,487,585.24

填列)		
加：营业外收入	3,792,146.28	11,823,123.36
减：营业外支出	15,911,173.42	1,521,537.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	281,732,190.37	362,789,170.68
减：所得税费用	226,537,906.2	139,923,126.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	55,194,284.17	222,866,044.47
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	55,194,284.17	222,866,044.47
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	54,194,149.31	195,288,035.05
2. 少数股东损益	1,000,134.86	27,578,009.42
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	55,194,284.17	222,866,044.47
归属于母公司所有者的综合收益总额	54,194,149.31	195,288,035.05

归属于少数股东的综合收益总额	1,000,134.86	27,578,009.42
八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：5,531,586.75 元，上期被合并方实现的净利润为：17,289,923.35 元。

法定代表人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄佩怡 会计机构负责人：张秋瑜

（四） 母公司利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 年度
一、营业收入	219,905,031.34	167,359,236.6
减：营业成本	120,698,531.86	101,159,266.13
税金及附加	24,296,239.93	25,864,401.05
销售费用		
管理费用	73,455,261.43	85,635,043.96
研发费用		
财务费用	180,006,887.61	94,343,623.02
其中：利息费用	230,636,072.25	240,149,680.21
利息收入	52,917,342.53	149,638,074.34
加：其他收益	4,555,361.64	2,379,515.18
投资收益（损失以“-”号填列）	25,087,065.93	691,035,028.19
其中：对联营企业和合	7,022.69	18,324.97

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-497,535.46	-470,429.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-149,406,997.38	553,301,016.43
加：营业外收入	300,353.78	85,684.38
减：营业外支出	6,351,795.68	1,484,798.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-155,458,439.28	551,901,902.1
减：所得税费用	-124,383.87	-199,235.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-155,334,055.41	552,101,137.79
（一）持续经营净利润（净亏	-155,334,055.41	552,101,137.79

损以“-”号填列)		
(二) 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
五、其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值		

准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	-155,334,055.41	552,101,137.79
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 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	2,052,674,502.3	2,132,289,324.13
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	12,735,358.26	8,503,972.12
收到其他与经营活动有关的现金	1,912,138,766.67	1,186,659,334.77
经营活动现金流入小计	3,977,548,627.23	3,327,452,631.02
购买商品、接受劳务支付的现金	1,647,757,115.69	776,978,358.69
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	762,458,907.41	732,512,816.62
支付的各项税费	273,901,396.13	130,855,520.25
支付其他与经营活动有关的现金	1,385,870,893.14	973,621,727.55

经营活动现金流出小计	4,069,988,312.37	2,613,968,423.11
经营活动产生的现金流量净额	-92,439,685.14	713,484,207.91
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	31,140,394.08	27,707,092.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	11,420,817.32	21,382,767.8
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		
投资活动现金流入小计	42,561,211.4	49,089,860.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	598,116,946.43	1,030,490,390.43
投资支付的现金	101,197,020.61	0
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	699,313,967.04	1,030,490,390.43
投资活动产生的现金流量净额	-656,752,755.64	-981,400,529.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	200,000,000	109,691,100
其中：子公司吸收少数股东投	40,000,000	

资收到的现金		
取得借款收到的现金	6,431,618,813.92	5,773,766,305.2
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	6,631,618,813.92	5,883,457,405.2
偿还债务支付的现金	5,050,140,693.34	4,520,859,851.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	929,178,143.76	642,619,797.86
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	5,727,550.13	8,351,414.27
筹资活动现金流出小计	5,985,046,387.23	5,171,831,063.91
筹资活动产生的现金流量净额	646,572,426.69	711,626,341.29
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	-102,620,014.09	443,710,019.41
加：期初现金及现金等价物余额	1,992,380,935.5	1,548,670,916.09
六、期末现金及现金等价物余额	1,889,760,921.41	1,992,380,935.5

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2025 年度	2024 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	107,165,948.77	108,108,695.13
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,988,684,451.69	1,940,489,703.44
经营活动现金流入小计	4,095,850,400.46	2,048,598,398.57
购买商品、接受劳务支付的现金	25,686,980.37	43,853,450.09
支付给职工以及为职工支付的现金	53,457,068.88	67,550,177.88
支付的各项税费	56,345,658.94	57,049,574.12
支付其他与经营活动有关的现金	2,708,533,196.27	1,733,919,752.1
经营活动现金流出小计	2,844,022,904.46	1,902,372,954.19
经营活动产生的现金流量净额	1,251,827,496	146,225,444.38
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	30,029,934.83	661,070,979.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	10,948,043.9	19,320,327.6
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	8,325,118.17	
投资活动现金流入小计	49,303,096.9	680,391,306.82

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	183,225,023.38	11,203,091.13
投资支付的现金	1,413,000,000	124,000,000
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	130,000,000	
投资活动现金流出小计	1,726,225,023.38	135,203,091.13
投资活动产生的现金流量净额	-1,676,921,926.48	545,188,215.69
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	160,000,000	100,000,000
取得借款收到的现金	2,951,250,000	3,428,996,120
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0
筹资活动现金流入小计	3,111,250,000	3,528,996,120
偿还债务支付的现金	2,254,768,160.38	2,924,162,551
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	746,005,690.42	468,088,323.56
支付其他与筹资活动有关的现金	1,943,064.39	3,035,170.27
筹资活动现金流出小计	3,002,716,915.19	3,395,286,044.83
筹资活动产生的现金流量净额	108,533,084.81	133,710,075.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0

五、现金及现金等价物净增加额	-316,561,345.67	825,123,735.24
加：期初现金及现金等价物余额	1,140,410,801.79	315,287,066.55
六、期末现金及现金等价物余额	823,849,456.12	1,140,410,801.79

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

适用 不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	中山市东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
具体地址	中山市东区中山三路三号岐华大厦 12-13A 层
查阅网站	https://www.szse.cn/

(本页无正文，为《中山城市建设集团有限公司公司债券年度报告(2025年)》盖章页)



中山城市建设集团有限公司

2026年04月29日

附件

中勤万信会计师事务所

地址：北京西直门外大街 112 号阳光大厦 10 层

电话：(86-10) 68360123

传真：(86-10) 68360123-3000

邮编：100044

审计报告

勤信审字【2026】第 2250 号

中山城市建设集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中山城市建设集团有限公司（以下简称“城建公司”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2025 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了城建公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。本审计业务适用对公众利益实体财务报表审计的独立性要求，按照中国注册会计师职业道德守则和中国注册会计师独立性准则，我们独立于城建公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、其他信息

城建公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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



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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估城建公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算城建公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督城建公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（五）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反



映相关交易和事项。

(六)就城建公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)



二〇二六年四月二十八日

中国注册会计师：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	五、1	1,921,049,012.92	2,038,448,066.27
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	五、2	1,461,543,043.40	239,923,369.49
应收款项融资			
预付款项	五、3	1,044,970,303.67	1,675,494,639.33
其他应收款	五、4	3,871,940,115.43	3,294,499,938.59
其中：应收利息	五、4	31,341,128.34	31,244,699.91
应收股利			
存货	五、5	7,363,007,402.71	6,759,508,081.56
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	五、6	144,474,649.48	94,128,983.28
其他流动资产	五、7	182,309,960.29	63,106,823.92
流动资产合计		15,989,294,487.90	14,165,109,902.44
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	五、8	65,339,313.43	110,516,591.68
长期股权投资	五、9	671,734,915.18	669,516,312.39
其他权益工具投资	五、10	869,914,800.00	869,914,800.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	五、11	5,094,859,024.48	4,784,185,463.67
固定资产	五、12	940,869,773.74	1,188,021,574.31
在建工程	五、13	281,524,880.49	270,007,884.47
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	五、14	18,592,614.53	29,829,109.15
无形资产	五、15	306,080,681.99	320,744,742.65
开发支出			
商誉	五、16	11,137,693.70	-
长期待摊费用	五、17	119,306,682.87	152,339,109.48
递延所得税资产	五、18	23,021,101.09	24,765,494.49
其他非流动资产	五、19	79,028,715.40	85,788,395.70
非流动资产合计		8,481,410,196.90	8,505,629,477.99
资产总计		24,470,704,684.80	22,670,739,380.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表（续）

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款	五、20	1,359,973,532.84	1,278,398,188.25
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	五、21	636,830,486.83	555,560,029.67
预收款项	五、22	21,489,728.10	19,743,388.70
合同负债	五、23	14,785,882.11	29,831,302.78
应付职工薪酬	五、24	142,884,160.18	140,036,310.55
应交税费	五、25	416,512,962.48	321,480,148.94
其他应付款	五、26	1,797,887,204.98	1,184,510,169.02
其中：应付利息	五、26	56,080,150.07	35,481,612.87
应付股利	五、26		57,335,185.27
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	五、27	3,321,861,857.30	2,018,469,524.80
其他流动负债	五、28	13,803,725.84	13,274,596.46
流动负债合计		7,726,029,540.66	5,561,303,659.17
非流动负债：			
长期借款	五、29	7,530,097,467.00	6,444,559,719.34
应付债券	五、30	900,000,000.00	1,994,069,170.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	五、31	13,331,590.03	24,764,401.88
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	五、32	398,332,227.54	569,440,266.24
递延所得税负债	五、18	58,494,061.57	63,015,545.31
其他非流动负债			
非流动负债合计		8,900,255,346.14	9,095,849,103.24
负债合计		16,626,284,886.80	14,657,152,762.41
所有者权益：			
实收资本	五、33	4,697,714,946.49	4,231,988,028.75
资本公积	五、34	1,478,391,359.37	1,702,544,931.38
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备	五、35	649,561.49	611,879.24
盈余公积	五、36	113,537,031.78	113,537,031.78
未分配利润	五、37	1,074,273,338.70	1,526,015,862.37
归属于母公司股东权益合计		7,364,566,237.83	7,574,697,733.52
少数股东权益		479,853,560.17	438,888,884.50
所有者权益合计		7,844,419,798.00	8,013,586,618.02
负债和所有者权益总计		24,470,704,684.80	22,670,739,380.43

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司资产负债表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		823,849,456.12	1,140,410,801.79
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十三、1	186,437,573.46	69,565,396.78
应收款项融资			
预付款项		515,403,395.70	1,674,333,750.16
其他应收款	十三、2	3,256,057,071.91	3,756,738,376.06
其中：应收利息	十三、2	188,216,377.57	168,530,388.29
应收股利	十三、2	25,000,000.00	29,945,724.00
存货		1,523,153,942.12	275,220,352.00
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		122,159,722.64	23,452,371.04
流动资产合计		6,427,061,161.95	6,939,721,047.83
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	5,190,441,880.40	3,598,958,611.16
其他权益工具投资		321,428,800.00	321,428,800.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产		3,125,371,429.69	3,108,899,463.81
固定资产		39,850,365.47	41,063,263.47
在建工程		198,719.93	937,674.79
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		1,124,667.32	1,028,624.09
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		39,829,602.32	36,480,836.93
递延所得税资产		5,715,116.58	5,590,732.71
其他非流动资产			
非流动资产合计		8,723,960,581.71	7,114,388,006.96
资产总计		15,151,021,743.66	14,054,109,054.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：陈武兵 主管会计工作负责人：黄怡

会计机构负责人：张秋瑜



母公司资产负债表（续）

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年12月31日	2024年12月31日
流动负债：			
短期借款		645,000,000.00	340,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		57,534,113.20	31,829,421.98
预收款项			
合同负债		8,437,957.96	8,715,543.44
应付职工薪酬		17,301,561.40	18,207,039.59
应交税费		49,204,673.50	39,608,796.60
其他应付款		1,505,704,923.42	882,622,043.78
其中：应付利息		48,171,706.51	27,532,940.65
应付股利			22,069,581.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,500,233,964.94	628,453,160.38
其他流动负债		4,728,445.23	5,164,222.40
流动负债合计		4,788,145,639.65	1,954,600,228.17
非流动负债：			
长期借款		3,410,944,471.27	3,804,993,436.21
应付债券		900,000,000.00	1,994,069,170.47
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益		16,104,137.08	11,844,317.89
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		4,327,048,608.35	5,810,906,924.57
负债合计		9,115,194,248.00	7,765,507,152.74
所有者权益：			
实收资本		4,697,714,946.49	4,231,988,028.75
资本公积		1,385,290,821.09	1,442,521,416.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		113,537,031.78	113,537,031.78
未分配利润		-160,715,303.70	500,555,424.69
股东权益合计		6,035,827,495.66	6,288,601,902.05
负债和股东权益总计		15,151,021,743.66	14,054,109,054.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024年度
一、营业总收入		3,004,180,516.66	2,949,006,368.38
其中：营业收入	五、38	3,004,180,516.66	2,949,006,368.38
二、营业总成本		3,578,363,781.60	3,420,441,228.03
其中：营业成本	五、38	2,985,807,620.72	2,822,651,541.99
税金及附加	五、39	20,954,175.31	57,810,329.19
销售费用	五、40	3,445,026.47	4,682,605.71
管理费用	五、41	240,740,210.01	263,941,734.49
研发费用			
财务费用	五、42	327,416,749.09	271,355,016.65
其中：利息费用	五、42	368,388,615.47	299,311,430.55
利息收入	五、42	49,253,136.96	40,653,125.67
加：其他收益	五、43	806,303,288.65	799,418,759.39
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	33,345,608.22	58,993,090.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、44		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）*			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、45	1,699,181.20	-4,347,908.77
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、46		-47,797,620.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、47	26,686,404.38	17,656,123.15
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		293,851,217.51	352,487,585.24
加：营业外收入	五、48	3,792,146.28	11,823,123.36
减：营业外支出	五、49	15,911,173.42	1,521,537.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		281,732,190.37	362,789,170.68
减：所得税费用	五、50	226,537,906.20	139,923,126.21
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		55,194,284.17	222,866,044.47
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		55,194,284.17	222,866,044.47
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）		54,194,149.31	195,288,035.05
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,000,134.86	27,578,009.42
六、其他综合收益的税后净额		-	
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	
1、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			
2、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（现金流量套期损益的有效部分）			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）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		55,194,284.17	222,866,044.47
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		54,194,149.31	195,288,035.05
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,000,134.86	27,578,009.42
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



母公司利润表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	2025年度	2024年度
一、营业收入	十三、4	219,905,031.34	167,359,236.60
减：营业成本	十三、4	120,698,531.86	101,159,266.13
税金及附加		24,296,239.93	25,864,401.03
销售费用			
管理费用		73,455,261.43	85,635,043.96
研发费用			
财务费用		180,006,887.61	94,343,623.02
其中：利息费用		230,636,072.25	240,149,680.21
利息收入		52,917,342.53	149,638,074.34
加：其他收益		4,555,361.64	2,379,515.18
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	25,087,065.93	691,035,028.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5	7,022.69	18,324.97
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）		-497,535.46	-470,429.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-149,406,997.38	553,301,016.43
加：营业外收入		300,353.78	85,684.38
减：营业外支出		6,351,795.68	1,484,798.71
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-155,458,439.28	551,901,902.10
减：所得税费用		-124,383.87	-199,235.69
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-155,334,055.41	552,101,137.79
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-155,334,055.41	552,101,137.79
（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		-155,334,055.41	552,101,137.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024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		2,052,674,502.30	2,132,289,324.13
收到的税费返还		12,735,358.26	8,503,972.12
收到其他与经营活动有关的现金	五、51	1,912,138,766.67	1,186,659,334.77
经营活动现金流入小计		3,977,548,627.23	3,327,452,631.02
购买商品、接受劳务支付的现金		1,647,757,115.69	776,978,358.69
支付给职工以及为职工支付的现金		762,458,907.41	732,512,816.62
支付的各项税费		273,901,396.13	130,855,520.25
支付其他与经营活动有关的现金	五、51	1,385,870,893.14	973,621,727.55
经营活动现金流出小计		4,069,988,312.37	2,613,968,423.11
经营活动产生的现金流量净额		-92,439,685.14	713,484,207.91
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		31,140,394.08	27,707,092.84
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,420,817.32	21,382,767.80
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			
投资活动现金流入小计		42,561,211.40	49,089,860.64
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		598,116,946.43	1,030,490,390.43
投资支付的现金		101,197,020.61	
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		699,313,967.04	1,030,490,390.43
投资活动产生的现金流量净额		-656,752,755.64	-981,400,529.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		200,000,000.00	109,691,100.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		6,431,618,813.92	5,773,766,305.20
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		6,631,618,813.92	5,883,457,405.20
偿还债务支付的现金		5,050,140,693.34	4,520,859,851.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		929,178,143.76	642,619,797.86
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、51	5,727,550.13	8,351,414.27
筹资活动现金流出小计		5,985,046,387.23	5,171,831,063.91
筹资活动产生的现金流量净额		646,572,426.69	711,626,341.29
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		-102,620,014.09	443,710,019.41
加：期初现金及现金等价物余额		1,992,380,935.50	1,548,670,916.09
六、期末现金及现金等价物余额		1,889,760,921.41	1,992,380,935.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：

10



会计机构负责人：



母公司现金流量表

编制单位：中山城市建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2025年度	2024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		107,165,948.77	108,108,695.13
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,988,684,451.69	1,940,489,703.44
经营活动现金流入小计		4,095,850,400.46	2,048,598,398.57
购买商品、接受劳务支付的现金		25,686,980.37	43,853,450.09
支付给职工以及为职工支付的现金		53,457,068.88	67,550,177.88
支付的各项税费		56,345,658.94	57,049,574.12
支付其他与经营活动有关的现金		2,708,533,196.27	1,733,919,752.10
经营活动现金流出小计		2,844,022,904.46	1,902,372,954.19
经营活动产生的现金流量净额		1,251,827,496.00	146,225,444.38
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		30,029,934.83	661,070,979.22
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,948,043.90	19,320,327.60
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		8,325,118.17	
投资活动现金流入小计		49,303,096.90	680,391,306.82
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		183,225,023.38	11,203,091.13
投资支付的现金		1,413,000,000.00	124,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		130,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,726,225,023.38	135,203,091.13
投资活动产生的现金流量净额		-1,676,921,926.48	545,188,215.69
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		160,000,000.00	100,000,000.00
取得借款收到的现金		2,951,250,000.00	3,428,996,120.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,111,250,000.00	3,528,996,120.00
偿还债务支付的现金		2,254,768,160.38	2,924,162,551.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		746,005,690.42	468,088,323.56
支付其他与筹资活动有关的现金		1,943,064.39	3,035,170.27
筹资活动现金流出小计		3,002,716,915.19	3,395,286,044.83
筹资活动产生的现金流量净额		108,533,084.81	133,710,075.17
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		-316,561,345.67	825,123,735.24
加：期初现金及现金等价物余额		1,140,410,801.79	315,287,066.55
六、期末现金及现金等价物余额		823,849,456.12	1,140,410,801.79

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





编制单位：中山城市建设集团有限公司

2025年度

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益					小 计	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积			
一、上年年末余额	4,231,988,028.75	1,702,544,931.38	-	611,879.24	113,537,031.78	7,574,697,733.52	438,888,884.50	8,013,586,618.02
加：会计政策变更								
前期差错更正								
同一控制下企业合并								
其他								
二、本年年初余额	4,231,988,028.75	1,702,544,931.38	-	611,879.24	113,537,031.78	7,574,697,733.52	438,888,884.50	8,013,586,618.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	465,726,917.74	-224,153,572.01	-	37,682.25	-	-210,131,495.69	40,564,675.67	-169,166,820.02
（一）综合收益总额	465,726,917.74	-224,153,572.01	-	-	-	54,194,149.31	1,000,134.86	55,194,284.17
（二）股东投入和减少资本	465,726,917.74	160,000,000.00	-	-	-	241,573,345.73	40,000,000.00	281,573,345.73
1、股东投入的普通股						625,726,917.74	40,000,000.00	665,726,917.74
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入股东权益的金额								
4、其他		-384,153,572.01				-384,153,572.01		-384,153,572.01
（三）利润分配						-505,936,672.98	-35,459.19	-505,972,132.17
1、提取盈余公积								
2、对股东的分配						-505,936,672.98	-35,459.19	-505,972,132.17
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				37,682.25		37,682.25		37,682.25
1、本期提取				101,825.52		101,825.52		101,825.52
2、本期使用				-64,143.27		-64,143.27		-64,143.27
（六）其他								
四、本年年末余额	4,697,714,946.49	1,478,391,359.37	-	649,561.49	113,537,031.78	7,364,566,237.83	479,853,560.17	7,844,419,798.00

后附财务报表附注为财务报表的重要组成部分。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

金额单位：人民币元

项 目	2024年度						所有者权益合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	4,231,988,028.75	1,318,338,804.40		390,063.09	58,326,918.00	1,462,237,440.00	7,443,588,008.32
加：会计政策变更							
前期差错更正							
同一控制下企业合并		1,600,000.00					
其他							
二、本年年初余额	4,231,988,028.75	1,319,938,804.40		390,063.09	58,326,918.00	1,629,007,522.23	7,654,050,611.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		382,606,126.98		221,816.15	55,210,113.78	-102,991,659.86	359,536,006.91
（一）综合收益总额					195,288,035.05		222,866,044.47
（二）股东投入和减少资本		382,606,126.98					397,284,414.00
1、股东投入的普通股		100,000,000.00					106,593,500.00
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他		282,606,126.98					
（三）利润分配					55,210,113.78	-298,279,694.91	-260,836,267.71
1、提取盈余公积					55,210,113.78	-55,210,113.78	
2、对股东的分配						-243,069,581.13	-243,069,581.13
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				221,816.15			221,816.15
1、本期提取				5,118,275.10			5,118,275.10
2、本期使用				-4,896,458.95			-4,896,458.95
（六）其他							
四、本期期末余额	4,231,988,028.75	1,702,544,931.38		611,879.24	113,537,031.78	1,526,015,862.37	8,013,586,618.02

编制单位：中山城市建设集团有限公司

2024年度

金额单位：人民币元

法定代表人：

财务负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



陈武兵

黄佩

张瑜

母公司所有者权益变动表

编制单位：中山城市建设集团有限公司
 金额单位：人民币元

项 目	2025年度						
	实收资本	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	4,231,988,028.75	1,442,521,416.83			113,537,031.78	500,555,424.69	6,288,601,902.05
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	4,231,988,028.75	1,442,521,416.83			113,537,031.78	500,555,424.69	6,288,601,902.05
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	465,726,917.74	-57,230,595.74				-661,270,728.39	-252,774,406.39
（一）综合收益总额	465,726,917.74	160,000,000.00				-155,334,055.41	470,392,862.33
（二）股东投入和减少资本		-217,230,595.74					-217,230,595.74
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入股东权益的金额							
4、其他		-217,230,595.74					-217,230,595.74
（三）利润分配							
1、提取盈余公积						-505,936,672.98	-505,936,672.98
2、对股东的分配						-505,936,672.98	-505,936,672.98
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	4,697,714,946.49	1,385,290,821.09			113,537,031.78	-160,715,303.70	6,035,827,495.66



本财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：

陈兵

主管会计工作负责人：

黄怡

会计机构负责人：

张瑜

中山城市建设集团有限公司
2025 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

1. 企业注册地和总部地址。

中山城市建设集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)原名:中山市公建物业投资管理有限公司,系于 2008 年 2 月 2 日经中山市人民政府批准,由中山市人民政府国有资产监督管理委员会独资组建的国有独资有限责任公司,成立于 2008 年 3 月 24 日。

2012 年 7 月 13 日公司名称变更为中山市公建集团有限公司,2013 年 12 月 12 日公司名称变更为中山城建集团有限公司,2015 年 2 月 23 日公司名称变更为中山城市建设集团有限公司。

公司企业法人营业执照统一社会信用代码 914420006730611586,2008 年 3 月 24 日公司成立时注册资本为人民币 20 亿元,经中山市人民政府国有资产监督管理委员会批准和中山市工商行政管理局核准登记,截至 2014 年 12 月 31 日公司注册资本为 148,232.59 万元,2016 年 1 月 27 日公司注册资本变更为 191,097.78 万元,2017 年 2 月 6 日公司注册资本变更为 194,070.43 万元,2018 年 9 月 17 日注册资本变更为 202,470.43 万元。

2020 年公司由中山市人民政府国有资产监督管理委员会投入奕翠园项目增资款 4,079.27 万元。

根据中山市人民政府国有资产监督管理委员会 2013 年 12 月 12 日中府国资[2013]235 号“关于组建成立中山城建集团有限公司的通知”,将其所持有的中山市城市建设投资集团有限公司注入本公司,公司于 2020 年 6 月 30 日完成注资,增加实收资本 177,695.02 万元。

根据《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》(粤府〔2020〕10 号)以及《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅 广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》(粤财资〔2020〕78 号)要求,中山市人民政府国有资产监督管理委员会将 90%股权转让予中山市人民政府,将 10%股权转让予广东省财政厅。

中山市人民政府(由中山市人民政府国有资产监督管理委员会履行出资人职责)在 2022 年 02 月 08 日增资 20,000.00 万元,2023 年增资 18,954.08 万元,实收资本为 423,198.80 万元。

2025 年 12 月,根据增资批复,中山市人民政府国有资产监督管理委员会累计注入本公司资本公积转增实收资本 46,572.69 万元,实收资本为 469,771.49 万元。少数股东广东财政厅不进行同比例出资,增资后持股比例变更为 91.82%和 8.18%。

截至 2025 年 12 月 31 日,公司注册资本为 423,198.80 万元人民币。

公司注册地:中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼,法定代表人:陈武兵。



现总部位于广东省中山市东区兴政路 1 号中环广场 2 座 7 楼。

2. 企业的业务性质

本公司所属行业为：服务业，业务性质为：服务，主要业务板块包括：房地产开发经营、房产租赁、物业管理。

3. 主要经营活动

主要经营活动包括：资产重组、项目投资、项目融资、房地产开发经营、房产租赁、转让、物业维护、物业管理、车辆停放管理服务。

4. 财务报告的批准报出日

本财务报表经公司董事会于 2026 年 4 月 28 日批准报出。

(二) 合并财务报表范围

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司纳入合并范围的子公司共计 31 家，详见本附注七、在其他主体中的权益。

本公司 2025 年度内合并范围的变化情况详见本附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本财务报表根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》、具体企业会计准则、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》的披露规定编制。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况及 2025 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

2. 会计期间

本公司采用年度，即每年自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止会计年度。

3. 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

本公司以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

(1) 同一控制下企业合并



本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。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。

（2）非同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。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。

（3）为合并发生的相关费用

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、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，不仅包括根据表决权（或类似表决权）本身或者结合其他安排确定的子公司，也包括基于一项或多项合同安排决定的结构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并程序

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策编制合并财务报表，反映本公司集团整体财务状况、经营成果和现金流量。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。公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。内部交易表明相关资产发生减值损失的，



应当全额确认该部分损失。

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。

（3）增加子公司或业务的处理

在报告期内，对于同一控制下企业合并取得的子公司，将子公司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。

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。

（4）处置子公司

本公司因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日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，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、17“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。



本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注三、17“长期股权投资”（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中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。

（5）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权



本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；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取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置



本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的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，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；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）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，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安



排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、17“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司确认共同经营本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

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

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率或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折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益或其他综合收益。

（2）外币报表折算

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：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；股东权益类项目除“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即期汇率近似汇率折算。外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。



年初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。年初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融资产的分类、确认和计量

本公司根据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，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计



算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

(3) 金融资产终止确认和金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。



若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方



最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。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，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

（7）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理，与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

11、金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产、租赁应收款及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）预期信用损失的计量

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

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，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的



合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

如果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，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本公司对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，与“应收账款”组合划分相同

对于划分为组合的应收票据，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预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

② 应收账款及合同资产/应收款项融资

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1 账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2 其他组合	本组合为日常经营活动中应收取各类押金、代垫款、质保金、员工借支款、关联方客户、政府部门等信用风险较小的应收款项



项目	确定组合的依据
合同资产：	
组合 1 工程施工项目	本组合为业主尚未结算的建设工程款项
组合 2 未到期质保金	本组合为质保金

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

对于划分为组合的合同资产、应收款项融资，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预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

③其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1 账龄组合	本组合以应收款项的账龄作为信用风险特征
组合 2 其他组合	本组合为日常经营活动中应收取的各类押金、代垫款、质保金、员工借支款、关联方客户、政府部门等信用风险较小的应收款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

④债权投资、其他债权投资

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1	自初始购入后债券评级没有下调

本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。

本公司可能采用的共同信用风险特征包括：①金融工具类型；②信用风险评级；③担保物类型；④初始确认日期；⑤剩余合同期限；⑥借款人所处行业；⑦借款人所处地理位置；⑧贷款抵押率；等。

⑤长期应收款

除了单项评估信用风险的债权投资外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合 1 应收工程款	本组合为业主尚未结算的建设工程款项
组合 2 应收其他款项	本组合以长期应收取款项的账龄作为信用风险特征



对于划分为组合 1 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合 2 的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

本公司可能采用的共同信用风险特征包括：①金融工具类型；②信用风险评级；③担保物类型；④初始确认日期；⑤剩余合同期限；⑥借款人所处行业；⑦借款人所处地理位置；⑧贷款抵押率；等。

由《企业会计准则第 14 号——收入》规范的交易形成的长期应收款，且未包含重大融资成分的，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

由《企业会计准则第 21 号——租赁》规范的交易形成的应收融资租赁款和应收经营租赁款，本公司不选择简化处理方法，依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	计提方法	确定组合的依据
其他资产组合	不计提坏账准备	关联方、备用金、押金、政府相关单位、职工往来等信用风险较低的不计提准备的债权
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类。

③组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

账龄	应收账款预期信用损失率（%）	其他应收款预期信用损失率（%）
1 年以内（含 1 年，以下同）	0	0
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	40	40
4-5 年	60	60
5 年以上	100	100

12、应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自取得起期限在一年内（含一年）的部分，列示为应收款项融资；自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注三、10“金融工具”及附注三、11“金融资产减值”。

13、存货

(1) 存货的分类



存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等，主要包括原材料、在产品及自制半成品、周转材料、产成品、库存商品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司产成品用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。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。

存货跌价准备一般按单个存货项目提取，对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，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。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(5) 周转材料的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

14、合同资产

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。本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注三、11、金融资产减值。

15、合同成本

合同成本包括合同履约成本与合同取得成本。



本公司为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

16、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、



摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

17、长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利



或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，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，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的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，应全额确认。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而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进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制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，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

18、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前



的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、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计入当期损益。

19、固定资产

(1) 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。

(2) 折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-70	0-10	1.29-5
机器设备	年限平均法	3-10	0-10	9-33.33
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
电子设备	年限平均法	5-8	0-5	11.88-20
其他设备	年限平均法	5-8	0-5	11.88-20

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

(4) 其他说明

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，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或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差额计入当期损益。

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。



20、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

21、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，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予以资本化；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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

22、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、33“租赁”。

23、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处



理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

其中，使用寿命有限的无形资产项目的的使用寿命及摊销方法如下：

项目	预计使用寿命	摊销方法	依据
土地使用权	30-70 年	年限平均法	法定使用权
软件	3-5 年	年限平均法	法律有规定的从法律，合同有规定的从合同

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

(2) 研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

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。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

24、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。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。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

25、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用单独核算，在费用项目的受益期限内分期平均摊销，若无明确受益期的，在不超过 3 年的期限内平均摊销，一旦预计不能使用以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

26、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。合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

27、职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。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职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。



离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

28、租赁负债

租赁负债的确定方法及会计处理方法，参见本附注三、33“租赁”。

29、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，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；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

30、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：



合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、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。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业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；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体方法如下：

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。

内销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移；

外销产品收入确认需满足以下条件：本公司已根据合同约定将产品报关，取得提单，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移。

②提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益或本公司履约过程中所提供的服务具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收入款项，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。



③建造合同

本公司与客户之间的建造合同的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

④房地产销售合同

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在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间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

31、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；



(3) 相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限, 且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的, 因而可以合理保证其可在规定期限内收到; (4) 根据本公司和该补助事项的具体情况, 应满足的其他相关条件 (如有)。

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助, 用于补偿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; 用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的, 直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助, 按照经济业务的实质, 计入其他收益或冲减相关成本费用; 与日常活动无关的政府补助, 计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时, 存在相关递延收益余额的, 冲减相关递延收益账面余额, 超出部分计入当期损益; 属于其他情况的, 直接计入当期损益。

32、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。除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益, 以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外, 其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

(1) 当期所得税

资产负债表日, 对于当期和以前期间形成的当期所得税负债 (或资产), 以按照税法规定计算的预期应交纳 (或返还) 的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本报告期税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异, 采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

与商誉的初始确认有关, 以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额 (或可抵扣亏损) 的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异, 不予确认有关的递延所得税负债。此外, 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, 如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间, 而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回, 也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况, 本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额 (或可抵扣亏损) 的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异, 不予确认有关的递延所得税资产。



此外，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，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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。

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。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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。

（3）所得税的抵销

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，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且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、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

33、租赁

租赁是指本公司让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。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。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（1）本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物。

①初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。在租赁期开始日，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；承租人发生的初始直接费用；承租



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

②后续计量

本公司参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注三、19“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人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承租人将行使终止租赁选择权；根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，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化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本公司将剩余金额计入当期损益。

③使用权资产的减值测试方法及减值准备计提方法

使用权资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、24“长期资产减值”。

④短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。

①经营租赁

本公司采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁



于租赁期开始日，本公司确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本公司对应收融资租赁款进行初始计量时，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照本附注“三、10、金融工具”进行会计处理。

本公司取得的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。

（3）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本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。

②租赁变更未作为一项单独租赁

本公司作为承租人：在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，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，相应调整使用权资产的账面价值。

本公司作为出租人：经营租赁发生变更的，本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。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：如果租赁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；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）售后租回

本公司按照附注三、30 收入的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售。

①本公司作为卖方（承租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司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，并按照附注三、10 对该金融负债进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司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。

②本公司作为买方（出租人）

售后租回交易中的资产转让不属于销售的，本公司不确认被转让资产，但确认一项与转



让收入等额的金融资产，并按照附注三、10 对该金融资产进行会计处理。该资产转让属于销售的，本公司根据其他适用的企业会计准则对资产购买进行会计处理，并对资产出租进行会计处理。

34、其他重要的会计政策和会计估计

(1) 专项储备—安全生产费

本公司根据有关规定，按不低于上年度实际营业收入的 1.5%提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入成本或当期损益，同时计入“专项储备”科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

35、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

本报告期内，本公司未发生会计政策变更。

(2) 会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、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和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7%
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%
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%、20%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计缴	四级超率累进税率
土地使用税	按实际使用土地的面积,按税法规定的单位税额计缴	2元/平方米或4元/平方米或8元/平方米或10元/平方米
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或12%

2、税收优惠及批文

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号）

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。

对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，年初指 2025 年 1 月 1 日，年末指 2025 年 12 月 31 日，上年年末指 2024 年 12 月 31 日，本年指 2025 年度，上年指 2024 年度。

1. 货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	30,230.90	33,496.20
银行存款	1,920,751,720.57	2,038,290,431.75
其他货币资金	267,061.45	124,138.32
合计	1,921,049,012.92	2,038,448,066.27
其中：存放在境外的款项总额		
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	31,288,091.51	46,067,130.77

2. 应收账款

(1) 按账龄披露

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,298,866,864.17	175,133,063.71
1 至 2 年	116,072,621.00	31,151,329.40
2 至 3 年	24,229,188.66	7,933,824.83
3 至 4 年	4,178,991.04	5,052,844.33
4 至 5 年	3,938,182.85	3,356,964.13
5 年以上	19,113,898.80	22,601,156.01
小计	1,466,399,746.52	245,229,182.41
减：坏账准备	4,856,703.12	5,305,812.92
合计	1,461,543,043.40	239,923,369.49

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,004,273.02	0.07	654,073.47	65.13	350,199.55
其中：					



类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	1,004,273.02	0.07	654,073.47	65.13	350,199.55
按组合计提坏账准备的应收账款	1,465,395,473.50	99.93	4,202,629.65	0.29	1,461,192,843.85
其中:					
组合 1 账龄组合	100,413,667.26	6.85	4,202,629.65	4.19	96,211,037.61
组合 2 其他组合	1,364,981,806.24	93.08			1,364,981,806.24
合计	1,466,399,746.52	100.00	4,856,703.12	0.33	1,461,543,043.40

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	1,374,273.02	0.56	654,073.47	47.59	720,199.55
其中:					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	1,374,273.02	0.56	654,073.47	47.59	720,199.55
按组合计提坏账准备的应收账款	243,854,909.39	99.44	4,651,739.45	1.91	239,203,169.94
其中:					
组合 1 账龄组合	62,304,533.58	25.41	4,651,739.45	7.47	57,652,794.13
组合 2 其他组合	181,550,375.81	74.03			181,550,375.81
合计	245,229,182.41	100.00	5,305,812.92	2.16	239,923,369.49

①年末按单项计提坏账准备的应收账款

名称 (按单位)	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中山任意装苹果装饰设计工程有限公司	347,701.88	347,701.88	100.00	无法收回
中山市城市管理行政执法局	957.00	957.00	100.00	无法收回
中山市科达报关服务有限公司	170.20	170.20	100.00	无法收回
中山市东升镇住房和城乡建设局	543,000.00	294,000.00	54.14	无法收回
中山市自然资源局	112,443.94	11,244.39	10.00	预计收回可能性较低
合计	1,004,273.02	654,073.47	65.13	

(续)



名称（按单位）	年初余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
中山任意装苹果装饰设计工程有限公司	347,701.88	347,701.88	100.00	无法收回
中山市城市管理行政执法局	957.00	957.00	100.00	无法收回
中山市科达报关服务有限公司	170.20	170.20	100.00	无法收回
中山市东升镇住房和城乡建设局	913,000.00	294,000.00	32.20	无法收回
中山市自然资源局	112,443.94	11,244.39	10.00	预计收回可能性较低
合计	1,374,273.02	654,073.47	47.59	

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	87,848,154.59		
1 至 2 年	3,456,750.08	345,675.02	10.00
2 至 3 年	5,745,372.13	1,149,074.41	20.00
3 至 4 年	356,686.36	142,674.55	40.00
4 至 5 年	1,103,746.08	662,247.65	60.00
5 年以上	1,902,958.02	1,902,958.02	100.00
合计	100,413,667.26	4,202,629.65	4.19

(续)

名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	50,166,076.79		
1 至 2 年	6,804,170.10	680,417.01	10.00
2 至 3 年	497,917.65	99,583.53	20.00
3 至 4 年	892,189.68	356,875.87	40.00
4 至 5 年	1,073,290.77	643,974.45	60.00
5 年以上	2,870,888.59	2,870,888.59	100.00
合计	62,304,533.58	4,651,739.45	7.47

③组合中，按其他组合计提坏账准备的应收账款

名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
政府部门款项	1,353,223,757.17		
其他款项	11,758,049.07		
合计	1,364,981,806.24		



(续)

名称	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
政府部门	163,834,790.92		
其他款项	17,715,584.89		
合计	181,550,375.81		

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	654,073.47					654,073.47
账龄组合计提坏账准备	4,651,739.45	744,389.33	1,192,930.88	568.25		4,202,629.65
合计	5,305,812.92	744,389.33	1,192,930.88	568.25		4,856,703.12

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	应收账款年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中山市土地储备中心	1,102,807,306.00	75.21	
中山市板芙镇人民政府	168,399,571.89	11.48	
中山翠亨新区城市建设和管理局	8,097,586.40	0.55	
中铁第四勘察设计院集团有限公司	7,544,580.00	0.51	
中山市人民政府社会发展研究中心	5,391,913.66	0.37	
合计	1,292,240,957.95	88.12	

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 1,292,240,957.95 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 88.12%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

3. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	529,580,036.27	50.68	18,416,805.80	1.10
1 至 2 年	515,388,104.87	49.32		
2 至 3 年			1,657,077,833.53	98.90
3 年以上	2,162.53	0.00		
合计	1,044,970,303.67	100.00	1,675,494,639.33	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占预付账款期末余额合计数的比例 (%)
中山市自然资源局	土地款	528,594,314.00	1年以内	50.58
中山市财政局	购房款	515,400,000.00	0-2年	49.32
盛尔建设集团有限公司	预付款	280,558.50	1年以内	0.03
中国石化销售股份有限公司广东中山石油分公司	预付款	197,263.18	0-4年	0.02
长征电气集团股份有限公司	租赁费	116,534.05	1年以内	0.01
合计		1,044,588,669.73		99.96

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,044,588,669.73 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 99.96%。

4. 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	31,341,128.34	31,244,699.91
应收股利		
其他应收款	3,840,598,987.09	3,263,255,238.68
合计	3,871,940,115.43	3,294,499,938.59

(1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	1,400,190.65	
委托贷款	8,276.11	
其他	29,932,661.58	31,244,699.91
小计	31,341,128.34	31,244,699.91
减：坏账准备		
合计	31,341,128.34	31,244,699.91

(2) 其他应收款

项目	年末余额	年初余额
1年以内	1,691,255,041.53	1,807,419,800.72
1至2年	1,187,657,828.60	252,753,454.93
2至3年	41,486,789.39	457,841,247.98
3至4年	495,905,457.69	194,969,709.30
4至5年	176,409,962.56	42,986,210.97
5年以上	284,641,815.16	545,313,464.02
小计	3,877,356,894.93	3,301,283,887.92
减：坏账准备	36,757,907.84	38,028,649.24



项目	年末余额	年初余额
合计	3,840,598,987.09	3,263,255,238.68

①按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	422,735,706.31	769,020,850.80
莲冠花园项目	45,000,000.00	45,000,000.00
代持投资款	131,520,000.00	131,520,000.00
土地收储款	2,006,418,185.00	1,285,386,418.00
财政补贴	713,150,531.85	578,618,095.49
资产处置价款	355,621,029.82	325,095,404.00
工程项目款	73,699,086.15	73,699,086.15
土地指标款	55,610,182.00	55,602,242.16
租金	59,458,615.00	25,264,679.47
代扣代缴款	6,308,432.15	7,734,805.07
保证金、押金	1,997,122.22	1,918,953.10
备用金	107,014.26	108,614.26
职工借款	7,906.38	328,200.96
票款收入	241,004.53	487,300.67
其他	5,482,079.26	1,499,237.79
小计	3,877,356,894.93	3,301,283,887.92
减：坏账准备	36,757,907.84	38,028,649.24
合计	3,840,598,987.09	3,263,255,238.68

②本年计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动金额				年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	32,207,698.11	1,000,000.00	3,150,000.00			30,057,698.11
账龄组合计提坏账准备	5,820,951.13	879,258.60				6,700,209.73
合计	38,028,649.24	1,879,258.60	3,150,000.00			36,757,907.84

③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
中山市土地储备中心	土地收储款	2,036,291,953.00	0-4 年	52.52	
中山市交通运输局	成本规制、乘车优惠补贴	712,859,471.17	0-3 年	18.39	



单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中山市板芙镇人民政府	土地补偿价款、租金	303,672,731.68	3-4 年、5 年以上	7.83	
中山市财政局	土地房产款、往来款	156,979,301.99	0-4 年	4.05	
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	代持投资款	131,520,000.00	4-5 年	3.39	
合计		3,341,323,457.84		86.18	

5. 存货

(1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料			
开发成本	3,868,444,652.14	47,797,620.00	3,820,647,032.14
库存商品	3,542,360,370.57		3,542,360,370.57
低值易耗品			
合计	7,410,805,022.71		7,363,007,402.71

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	460,952.55		460,952.55
开发成本	3,137,257,685.74	47,797,620.00	3,089,460,065.74
库存商品	3,669,574,411.27		3,669,574,411.27
低值易耗品	12,652.00		12,652.00
合计	6,807,305,701.56	47,797,620.00	6,759,508,081.56

(2) 存货跌价准备或合同履约成本减值准备:

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	47,797,620.00					47,797,620.00
合计	47,797,620.00					47,797,620.00

6. 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期应收款	144,474,649.48	94,128,983.28
合计	144,474,649.48	94,128,983.28



7. 其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
增值税进项税	178,620,529.55	54,740,948.90
预缴税金	79,393.82	1,938,499.92
营运车保险	3,529,794.34	3,977,953.51
其他待摊费用	80,242.58	2,449,421.59
合计	182,309,960.29	63,106,823.92

8. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			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	
分期收款销售商品	65,339,313.43		65,339,313.43	110,516,591.68		110,516,591.68	
合计	65,339,313.43		65,339,313.43	110,516,591.68		110,516,591.68	

(2) 坏账准备计提情况：无。

9. 长期股权投资

被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
中山市小榄进出口 货运车辆检查 场有限公司	14,585,106.98			914,873.90		
小计	14,585,106.98			914,873.90		
二、联营企业						
中山市华尔街房 产置业有限公司	55,126,132.07					
西藏中工汇兴发 展有限公司	1,294,445.17			7,022.69		
中山市新地桃苑 房地产开发有限 公司	151,371,727.31			11,240,194.72		
中山港航集团股 份有限公司	212,013,297.46			18,381,846.78		
中山市华航实业 投资有限公司	10,547,675.45			2,231.75		
中山市华如实业 投资有限公司	5,961,412.62			-132,395.02		
中山市辉航实业 投资有限公司	18,526,927.41			911,381.59		
中山市中航实业 投资有限公司	79,284,196.66			-3,729,681.79		
中山市中山通智	33,367,486.68			-154,461.35		



被投资单位	年初余额 (账面价值)	本年增减变动			
		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
能卡有限公司					
中山中外运仓码有限公司	87,437,904.58			5,572,845.90	
小计	654,931,205.41			32,098,985.27	
合计	669,516,312.39			33,013,859.17	

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额 (账面价值)	减值准备年末 余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业					
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	200,000.00			15,299,980.88	
小计	200,000.00			15,299,980.88	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置业有限公司				55,126,132.07	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,301,467.86	
中山市新地桃苑房地产开发有限公司				162,611,922.03	
中山港航集团股份有限公司	14,185,165.38			216,209,978.86	
中山市华航实业投资有限公司				10,549,907.20	
中山市华如实业投资有限公司				5,829,017.60	
中山市辉航实业投资有限公司	832,652.15			18,605,656.85	
中山市中航实业投资有限公司	7,498,000.00			68,056,514.87	
中山市中山通智能卡有限公司				33,213,025.33	
中山中外运仓码有限公司	8,079,438.85			84,931,311.63	
小计	30,595,256.38			656,434,934.30	
合计	30,795,256.38			671,734,915.18	

10. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	年末余额	年初余额
广州南沙联合集装箱码头有限公司	321,428,800.00	321,428,800.00
中山昆宏投资发展有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00
中山市汽车运输公司	786,000.00	786,000.00



项目	年末余额	年初余额
广东珠三角城际轨道交通有限责任公司	545,700,000.00	545,700,000.00
合计	869,914,800.00	869,914,800.00

(续)

项目名称	本年末累计计入其他综合收益的利得	本年末累计计入其他综合收益的损失	本年确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
广州南沙联合集装箱码头有限公司				
中山昆宏投资发展有限公司				
中山市汽车运输公司			141,862.11	
广东珠三角城际轨道交通有限责任公司				

11. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	5,756,990,398.00	33,327,506.76	5,790,317,904.76
2、本年增加金额	513,152,699.70	8,152,737.38	521,305,437.08
(1) 外购	43,972,625.00		43,972,625.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	369,914,227.27		369,914,227.27
(3) 企业合并增加			
(4) 其他	99,265,847.43	8,152,737.38	107,418,584.81
3、本年减少金额	100,205,161.75		100,205,161.75
(1) 处置	137,346.00		137,346.00
(2) 其他转出	100,067,815.75		100,067,815.75
4、年末余额	6,169,937,935.95	41,480,244.14	6,211,418,180.09
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	997,205,422.58	8,927,018.51	1,006,132,441.09
2、本年增加金额	117,077,002.28	1,770,196.56	118,847,198.84
(1) 计提或摊销	117,077,002.28	1,770,196.56	118,847,198.84
(2) 固定资产转入			
3、本年减少金额	8,420,484.32		8,420,484.32
(1) 处置	108,338.11		108,338.11
(2) 其他转出	8,312,146.21		8,312,146.21
4、年末余额	1,105,861,940.54	10,697,215.07	1,116,559,155.61



项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他转出			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	5,064,075,995.41	30,783,029.07	5,094,859,024.48
2、年初账面价值	4,759,784,975.42	24,400,488.25	4,784,185,463.67

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

资产名称	账面价值	备注
太平路 283-287 号	557,669.42	无法确定分割位置 (质检不通过)
孙文中路东升里 3 号	73,602.52	资料不全
孙文西 170 号一、二层	854,458.96	资料不全
烟墩区凤鸣路 142 号	387,955.97	资料不全
烟墩区青云街 25 号、青云街商住楼 1#、2#、3#号	1,158,433.34	
烟墩区青云街 29 号、烟墩区青云街 29 号 109 房	222,658.48	资料不全
烟墩区青云街 31 号至 35 号	1,667,339.97	
南头汽车客运站	172,060,315.40	资料不全
竹苑商业城	1,057,846.63	资料不全
新工人文化宫	72,490,344.57	历史问题
弘义楼	137,202,208.19	资料不全
东风公建物业管理大楼(公明楼)	22,002,028.86	烂尾在整改
烟墩区庆隆里 12 号之 1	22,045.03	资料不全
红书街 1-3 号	184,859.13	资料不全
永宁坊 39、41、43、45 号、烟墩区草带坊 15 号至 17 号	1,443,469.86	
20-20 号之 1、烟墩区草带坊 9 号至 13 号		
烟墩区永宁坊 45 号 401-402 房、中山市石岐区永宁坊 39 号	416,147.53	资料不全
烟墩区永宁坊 45 号 201-202 房	96,144.23	
烟墩区永宁坊 45 号 301-302 房	77,693.85	
柏苑新村芙蓉阁 1 幢 202、202A、4 幢 201	127,040.00	资料不全



资产名称	账面价值	备注
竹苑新村银竹街 17-19 号 19 号 101A、101、102、102A、17 号 102A、102	359,502.00	资料不全
竹苑新村天竹街 16 号 601、701	124,800.00	无权证且没有任何办证资料移交本公司
嘉惠苑 35 套房产	1,774,586.00	
仁厚里 49 号之一至之十三	172,343.27	资料不全
仁厚里 49\51\53 号	1,558,920.86	
太平路 240 号、419-431 号 203 房	49,846.35	资料不全
兴中花园 303、402、403、703	247,546.00	资料不全
城北公交站	32,348,206.17	资料不全
中港英文学校内空地	1,363,365.32	从城区公房所接收，无产权证，无办证材料
南区悦来南路 34 号滨河湾商住小区停车场	6,924,025.60	资料不全
西区后山村花语水岸停车场	3,967,770.56	资料不全
柏苑新村龙凤坊一幢地下	274,384.00	资料不全
柏苑新村龙凤坊 2 幢 201-202 房	100,650.00	资料不全
柏苑新村翡翠坊三幢地下	108,624.00	资料不全
柏苑新村芙蓉阁 1 幢地下	120,688.00	资料不全
柏苑新村秀紫荆阁 2 幢、3 幢地下	136,726.00	资料不全
柏苑新村康乐坊四幢地下 1-6 卡	155,922.00	资料不全
柏苑新村秀丽坊 7 幢 01 卡	13,518.00	资料不全
东区花园新村 1-6 幢 32 卡	169,054.67	资料不全
起湾道 54 号#-1 三层	167,829.04	资料不全
东裕路 3 号第三幢地下第 1 卡	301,357.19	资料不全
三级石天桥一卡	187,429.76	资料不全
三级石天桥西南边三卡	168,440.80	资料不全
孙文中路梓桐巷 3 号	423,240.87	资料不全
孙文中路 103 号	239,493.84	资料不全
孙文中路 133-135 号	199,680.50	资料不全
石岐孙文中路 137 号店铺第一、二卡	150,677.54	资料不全
西区中山一路狮窖口桥侧(三河仓库)	436,667.28	资料不全
柏苑新村龙凤坊 33、34 卡、1 幢 201-202 房	164,728.00	资料不全
雍景园幼儿园	2,867,268.30	开发商至今仍未办理任何办证手续
中山市东区岐关西路东(宿舍)、雍景园小学	9,215,172.54	资料不全
东区库充城桂路侧	12,087,575.66	资料不全
万科小区幼儿园	2,268,000.00	资料不全



资产名称	账面价值	备注
南区城南一路 5 号万科城市风景花园 5 期管理用房	742,767.36	资料不全
西区岐江二桥北侧“西河围”学校	50,207,785.35	资料不全
天明花园幼儿园	2,453,708.00	从城区公房所接收， 无产权证，无办证材料
地下车库 3-001、3-138、3-139 号车位	207,751.35	
东区悦城路 12 号映翠豪庭商住小区 7 幢 4 座地上车库	933,173.60	资料不全
83-86 号汽车位	301,493.60	
461 号车位	60,926.06	
石岐区青溪路 88 号、90 号及 90 号之一金域蓝湾花园 12 幢 1 号房（10KV 开关站）	109,273.86	资料不全
西区景裕新村第四幢 201、202 房	87,073.79	资料不全
柏苑新村芙蓉阁 6 幢 201-202 房、1 幢 201	212,494.00	资料不全
见龙里 1 号杂物房	3,848.05	资料不全
中山市见龙里一号 502 房	36,080.41	资料不全
河泰街胡园横巷 20 号 102 房	35,117.87	资料不全
民生路 28 号 302、303	33,676.10	资料不全
涵秀里 11 号 202	18,279.82	资料不全
民族东路仁和里 5 号	117,381.07	资料不全
东盛花园 27 套房产	11,654,838.93	架空层无法办证
东明花园架空层	28,327,575.22	架空层无法办证
竹苑路紫竹横街 7 号 306 房	542,709.60	资料不全
河泊大街上河泊 6 号 3 栋 401 房	268,004.80	资料不全
南下东林山 9 栋 503 房	84,230.00	资料不全
中山市石岐区孙文中路 119 号（原 41 号）301 房	289,062.40	资料不全
东裕路 31 号 507、508、608、707、708 房	498,393.24	资料不全
方塔街 1 号 203 房	150,274.00	资料不全
广州市海珠区新港中路 352 号影城花园 D 栋三楼	8,135,860.00	资料不全
涵秀里 13 号 303 房	257,476.00	资料不全
中山市东区柏苑新村芙蓉阁 5 幢 201、202 房	1,110,305.60	资料不全
华柏新村 15 幢地下第一、二层	4,346,463.60	资料不全
华侨商业城第四层 D3-D10、D12-D18、D33、D36-D40 D49-D50、D54-D55、D69、D90、D93、D161-D164 D163A、D179-D192 卡	6,280,884.00	资料不全
华侨商业城第 4 层 D144-D145、D148-D160、D178	2,271,340.80	资料不全



资产名称	账面价值	备注
D177、D193 卡		
康庭苑 24、27 卡	2,535,516.80	资料不全
民生路 171 号 202、403、234 号地铺、252 号 2 楼 203	1,532,413.20	资料不全
南冲大街 6 号第 1-3 卡	536,009.60	资料不全
桑基巷 3 号之二 601 房	335,006.00	资料不全
石岐区水街口 29 号之一 102	113,902.00	资料不全
水仙阁 8 号楼下车库	134,002.40	资料不全
孙文路 91 号大院内（原监察局举报中心用房）	402,007.20	资料不全
桃苑新村乐陶居第 8 幢 702	404,878.80	资料不全
延龄路 1 号 2-9 卡	2,775,764.00	资料不全
张溪路三桥直街东六巷 7 号	4,449,836.80	资料不全
竹苑银竹街 17 号 101、701	1,894,219.60	资料不全
竹苑横街 6 号一、二层商铺	4,081,330.40	资料不全
竹苑贵竹横街一号	22,003,194.00	资料不全
竹苑新村贵竹横街 18 号 702 房	681,498.00	资料不全
竹苑紫竹横街 7 号	171,331.60	资料不全
石岐区莲峰新村 19 幢 501 房	486,237.20	资料不全
石岐区民族东路 72 房 402	159,845.60	资料不全
东区花园新村 108 幢	3,899,470.00	资料不全
东区柏苑路 1 号兴盛商住楼 201、301 房	835,600.80	资料不全
东区东裕路 31 号 15-17 卡	3,564,464.00	资料不全
后岗冲 38 号之一、之二、之三、48 号之一	12,951.53	资料不全
新厂房（7 层）	3,780,301.90	因历史原因无法办理产权证（已出租部分）
中山市石岐区兴中道 9 号富豪山庄富华阁 7D 房	538,559.60	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区兴中道 9 号富豪山庄富华阁 8D 房	538,559.60	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山火炬开发区张家边康怡南路 1 号商业楼首层 1 号商铺	1,443,754.08	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市东区亨达花园 19 幢 201 房及车房	557,559.76	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村翠竹横街 9 号 301 房	662,288.49	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村紫竹横街 7 号 706 房	472,155.41	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明路 7 号 D 座 504 房	519,487.85	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区民权路 11 号 204 房	533,739.65	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明花园东明路 30 号 A 座 502 房	485,644.08	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中



资产名称	账面价值	备注
中山市东区起湾南道 54 号之一 602 房	436,148.56	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾南道 54 号之一 702 房	396,533.44	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明花园东乐街 11 号 402 房	898,418.48	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区松苑新村银河街 15 号 201 房	519,604.60	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村文竹街 9 号 706 房	498,406.09	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村贵竹横街 8 号 203 房	351,693.52	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村贵竹横街 8 号 202 房	353,993.89	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村文竹街 2 号 102 房	563,153.33	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区竹苑新村文竹街 2 号 101 房	545,287.38	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区岐兴街岐兴阁 5 号 201 之一	390,771.20	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区恒信花园 D 区祥泰街 20 幢 702 房	967,254.05	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区孙文东路 64 号 402 房	403,540.37	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区孙文东路 497 号 304 房及 31 号车房	520,203.85	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区孙文东路 495 号 302 房及 18 号车房	564,287.22	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区太平路 41 号景福苑 706 房	470,096.00	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区康华路东兴花园 F 幢 602 房及车房	550,230.24	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤东街 2 幢 3B06 房	716,236.43	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市南区恒海路 2 号碧堤湾畔碧堤东街 2 幢 3A02 房	689,269.97	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市火炬开发区中港大道 2 号 A 型东五排 25\26\27 号	1,766,133.03	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 3 幢 201 房	475,068.57	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 3 幢 301 房	486,830.34	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区富豪山庄豪雅街 3 幢 202 房	388,909.64	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 201 房	499,931.21	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 202 房	499,931.21	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 301 房	479,945.34	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 302 房	479,945.34	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 401 房	479,945.34	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 402 房	479,945.34	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 501 房	460,724.61	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中



资产名称	账面价值	备注
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 502 房	460,724.61	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 602 房	431,941.31	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富豪山庄豪雅街 1 幢 601 房	431,941.31	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市东升镇坦背兴业街	6,114,970.28	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区西郊小商品市场四区 26 卡	315,415.63	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区西郊小商品市场五区 118 卡	302,253.10	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区西郊小商品市场五区 120 卡	300,010.64	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区西郊小商品市场五区 122 卡	302,253.10	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市东区柏苑新村紫荆阁 5 幢地下商场	282,765.26	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区河口正街 19 号 302 房	303,677.34	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区南涌大街 6 号 105 房	231,882.83	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区民安街 58 号之三 203 房	127,079.10	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区四方井 36 号 105 房车房	42,367.13	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区四方井 36 号 105 房	319,509.69	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区亭子下正街 41 号 102 房	335,150.28	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市三乡镇平东村“水尾”桂山苑 A 幢 601 房	772,368.76	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区下闸东河街 43 号之二值班室	69,424.17	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区下闸东河街 43 号之一车房	34,998.96	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市西区下闸东河街 43 号之一值班室	128,234.07	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
小榄镇永宁华福中路五号首层	3,115,676.57	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区莲峰新村 30 幢 103 房及车房	343,185.12	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市坦洲镇德昌上街 26 号七楼 702 房坦洲宿舍	459,003.36	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市小榄镇先锋庙街二巷一横巷 9 号 301 房及车房	275,497.69	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 101 房及车房	336,220.02	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 201 房及车房	350,181.41	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 202 房及车房	338,515.02	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 302 房及车房	348,842.52	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 402 房及车房	341,479.36	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市阜沙镇欢华二街 9 号 1 幢 502 房及车房	330,673.70	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中



资产名称	账面价值	备注
中山市西区富华道景裕新村 20 幢 34 卡富华道珠宝城商铺	116,730.16	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区富华道景裕新村 20 幢 35 卡富华道珠宝城商铺	122,092.62	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富丽路 1 号永怡花园怡兴阁 9 幢 703 房	443,511.90	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富丽路 1 号永怡花园怡兴阁 1 幢 701 房	331,821.20	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区富丽路 1 号永怡花园怡兴阁 2 幢 702 房	331,821.20	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区悦来南路南安街 1 号 501 房及车房	685,158.13	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区柏苑路 16 号之一 701 房及车房	566,773.61	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区恒信花园 B 区 12 幢 206 房	550,230.24	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明花园东明路 8 号 A 座 303 房	723,867.20	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明花园东明路 8 号 B 座 101 房	685,847.94	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东明花园东明路 8 号 B 座 102 房	692,961.52	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区湖滨路 22 号 2 幢 602 房	502,799.96	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区湖滨路 22 号 2 幢 603 房	594,696.18	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市石岐区置宏街 7 号 701 房	565,912.88	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 1 幢 302 房	532,539.58	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 5 幢 402 房	625,965.87	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 1 幢 702 房	464,740.86	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 1 幢 602 房	484,152.98	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 1 幢 703 房	474,972.77	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 604 房	578,248.61	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 603 房	592,688.16	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 602 房	592,879.34	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 601 房	595,748.09	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 505 房	623,097.12	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 504 房	618,028.96	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 503 房	633,424.62	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 502 房	633,615.80	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 404 房	629,695.14	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 405 房	629,695.14	近年新增购置物业,逐步梳理资料办证中



资产名称	账面价值	备注
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 401 房	648,724.69	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 402 房	645,569.17	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 206 房	660,773.65	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 302 房	657,522.33	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 706 房	558,740.90	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 705 房	546,596.56	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 704 房	542,006.56	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 703 房	555,776.56	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 702 房	556,159.13	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 701 房	558,645.31	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 606 房	581,499.93	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市西区翠景道侧瑞安花园瑞琪阁 605 房	582,934.20	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东盛花园东盛苑 6 幢 601 房	478,702.25	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区东盛花园东盛苑 7 幢 604 房	329,717.38	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区莲塘路保宁里 1 号 603 房	330,004.36	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区莲塘路保宁里 1 号 603 房车房	16,351.98	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市东区起湾道富湾花园富顺阁 1 幢 603 房	494,767.46	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区置宏街 11 号 701 号	723,790.98	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 7 层 701 卡	1,238,847.79	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 5 层 501 卡	1,396,214.32	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 6 层 601 卡	1,387,536.71	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 4 层 401 卡	1,401,186.85	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 3 层 301 卡	1,401,186.85	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号 2 层 202 卡	1,127,598.96	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区孙文东路 68 号首层 104 卡	371,186.37	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区华柏路 11 号之一 1 号车房	212,271.73	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区华柏路 11 号之一 2 号车房	159,106.98	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区华柏路 11 号之一 3 号车房	115,373.43	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中
中山市石岐区唐屋巷 35 号 502 号	269,000.74	近年新增购置物业, 逐步梳理资料办证中



资产名称	账面价值	备注
中山市石岐区唐屋巷 37 号 103 号	260,821.37	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
中山市石岐区唐屋巷 37 号 101 号	319,708.06	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
广东省中山市石岐街道悦来南社区居民委员会广东省中山市石岐区南江路 20 号 37 卡之一	235,770.45	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
广东省中山市石岐街道悦来南社区居民委员会广东省中山市石岐区南江路 20 号 38 卡	256,747.68	近年新增购置物业，逐步梳理资料办证中
合计	740,393,320.89	

12. 固定资产

项目	年末余额	年初余额
固定资产	940,869,773.74	1,187,918,316.57
固定资产清理		103,257.74
合计	940,869,773.74	1,188,021,574.31

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1、年初余额	714,877,724.63	99,121,544.32	1,791,395,603.99	2,814,213.88	195,412,880.32	2,803,621,967.14
2、本年增加金额		923,388.57	332,634.91	16,730.78	12,589,869.83	13,862,624.09
(1) 购置		276,786.46	332,634.91	16,730.78	6,067,911.47	6,694,063.62
(2) 在建工程转入					5,281,805.68	5,281,805.68
(3) 其他		646,602.11			1,240,152.68	1,886,754.79
3、本年减少金额	9,477,290.98	497,717.38	58,415,963.21		1,521,206.32	69,912,177.89
(1) 处置或报废	9,477,290.98	497,717.38	58,410,163.21		836,023.54	69,221,195.11
(2) 其他			5,800.00		685,182.78	690,982.78
4、年末余额	705,400,433.65	99,547,215.51	1,733,312,275.69	2,830,944.66	206,481,543.83	2,747,572,413.34
二、累计折旧						
1、年初余额	310,481,394.61	92,462,030.72	1,092,895,913.11	2,318,119.96	117,546,192.17	1,615,703,650.57
2、本年增加金额	19,907,024.47	1,847,407.31	215,131,092.65	151,331.51	23,175,328.04	260,212,183.98
(1) 计提	19,907,024.47	683,523.51	215,131,092.65	151,331.51	23,175,328.04	259,048,300.18
(2) 其他		1,163,883.80				1,163,883.80
3、本年减少金额	9,477,290.98	497,717.38	58,405,596.74		832,589.85	69,213,194.95
(1) 处置或报废	9,477,290.98	497,717.38	58,405,596.74		818,495.58	69,199,100.68
(2) 其他					14,094.27	14,094.27
4、年末余额	320,911,128.10	93,811,720.65	1,249,621,409.02	2,469,451.47	139,888,930.36	1,806,702,639.60
三、减值准备						



项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	其他设备	合计
四、账面价值						
1、年末账面价值	384,489,305.55	5,735,494.86	483,690,866.67	361,493.19	66,592,613.47	940,869,773.74
2、年初账面价值	404,396,330.02	6,659,513.60	698,499,690.88	496,093.92	77,866,688.15	1,187,918,316.57

②未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
检验仓	6,435,548.72	因历史原因无法办理产权证
主卡口	3,017,929.82	因历史原因无法办理产权证
内卡口	1,167,706.69	因历史原因无法办理产权证
熏蒸室	77,357.44	因历史原因无法办理产权证
民生路 169 号（物业一部办公楼）	2,364,446.77	因历史原因无法办理产权证
新厂房（7 层）	270,093.22	因历史原因无法办理产权证
骨灰楼	34,585,001.45	办证流程暂停中，因浦引路至公墓牌坊路段升级改造后归属政务数据和社会事务局，待该路段取得路名后，方可到火炬开发区行政服务中心申请房产证
合计	47,918,084.11	

(2) 固定资产清理

项目	年末余额	年初余额
机器设备		716.50
交通工具		2,819.00
办公设备		99,722.24
合计		103,257.74

13. 在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	281,524,880.49	270,007,884.47
合计	281,524,880.49	270,007,884.47

(1) 在建工程

①在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
濠东站场	91,120,902.75		91,120,902.75			
岐江新城商业体项目	85,111,972.30		85,111,972.30	242,491,930.16		242,491,930.16
中山市光电与智能终端产业园（民众）服务中心（二期）	64,245,356.40		64,245,356.40			
民生办公区 1-6 楼装修工程	15,953,679.24		15,953,679.24	9,937,818.54		9,937,818.54



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
光明楼改造工程	11,230,613.50		11,230,613.50	9,105,149.24		9,105,149.24
横栏花园（一期 101 亩）	7,443,838.55	7,443,838.55		7,443,838.55	7,443,838.55	
悦来城机械停车库改造项目	4,369,420.59		4,369,420.59			
福兴苑二期	3,766,974.75		3,766,974.75			
博览中心修缮项目	3,052,628.10		3,052,628.10			
岐江新城港口胜隆片区综合开发项目	1,755,318.49		1,755,318.49	1,755,318.49		1,755,318.49
竹苑市场大厅玻璃天花修缮工程	431,589.81		431,589.81			
中山市光电与智能终端产业园（民众）服务中心项目（一期）	275,167.94		275,167.94			
中山县泥水行会所修缮工程技术服务合同	198,719.93		198,719.93	198,719.93		198,719.93
莲冠花园二期升级改造装修工程监理费	12,536.69		12,536.69			
新建改建镇街公交候车亭工程款				2,535,123.50		2,535,123.50
竹苑市场改造工程				2,283,719.74		2,283,719.74
中山市人民政府社会发展研究中心客梯更新项目（买卖合同）				565,292.48		565,292.48
保税物业修缮工程				320,047.68		320,047.68
中山市光电与智能终端产业园（民众）服务中心项目（一期）				275,167.94		275,167.94
宿舍楼供电线路更换工程				213,193.27		213,193.27
岐华大厦 11 楼备勤室装修项目				173,662.38		173,662.38
阳光大道侧土地围蔽施工项目				77,238.52		77,238.52
围五区施工项目				70,002.60		70,002.60
叠翠七区施工项目				2,500.00		2,500.00
福兴苑一期施工项目				3,000.00		3,000.00
合计	288,968,719.04	7,443,838.55	281,524,880.49	277,451,723.02	7,443,838.55	270,007,884.47

②重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
濠东路公交综合站场项目	133,449,600.00		91,120,902.75			91,120,902.75
岐江新城商业体项目	498,566,800.00	242,491,930.16	167,441,665.81		324,821,623.67	85,111,972.30
民生办公区 1-6 楼装修工程	20,131,915.79	9,937,818.54	6,015,860.70			15,953,679.24
光明楼改造工程	13,047,400.00	9,105,149.24	2,125,464.26			11,230,613.50
福兴苑二期	3,960,163.64		3,766,974.75			3,766,974.75



项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
新建改建镇街公交候车亭工程款	26,975,260.00	2,535,123.50	2,444,282.18	4,979,405.68		
竹苑市场改造工程	3,870,046.27	2,283,719.74	1,620,508.85		3,904,228.59	
叠翠七区	3,248,741.19	2,500.00	3,536,801.71		3,539,301.71	
福兴苑一期	3,719,255.69	3,000.00	3,637,711.10		3,640,711.10	
民生大厦 14、15 楼装修工程	1,278,868.07		1,102,877.06		1,102,877.06	
合计	708,248,050.65	266,359,241.18	282,813,049.17	4,979,405.68	337,008,742.13	207,184,142.54

(续)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
濠东路公交综合站场项目	68.28	68.28				财政拨款
岐江新城商业体项目	82.22	82.22	3,275,124.07	3,140,719.99		其他来源
民生办公区 1-6 楼装修工程	79.25	79.25				企业自筹
光明楼改造工程	86.08	86.08				企业自筹
福兴苑二期	95.12	95.12				企业自筹
新建改建镇街公交候车亭工程款	100.00	已完工				企业自筹
竹苑市场改造工程	100.00	已完工				企业自筹
叠翠七区	100.00	已完工				企业自筹
福兴苑一期	100.00	已完工				企业自筹
民生大厦 14、15 楼装修工程	100.00	已完工				企业自筹
合计			3,275,124.07	3,140,719.99		

14. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	停车位	设备设施	合计
一、账面原值				
1、年初余额	56,426,007.15	407,659.01	427,627.43	57,261,293.59
2、本年增加金额	3,708,669.09			3,708,669.09
3、本年减少金额	11,516,718.79			11,516,718.79
4、年末余额	48,617,957.45	407,659.01	427,627.43	49,453,243.89
二、累计折旧				
1、年初余额	27,215,367.06	181,181.78	35,635.60	27,432,184.44
2、本年增加金额	7,929,123.03	135,886.32	53,453.40	8,118,462.75
(1) 计提	7,929,123.03	135,886.32	53,453.40	8,118,462.75



项目	房屋及建筑物	停车位	设备设施	合计
(2) 其他				
3、本年减少金额	4,690,017.83			4,690,017.83
(1) 处置	4,339,617.03			4,339,617.03
(2) 其他	350,400.80			350,400.80
4、年末余额	30,454,472.26	317,068.10	89,089.00	30,860,629.36
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	18,163,485.19	90,590.91	338,538.43	18,592,614.53
2、年初账面价值	29,210,640.09	226,477.23	391,991.83	29,829,109.15

15. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	特许经营权	合计
一、账面原值				
1、年初余额	405,877,279.69	16,794,485.69	71,342,122.58	494,013,887.96
2、本年增加金额	34,671,780.00	2,193,353.58		36,865,133.58
(1) 购置		2,193,353.58		2,193,353.58
(2) 内部研发				
(3) 企业合并增加	34,671,780.00			34,671,780.00
(4) 其他				
3、本年减少金额	41,265,780.00			41,265,780.00
(1) 处置	6,594,000.00			6,594,000.00
(2) 失效且终止确认的部分				
(3) 其他	34,671,780.00			34,671,780.00
4、年末余额	399,283,279.69	18,987,839.27	71,342,122.58	489,613,241.54
二、累计摊销				
1、年初余额	119,455,463.45	12,855,085.43	40,958,596.43	173,269,145.31
2、本年增加金额	9,324,824.33	1,139,924.94	2,853,685.08	13,318,434.35



项目	土地使用权	软件	特许经营权	合计
(1) 计提	9,324,824.33	1,139,924.94	2,853,685.08	13,318,434.35
(2) 其他				
3、本年减少金额	3,055,020.11			3,055,020.11
(1) 处置	3,055,020.11			3,055,020.11
(2) 失效且终止确认的部分				
4、年末余额	125,725,267.67	13,995,010.37	43,812,281.51	183,532,559.55
三、减值准备				
1、年初余额				
2、本年增加金额				
(1) 计提				
3、本年减少金额				
(1) 处置				
4、年末余额				
四、账面价值				
1、年末账面价值	273,558,012.02	4,992,828.90	27,529,841.07	306,080,681.99
2、年初账面价值	286,421,816.24	3,939,400.26	30,383,526.15	320,744,742.65

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因	备注
中山火炬开发区濠头下坡头“百坑”	38,626,574.89	行政界线有重叠	尚未出租部分
合计	38,626,574.89		

16. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
中山市剑凌贸易有限公司	30,261,362.42					30,261,362.42
中山市鸿成房地产开发有限公司		11,137,693.70				11,137,693.70
合计	30,261,362.42	11,137,693.70				41,399,056.12

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		计提	其他	处置	其他	
中山市剑凌贸易有限公司	30,261,362.42					30,261,362.42
合计	30,261,362.42					30,261,362.42

17. 长期待摊费用



项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
南头健康驿站维修改造工程	44,480,803.09		16,174,837.44		28,305,965.65
工程待摊	20,902,025.41	8,953,374.04	3,064,437.88		26,790,961.57
提前报废及捐赠车辆摊销	44,657,738.98		23,871,209.22		20,786,529.76
骨灰楼附属设施	18,400,616.15		629,080.92		17,771,535.23
装修费	15,735,886.31	2,064,341.64	3,288,019.32		14,512,208.63
竹苑市场改造工程		3,610,226.04	246,151.80		3,364,074.24
停车场优化修复项目		1,328,367.95	147,596.44		1,180,771.51
警支队铁骑办公楼装修款及配套设施	1,118,865.83	321,030.25	339,250.14		1,100,645.94
配套道路（人民路）建设资金	1,215,510.24		221,001.84		994,508.40
跨境电商监管场所改扩建工程（土建工程）	819,270.27		209,175.36		610,094.91
检验仓装修消防工程	482,970.94		98,231.40		384,739.54
城轨翠亨站一期工程摊销	719,107.61		719,107.61		
保函手续费（“工改工”宗地项目 1000 万履约保函）	106,132.12		106,132.12		
其他	3,700,182.53	901,050.68	1,096,585.72		3,504,647.49
合计	152,339,109.48	17,178,390.60	50,210,817.21		119,306,682.87

18. 递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	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
计提未发放工资	25,972,273.95	6,493,068.50	23,146,236.87	5,786,559.23
可抵扣亏损	10,504,456.51	2,626,114.13	6,639,462.01	1,659,865.50
信用减值准备	35,973,209.62	8,991,053.68	38,137,721.86	9,532,181.74
租赁负债税会差异	19,740,863.76	4,910,864.78	31,265,126.08	7,786,888.02
合计	92,190,803.84	23,021,101.09	99,188,546.82	24,765,494.49

(3) 递延所得税负债明细

(4) 项目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	104,800,677.78	26,200,169.45	97,984,472.20	24,496,118.05
企业改制资产评估增值	82,766,142.60	20,691,535.65	86,230,940.03	21,557,735.01



(4) 项目	年末余额		年初余额	
	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
长期应收款税会差异	27,888,975.29	6,972,243.82	38,428,622.56	9,607,155.65
使用权资产税会差异	18,592,616.47	4,627,578.15	29,515,811.51	7,351,879.26
2018 年加速折旧	7,605.33	1,901.34	7,839.38	1,959.85
2019 年加速折旧	2,532.71	633.17	2,789.97	697.49
合计	234,058,550.18	58,494,061.58	252,170,475.65	63,015,545.31

19. 其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
道路工程	79,028,715.40	79,626,085.70
土地出让金		6,162,310.00
减：一年内到期部分		
合计	79,028,715.40	85,788,395.70

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	210,000,000.00	75,250,000.00
保证借款	34,770,000.00	262,000,000.00
信用借款	1,115,203,532.84	941,148,188.25
合计	1,359,973,532.84	1,278,398,188.25

21. 应付账款

(1) 应付账款列示

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	334,896,124.84	302,223,846.70
1-2 年（含 2 年）	74,769,734.35	23,015,549.52
2-3 年（含 3 年）	22,803,724.93	87,558,764.74
3-4 年（含 4 年）	77,980,804.85	42,405,370.84
4-5 年（含 5 年）	26,326,420.84	859,008.33
5 年以上	100,053,677.02	99,497,489.54
合计	636,830,486.83	555,560,029.67

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中山市地产公司	75,615,461.67	未结算
广东晓兰客车有限公司	62,580,092.17	未结算



项目	年末余额	未偿还或结转的原因
比亚迪汽车工业有限公司	40,713,700.00	未结算
中建力天集团有限公司	28,797,323.38	未结算
河源市国土资源局	25,187,500.00	未结算
合计	232,894,077.22	—

22. 预收款项

(1) 预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	4,498,782.88	7,512,159.27
1-2年(含2年)	6,380,544.20	11,727,644.52
2-3年(含3年)	10,149,268.94	
3-4年(含4年)		42,452.83
4-5年(含5年)		
5年以上	461,132.08	461,132.08
合计	21,489,728.10	19,743,388.70

(2) 账龄超过1年的重要预收款项

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中山市三角镇人民政府	199,056.60	未结算
合计	199,056.60	

23. 合同负债

项目	年末余额	年初余额
预收款	14,785,882.11	29,831,302.78
合计	14,785,882.11	29,831,302.78

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	136,029,918.97	657,122,639.65	653,040,425.23	140,112,133.39
二、离职后福利-设定提存计划	4,006,391.58	106,523,069.64	107,757,434.43	2,772,026.79
三、辞退福利		1,949,008.66	1,949,008.66	
四、一年内到期的其他福利				
合计	140,036,310.55	765,594,717.95	762,746,868.32	142,884,160.18

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	134,702,870.15	555,254,856.62	551,189,708.31	138,768,018.46



项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
2、职工福利费	460,464.64	18,921,922.52	18,923,692.22	458,694.94
3、社会保险费		29,863,796.83	29,863,796.83	
其中：医疗保险费		25,858,454.70	25,858,454.70	
工伤保险费		4,005,342.13	4,005,342.13	
生育保险费				
4、住房公积金	1,325.00	41,562,828.00	41,554,956.00	9,197.00
5、工会经费和职工教育经费	865,259.18	11,519,235.68	11,508,271.87	876,222.99
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他				
合计	136,029,918.97	657,122,639.65	653,040,425.23	140,112,133.39

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	81,874.20	78,591,261.36	78,673,135.56	
2、失业保险费	76.94	3,903,528.52	3,903,605.46	
3、企业年金缴费	3,924,440.44	24,028,279.76	25,180,693.41	2,772,026.79
合计	4,006,391.58	106,523,069.64	107,757,434.43	2,772,026.79

25. 应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	305,044,307.81	204,435,064.72
增值税	68,815,347.60	55,778,348.93
土地增值税	16,352,957.04	16,368,070.48
房产税	8,871,142.29	8,633,941.84
营业税	5,684,572.04	5,684,572.04
城市维护建设税	2,996,792.25	2,172,514.71
土地使用税	2,663,641.47	24,068,668.12
个人所得税	2,547,952.69	2,259,991.78
教育费附加	1,850,398.30	1,076,102.33
印花税	1,020,427.96	154,533.63
地方教育费附加	499,240.43	684,847.60
堤围防护费	152,636.07	152,636.07
其他税费	13,546.53	10,856.69
合计	416,512,962.48	321,480,148.94



26. 其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	56,080,150.07	35,481,612.87
应付股利		57,335,185.27
其他应付款	1,741,807,054.91	1,091,693,370.88
合计	1,797,887,204.98	1,184,510,169.02

(1) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	15,247,229.08	11,002,253.01
企业债券利息	35,048,903.36	19,912,218.52
短期借款应付利息	542,780.81	249,321.18
其他	5,241,236.82	4,317,820.16
合计	56,080,150.07	35,481,612.87

(2) 应付股利

项目	年末余额	年初余额
普通股股利		57,335,185.27
合计		57,335,185.27

(3) 其他应付款

①按款项性质列示

项目	年末余额	年初余额
应付政府款项	249,112,434.23	249,112,434.23
工程款	217,592,906.39	256,474,955.33
往来款	1,152,348,280.10	426,792,925.32
保证金/押金	74,013,341.10	63,527,151.98
预估税费		24,728,530.04
特许经营权使用费		2,984,800.00
其他	10,071,206.53	11,512,482.99
购房款		14,401,950.00
代收代支	12,604,458.71	11,338,503.95
应付未付物管费、电费和维修费	956,578.70	4,592,096.78
土地补偿款、指标款	4,393,472.85	4,393,350.00
客运站预提成本	1,875,898.45	2,256,724.38
出租车有关款项	1,182,355.88	1,188,855.88
党建工作经费	990,976.11	1,123,841.16



项目	年末余额	年初余额
站场水电费	331,370.81	386,204.79
备用金	434,901.49	436,101.49
应付置换房屋补差价	131,018.00	131,018.00
预约登记费		543,589.00
服务费	15,767,855.56	15,767,855.56
合计	1,741,807,054.91	1,091,693,370.88

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中山市产业平台（板芙园）管理中心	249,112,434.23	未结算
中山市人民政府国有资产监督管理委员会	49,978,480.00	未到期
中山市板芙高新技术实业有限公司	41,599,330.96	未结算
中山市地产公司	35,159,615.00	未结算
中山市改造旧城区指挥办公室	30,000,000.00	未结算
合计	405,849,860.19	

27. 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的应付债券	990,000,000.00	401,000,000.00
1 年内到期的长期借款	2,325,425,969.10	1,610,780,038.01
1 年内到期的租赁负债	6,435,888.20	6,689,486.79
合计	3,321,861,857.30	2,018,469,524.80

28. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
增值税待转销税额	13,803,725.84	13,274,596.46
合计	13,803,725.84	13,274,596.46

29. 长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	3,678,540,686.10	3,797,400,277.35
保证借款	2,891,875,000.00	1,781,250,000.00
信用借款	3,285,107,750.00	2,476,689,480.00
减：一年内到期的长期借款	2,325,425,969.10	1,610,780,038.01
合计	7,530,097,467.00	6,444,559,719.34

30. 应付债券

(1) 应付债券



项目	年末余额	年初余额
公开发行公司债券	500,000,000.00	1,990,000,000.00
企业债券利息调整		4,069,170.47
中期票据	400,000,000.00	
合计	900,000,000.00	1,994,069,170.47

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
20 香建 01	100.00	2020-03-25	5 年	350,000,000.00	1,000,000.00
21 香建 01	100.00	2021-07-27	5 年	350,000,000.00	350,000,000.00
22 香建 01	100.00	2022-04-22	5 年	500,000,000.00	499,949,821.92
22 香建 02	100.00	2022-10-28	5 年	500,000,000.00	499,864,383.56
24 中山城建 SCP001	100.00	2024-10-23	270 日	400,000,000.00	401,706,520.55
24 中山城建 MTN001	100.00	2024-10-30	2 年	640,000,000.00	642,548,444.44
25 中山城建 MTN001	100.00	2025-07-15	5 年	400,000,000.00	
小计				3,840,000,000.00	2,395,069,170.47
减：一年内到期部分年末余额					401,000,000.00
合计				3,840,000,000.00	1,994,069,170.47

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	折价摊销	本期偿还	年末余额
20 香建 01		31,500.00		1,031,500.00	
21 香建 01		19,886,712.32		19,886,712.32	350,000,000.00
22 香建 01		15,949,999.96	50,178.08	15,949,999.96	500,000,000.00
22 香建 02		11,117,945.19	135,616.44	511,117,945.19	
24 中山城建 SCP001		5,069,369.86		406,775,890.41	
24 中山城建 MTN001		15,417,144.59		17,965,589.03	640,000,000.00
25 中山城建 MTN001	400,000,000.00	3,456,438.34		3,456,438.34	400,000,000.00
小计	400,000,000.00	70,929,110.26	185,794.52	976,184,075.25	1,890,000,000.00
减：一年内到期部分年末余额					990,000,000.00
合计	400,000,000.00	70,929,110.26	185,794.52	976,184,075.25	900,000,000.00

31. 租赁负债

项目	年末余额	年初余额
房屋建筑物	19,276,571.69	30,389,296.08
停车位	141,781.98	604,947.17
设备设施	349,124.56	396,833.16
减：一年内到期的租赁负债	6,435,888.20	6,626,674.53



项目	年末余额	年初余额
合计	13,331,590.03	24,764,401.88

32. 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
公交集团购车补贴等	521,179,843.11	16,402,090.00	187,501,801.25	350,080,131.86	政府补助
跨境电子商务监管场所建设资金补贴款	10,634,177.61		2,645,620.92	7,988,556.69	政府补助
财政贷款贴息	15,644,474.20		730,593.24	14,913,880.96	政府贴息
物流中心配套设施补助款	4,679,953.43		301,932.48	4,378,020.95	政府补助
城镇保障性安居工程补助资金	17,301,817.89	8,745,520.55	5,075,701.36	20,971,637.08	政府补助
合计	569,440,266.24	25,147,610.55	196,255,649.25	398,332,227.54	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产收益相关
购车补贴	512,182,738.15	9,855,090.00		179,153,654.76		342,884,173.39	与资产相关
黄圃财政返还土地出让金	4,316,489.63			125,115.60		4,191,374.03	与资产相关
公交候车亭补贴款	4,680,615.33	6,534,000.00		8,222,308.67		2,992,306.66	与资产相关
AED 除颤器划拨款		13,000.00		722.22		12,277.78	与资产相关
跨境电子商务监管场所建设资金补贴	10,634,177.61			2,645,620.92		7,988,556.69	与资产相关
财政贷款贴息	15,644,474.20				-730,593.24	14,913,880.96	与收益相关
物流中心配套设施补助	4,679,953.43			301,932.48		4,378,020.95	与资产相关
城镇保障性安居工程补助资金	17,301,817.89	8,745,520.55		5,075,701.36		20,971,637.08	与资产相关
合计	569,440,266.24	25,147,610.55		195,525,056.01	-730,593.24	398,332,227.54	

33. 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
中山市人民政府	3,847,743,308.75	90.92	465,726,917.74		4,313,470,226.49	91.82
广东省财政厅	384,244,720.00	9.08			384,244,720.00	8.18
合计	4,231,988,028.75	100.00	465,726,917.74		4,697,714,946.49	100.00

34. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	679,931,654.77	160,000,000.00	160,459,670.54	679,471,984.23
其他资本公积	1,022,613,276.61	81,573,345.73	305,267,247.20	798,919,375.14
合计	1,702,544,931.38	241,573,345.73	465,726,917.74	1,478,391,359.37



注：本年增加资本公积 241,573,345.73 元，减少资本公积 465,726,917.74 元，主要由以下事项形成：

(1) 2025 年 5 月、11 月，中山市人民政府国有资产监督管理委员会合计转入本公司注资款，增加资本公积 160,000,000.00 元。

(2) 2025 年 10-12 月，固定资产清查，本公司盘盈和核减历史实际未移交固定资产影响，增加资本公积 70,020,075.45 元。

(3) 2025 年 3 月，购买中山市鸿城房地产开发有限公司股权，非同一控制下合并，存货公允价值大于账面价值影响，合并层面增加资本公积 8,353,270.28 元。

(4) 城区地产公司持有一宗土地，根据中山市国家税务局与中山市人民政府国有资产监督管理委员会签的《债权移交协议书》和中山市人民政府批复的《关于市城区地产公司土地转让合同遗留问题处理方案的请示》，按其转回国资委时的债权价值 3,200,000.00 元为该土地初始入账价值，增加资本公积 3,200,000.00 元。

(5) 2025 年 12 月，根据增资批复，中山市人民政府国有资产监督管理委员会累计注入本公司资本公积转增实收资本 465,726,917.74 元，少数股东广东财政厅不进行同比例出资，增资后持股比例变更为 91.82%和 8.18%。

35. 专项储备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
安全生产费	611,879.24	4,818,536.74	4,780,854.49	649,561.49
合计	611,879.24	4,818,536.74	4,780,854.49	649,561.49

36. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	113,537,031.78			113,537,031.78
合计	113,537,031.78			113,537,031.78

37. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上年末未分配利润	1,526,015,862.37	1,462,237,440.00
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		166,770,082.23
调整后年初未分配利润	1,526,015,862.37	1,629,007,522.23
加：本期净利润转入	54,194,149.31	195,288,035.05
减：提取法定盈余公积		55,210,113.78
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	505,936,672.98	243,069,581.13
年末未分配利润	1,074,273,338.70	1,526,015,862.37

38. 营业收入和营业成本



(1) 营业收入和营业成本情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	765,612,686.14	1,315,682,085.17	853,700,321.39	1,374,251,123.34
其他业务	2,238,567,830.52	1,670,125,535.55	2,095,306,046.99	1,448,400,418.64
合计	3,004,180,516.66	2,985,807,620.72	2,949,006,368.38	2,822,651,541.98

(2) 营业收入和营业成本明细

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1. 主营业务小计	765,612,686.14	1,315,682,085.17	853,700,321.39	1,374,251,123.35
租赁业务收入	246,224,284.59	176,884,519.25	211,502,355.85	166,098,202.41
指标业务收入	45,001,915.31	9,286,753.48	42,458,482.11	10,665,322.32
公交客运收入	183,496,331.11	927,071,356.38	180,198,718.11	908,631,069.71
广告业务收入	10,153,041.34	12,578,359.13	1,847,118.52	4,808,431.00
运营管理收入	46,703,077.64	58,940,087.93	28,931,208.52	26,059,371.29
保税物流收入	21,304,520.34	17,802,040.58	23,362,617.33	17,087,939.17
设计测绘收入	55,215,725.26	44,324,563.23	53,987,970.84	39,890,023.11
代建收入	10,051,872.19	939,720.13	10,504,985.81	268,618.43
资产处置收入	62,272,735.85	18,466,552.41	58,782,641.49	38,673,894.80
园区开发收入	58,516,135.78	45,628,926.34	208,489,579.09	151,509,078.89
其他收入	801,536.73	527,707.10	47,223.72	4,026,146.98
公墓业务收入	25,871,510.00	3,231,499.21	33,587,420.00	6,533,025.24
2. 其他业务小计	2,238,567,830.52	1,670,125,535.55	2,095,306,046.99	1,448,400,418.64
咨询服务费收入	2,186,432.30		2,430,235.85	
土地收储收入	2,138,665,806.00	1,582,547,674.27	1,970,981,945.00	1,337,847,277.07
土地一级开发收入	78,841,416.44	76,347,107.20	114,701,611.59	108,352,156.58
管理服务费收入	5,256,741.27	1,844,294.54	3,165,681.48	166,208.00
其他收入	13,617,434.51	9,386,459.54	4,026,573.07	2,034,776.99
合计	3,004,180,516.66	2,985,807,620.72	2,949,006,368.38	2,822,651,541.99

39. 税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	31,449,848.59	31,198,291.78
土地使用税	12,946,617.03	15,237,487.22
城市维护建设税	3,128,155.67	1,996,170.48
印花税	2,468,895.33	966,068.49



项目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	1,428,273.58	994,467.52
地方教育费附加	770,380.54	486,380.54
车船使用税	31,109.52	21,835.92
文化事业建设费	13,270.76	2,135.92
土地增值税	-31,282,466.95	6,907,452.28
环保税	91.24	39.04
合计	20,954,175.31	57,810,329.19

40. 销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,806,734.18	3,445,309.44
广告费及业务宣传费	445,664.61	216,372.14
物料消耗	15,129.80	356,144.94
差旅费	10,904.31	32,742.16
业务招待费	-2,877.67	13,011.00
销售服务费	116,144.00	63,071.21
汽车费用	34,745.26	19,039.48
办公费		763.19
其他费用	18,581.98	536,152.15
合计	3,445,026.47	4,682,605.71

41. 管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	172,899,586.46	181,153,237.41
折旧费	19,092,042.99	18,414,252.46
无形资产摊销	8,724,378.29	9,620,373.78
诉讼费	757,553.05	3,583,996.78
长期待摊费用摊销	8,703,090.56	10,224,222.31
办公费	2,741,201.87	5,562,502.23
聘请中介机构费	7,785,425.37	7,749,274.27
水电费	2,195,867.01	2,390,430.28
修理费	2,238,468.49	3,636,937.18
咨询服务费	4,400,962.82	2,752,195.60
残疾人就业保障金	1,397,946.13	1,231,257.13
物业管理费	466,262.47	3,250,831.64



项目	本年发生额	上年发生额
通讯网络费	742,416.84	655,230.13
广告费及业务宣传费	908,553.33	1,309,819.19
劳动保护费	148,052.57	176,715.68
汽车使用费	225,932.65	307,685.03
保险费	215,548.40	93,231.97
差旅费	341,128.29	409,549.75
低值易耗品摊销	157,460.87	333,032.40
租赁费	95,609.93	1,302,723.87
业务招待费	30,178.81	162,875.05
清明重阳专项经费	426,557.17	1,211,012.99
其他	6,045,985.64	8,410,347.36
合计	240,740,210.01	263,941,734.49

42. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	368,388,615.47	299,311,430.55
减：利息收入	49,253,136.96	40,653,125.67
加：手续费支出	594,998.32	1,043,516.51
加：资产管理财务顾问费	3,640,000.00	6,380,000.00
加：融资担保费	1,975,502.44	4,445,694.58
加：其他支出	2,070,769.82	827,500.68
合计	327,416,749.09	271,355,016.65

43. 其他收益

产生其他收益的来源	本年发生额	上年发生额
政府补助	806,151,757.22	799,319,384.82
个税手续费返还	151,531.43	99,374.77
合计	806,303,288.65	799,418,759.59

政府补助明细：

项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
成本规制补助	473,590,849.85	492,175,771.66	与收益相关
购置公交车补贴	179,153,654.76	177,228,217.26	与资产相关
IC 卡优惠乘车补助	71,407,983.49	77,421,755.97	与收益相关
特定对象优惠乘车补助	53,414,649.54	38,338,610.09	与收益相关
公交候车亭补贴	8,222,308.67	7,103,718.00	与资产相关



项目	本年发生额	上年发生额	与资产/收益相关
物流中心配套设施补助款	301,932.48	301,932.48	与资产相关
建设资金补贴	2,645,620.92	2,548,126.49	与资产相关
土地补贴	125,115.60	125,115.60	与资产相关
稳岗补贴		832,604.94	与收益相关
房产税退税	162,967.77	268,709.35	与收益相关
增值税加计抵减	-7.63	4,494.49	与收益相关
扩岗补助	5,000.00	12,000.00	与收益相关
保障性住房补贴	5,075,701.36	2,650,924.76	与资产相关
城市交通发展奖励资金	12,041,363.00		与收益相关
其他政府补助	4,617.41	307,403.73	与收益相关
合计	806,151,757.22	799,319,384.82	

44. 投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,004,638.12	58,455,677.02
其他权益工具投资持有期间取得的股利收入	141,862.11	291,611.90
其他	199,108.00	245,802.00
合计	33,345,608.23	58,993,090.92

45. 信用减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	449,109.80	-3,445,944.38
其他应收款坏账损失	1,250,071.40	-901,964.39
合计	1,699,181.20	-4,347,908.77

46. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失		-47,797,620.00
坏账损失		
合计		-47,797,620.00

47. 资产处置收益

资产处置收益的来源	本年发生额	上年发生额	计入本年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	26,334,788.11	22,769,514.74	26,334,788.11
使用权资产处置收益	351,616.27	-5,113,391.59	351,616.27
合计	26,686,404.38	17,656,123.15	26,686,404.38

48. 营业外收入



项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
执行和解协议预计负债转回		7,423,066.00	
保证金、违约金收入	2,022,252.62	3,078,213.31	2,022,252.62
罚款收入	497,005.30	195,951.71	497,005.30
非流动资产毁损报废利得	412,254.70	168,006.38	412,254.70
接受捐赠	10,400.00		10,400.00
其他收入	850,233.66	957,885.96	850,233.66
合计	3,792,146.28	11,823,123.36	3,792,146.28

49. 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	91,474.60	2,614.41	91,474.60
罚款及滞纳金	13,485,065.02	3,000.12	13,485,065.02
对外捐赠支出	1,639,987.10	1,375,390.64	1,639,987.10
其他	694,646.70	140,532.75	694,646.70
合计	15,911,173.42	1,521,537.92	15,911,173.42

50. 所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	231,233,220.59	141,008,528.44
递延所得税费用	-4,695,314.39	-1,085,402.23
合计	226,537,906.20	139,923,126.21

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	281,732,190.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	70,433,047.59
子公司适用不同税率的影响	-3,827,918.65
调整以前期间所得税的影响	-1,010,877.39
非应税收入的影响	-15,247,177.58
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,006,641.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,434,570.18
本年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	179,618,760.51
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	226,537,906.20

51. 现金流量项目



(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
政府补助	503,743,783.84	438,728,129.76
代建项目的专项资金	283,149,684.71	329,151,649.35
征地拆迁款	408,088.00	
往来款	989,739,054.34	225,875,907.34
金融机构利息收入	54,337,499.10	71,889,113.43
保证金、意向金	14,034,334.50	14,500,500.08
违约金收入	51,949.65	27,964,842.22
罚款收入	82,213.90	47,819.20
预收款项	13,975,632.00	
解除受限的货币资金	46,067,130.77	
其他	6,549,395.86	28,501,373.39
合计	1,912,138,766.67	1,136,659,334.77

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
代建项目的专项资金	212,335,174.64	337,931,904.87
往来款	1,101,400,666.83	500,184,851.65
水电、通讯、快递、保险、车辆、差旅、维修等办公性质支出	17,548,916.47	33,431,250.77
付(退)保证金、退款	3,007,215.87	21,951,607.74
执行费、诉讼费	583,340.00	3,716,291.50
上缴专项债资金利息收益	669,058.57	2,096,226.42
律师、审计、评估等机构咨询服务费	3,100,356.81	8,090,361.72
金融机构手续费	416,190.91	814,073.02
残疾人就业保障金	1,354,621.66	1,410,948.96
罚款、违约金等	9,336,813.15	1,411.45
对外捐赠支出	500,000.00	1,332,390.64
暂为上缴停车场收入		1,532,835.65
特许经营权使用费		9,236,060.00
清明重阳专项经费	683,437.90	1,211,012.99
受限的货币资金	31,288,091.51	46,067,130.77
其他	3,647,008.82	4,613,369.40
合计	1,385,870,893.14	973,621,727.55



(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
租赁费	88,908.00	116,244.00
债券费用		355,170.27
资产管理财务顾问费	5,583,064.39	7,880,000.00
支付其他的现金	55,577.74	
合计	5,727,550.13	8,351,414.27

52. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	55,194,284.17	222,866,044.47
加：资产减值损失		47,797,620.00
信用减值损失	-1,699,181.20	4,347,908.77
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	377,895,499.02	344,219,585.41
使用权资产折旧	8,118,462.75	7,676,021.36
无形资产摊销	13,318,434.35	14,263,492.84
长期待摊费用摊销	50,210,817.21	76,059,399.55
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）	-26,686,404.38	-17,656,123.15
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,530.40	300.05
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	368,388,615.47	299,311,430.55
投资损失（收益以“—”号填列）	-33,345,608.22	-58,993,090.92
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	1,744,393.40	11,897,285.10
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-4,521,483.73	-14,676,880.30
存货的减少（增加以“—”号填列）	-603,499,321.15	1,214,929,696.06
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,287,738,651.46	-1,287,611,329.66
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	990,178,928.22	-150,947,152.22
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-92,439,685.14	713,484,207.91
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		



补充资料	本年金额	上年金额
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,889,760,921.41	1,992,380,935.50
减：现金的年初余额	1,992,380,935.50	1,548,670,916.09
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-102,620,014.09	443,710,019.41

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金		
其中：库存现金	30,230.90	33,496.20
可随时用于支付的银行存款	1,889,463,629.06	1,992,223,300.98
可随时用于支付的其他货币资金	267,061.45	124,138.32
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,889,760,921.41	1,992,380,935.50
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

53. 所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
投资性房地产	214,913,772.83	本公司以其自有物业中山市东区东苑南路 112 号万科朗润园二期 18 幢、中山市石岐区民生路 38 号 1 幢、中山市石岐区民生路 36 号房屋，合计建筑面积 40,874.41 平方米，不动产权证分别为：粤（2016）中山市不动产权第 0186499 号、粤（2018）中山市不动产权第 0185802 号、粤（2018）中山市不动产权第 0019204 号，作为抵押物向建设银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 23,900.00 万元。
投资性房地产	43,508,469.54	本公司以中山市土地开发物业管理有限公司自有物业两宗土地及地上建筑物（土地证号：中府国用（2002）字第 214634 号，房产证号：粤（2016）中山市不动产权第 0111930 号、粤房地证字第 C6704102 号），土地面积合计 12,653.17 平方米，建筑面积合计 47,852.88 平方米，向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 27,000.00 万元。
投资性房地产	319,616,740.72	本公司以自有物业中山市东区中山三路 3 号 101 卡、102 卡、202 卡、201 卡至 1901 卡、2001 卡房屋，合计建筑面积 28,618.17 平方米，不动产权证书粤（2022）中山市不动产权第 0295065 号、粤（2022）中山市不动产权第 0295070 号等，作为抵押物向建设银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 17,600.00 万元。
投资性房地产	72,724,090.24	本公司子公司中山市城市建设投资集团有限公司以自有物业中山市石岐区兴中道 2 号之一汇达大厦首层至 11 层，合计建筑面积 25,316.29 平



项目	年末账面价值	受限原因
		方米，不动产权证书粤(2019)中山市不动产权第 0183307 号至粤(2019)中山市不动产权第 0183318 号，作为抵押物向建设银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 12,900.00 万元。
投资性房地产	453,572,421.13	本公司以自有物业中山市东区博爱南侧、兴文路北侧建筑物 58,222.45 平方米，不动产权证书粤(2017)中山市不动产权第 0059136 号，作为抵押物向工商银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 18,861.97 万元。
投资性房地产	100,021,087.41	本公司子公司中山市城市建设投资集团有限公司以自有物业中山市东区博爱六路 12 号建筑物，不动产权证书粤房地权证中府字第 0114008810 号，建筑面积 26,562.46 平方米，作为抵押物向工商银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 2,975.00 万元。
投资性房地产	1,057,846.63	本公司子公司中山市城市建设投资集团有限公司以自有物业中山市东区起湾南道 3 号竹苑广场之二地下 1 层、地上 1 至 8 层建筑物，不动产权证书粤房地权证中府字第 0110005545 号、粤房地权证中府字第 0110005500 号、粤房地权证中府字第 0110005502 号、粤房地权证中府字第 0110005504 号、粤房地权证中府字第 0110005506 号、粤房地权证中府字第 0110005508 号、粤房地权证中府字第 0110005512 号、粤房地权证中府字第 0110005514 号，建筑面积合计 35,377.26 平方米，作为抵押物向工商银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 28,262.50 万元。
投资性房地产	48,234,429.94	本公司以自有物业中山市东区兴政路 1 号中山中环广场 2 座 202 号、301 号、401 号、501 号、901 号房屋，不动产权证号分别为：粤房地权证中府字第 0115004794 号、粤房地权证中府字第 0115004962 号、粤房地权证中府字第 0115004804 号、粤房地权证中府字第 0115004782 号、粤房地权证中府字第 0115004811 号，建筑面积合计 6,546.90 平方米，作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 41,180.00 万元。
固定资产	5,600,727.74	
固定资产、无形资产	357,367,822.82	本公司以中山保税物流中心有限公司中山市民众镇浪网行政村阳光大道 136 号土地 448,213.90 平方米及建筑物 189,279.81 平方米，不动产权证号粤(2022)中山市不动产权第 0191824 号，作为抵押物向东莞银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 26,125.00 万元。
存货	12,750,455.17	本公司以中山市翠亨地产开发有限公司自有物业中山市南朗镇翠亨村下沙两宗土地，面积合计 62,279.50 平方米，不动产权证中府国用(2014)第 2500003 号、中府国用(2014)第 2500014 号，作为抵押物向兴业银行中山分行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 3,400.00 万元。
存货	147,455,592.00	本公司以自有物业中山市火炬开发区濠江西路 51 号雅韵名居 3 栋 201 房等 128 套房屋，产权证号粤(2024)中山市不动产权第 0524520 号等 128 套，建筑面积 14,247.36 平方米，作为抵押物向中国银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 10,012.23 万元。
存货	208,959,399.00	本公司以自有物业中山市翠亨新区中准道 76 号雅海花园 8 栋 101 等 76 套，产权证号粤(2024)中山市不动产权第 0622070 号等 76 套，建筑面积 10,104.42 平方米，作为抵押物向中国银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 12,161.44 万元。
存货	100,161,474.46	中山市城科智能装备有限责任公司以自有物业中山市板芙镇板芙村(粤(2021)中山市不动产权第 0369209 号、粤(2021)中山市不动产权第 0369296 号)总计土地面积 46,724.77 平方米，作为抵押物向中信银行股份有限公司中山分行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 6,867.07 万元。
投资性房地产	26,112,113.34	
存货	244,211,692.84	中山市城锦设备制造有限公司以自有物业中山市板芙镇美粤(2022)中山市不动产权第 0205062 号工业用地 37,733.42 平方米及在建工程 135,759.94 平方米，作为抵押物向中国银行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 17,223.49 万元。
投资性房地产	5,305,438.11	
货币资金	31,288,091.51	截至 2025 年 12 月 31 日，银行询证函回函显示中山市城科智能装备有限责任公司建设银行和中信银行账户已冻结金额 31,288,091.51 元。
投资性房地产	322,712,392.35	中山石岐商服开发投资有限公司以自有物业中山市石岐街道康华路东侧(粤(2024)中山市不动产权第 0431604 号)一宗土地，面积 53,672.00 平方米，作为抵押物向中信银行股份有限公司中山分行借款，截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 21,858.94 万元。
在建工程	85,111,972.30	
存货	81,651,193.31	中山南区源创产业投资有限公司以自有物业中山市南区街道西环路西侧(粤(2025)中山市不动产权第 0304844 号)一宗土地，面积 41,288.22



项目	年末账面价值	受限原因
		m', 作为抵押物向交通银行股份有限公司中山分行借款, 截至 2025 年 12 月 31 日借款余额 2,359.72 万元。
合计	2,882,337,223.39	

六、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例 (%)	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
中山市公墓经营有限公司	80.00	合并前后同受实际控制人城建集团控制, 非市场化行为	2025 年 11 月 27 日	已办理工商变更登记, 并实际控制

(续)

被合并方名称	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
中山市公墓经营有限公司	36,948,426.86	5,531,586.75	36,501,985.47	17,289,293.35

(2) 合并日被合并方主要资产、负债的账面价值

项目	中山市公墓经营有限公司	
	合并日	期初
资产:		
货币资金	144,671,854.67	176,253,859.31
应收款项	4,634,934.00	11,923.00
应收利息	1,004,625.00	
存货	46,759,418.28	42,554,241.69
其他流动资产		1,776,510.61
固定资产	45,959,077.01	47,873,327.56
无形资产	1,698,110.03	1,827,669.13
长期待摊费用	19,199,385.26	18,768,576.23
负债:		
应付款项	3,987,419.87	6,342,327.89
预收款项	21,317,055.67	18,781,781.36
应交税费	23,632.32	19,285,007.81
其他应付款项	14,058,189.95	25,644,542.07
净资产	225,347,386.99	219,095,308.19
减: 少数股东权益	45,069,477.40	43,819,061.64



项目	中山市公墓经营有限公司	
	合并日	期初
取得的净资产	180,277,909.59	175,276,246.55

2、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	购买日	购买日前持有被购买方权益比例	形成合并时持有的被购买方权益比例（不含合并后的股权增减）	购买日被购买方		
				账面净资产总额	可辨认净资产公允价值总额	
					金额	确定方法
中山市鸿成房地产开发有限公司	2025-03-31		100.00%	132,727,306.30	143,865,000.00	市场评估

(续)

被购买方名称	交易对价	形成商誉	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
中山市鸿成房地产开发有限公司	143,865,000.00	11,137,693.70		-140,110.24	-7,356.07

3、其他原因的合并范围变动

(1) 本期新纳入合并范围的主体

子公司名称	子公司类型	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	取得方式
中山岐城智港产业投资有限公司	有限公司	60.00	60.00	新设成立
中山市城隍房地产开发有限责任公司	有限公司	100.00	100.00	新设成立
广东省中山市城开房地产开发有限责任公司	有限公司	100.00	100.00	新设成立

(3) 本期不再纳入合并范围原子的情况

原子公司名称	注册地	业务性质	持股比例 (%)	享有的表决权比例 (%)	本年内不再成为子公司的原因
中山保税物流中心管理服务有限公司	中山市	物流	100.00	100.00	注销

① 原子公司在处置日和上一会计期间资产负债表日的财务状况



原子公司名称	处置日	处置日			2024 年 12 月 31 日		
		资产总额	负债总额	所有者权益总额	资产总额	负债总额	所有者权益总额
中山保税物流中心管理服务有 限公司	2025 年 12 月 31 日	15.01		15.01	738,403.41	2,749,038.46	-2,010,635.05

②原子公司本年期初至处置日的经营成果

原子公司名称	处置日	本年期初至处置日		
		收入	费用	净利润
中山保税物流中心管理服务有 限公司	2025 年 12 月 31 日	3,918,600.46	1,359,281.48	2,417,270.86

七、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

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
1	中山城联科技有限公司	中山市	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100		投资设立
2	中山市建恒物业拓展有限公司	中山市	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100		投资设立
3	中山市建安物业拓展有限公司	中山市	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	100		投资设立
4	中山市土地开发物业管理有限公司	中山市	中山市	房产销售、土地开发	100		同一控制下的企业合并
5	中山市桃苑联合开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发及经营	49.9095	20.4925	同一控制下的企业合并
6	中山市翠亨地产开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发，销售	100		同一控制下的企业合并
7	中山市城区地产有限公司	中山市	中山市	房地产开发，销售	100		同一控制下的企业合并
8	中山市金马房地产发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发，销售	100		同一控制下的企业合并
9	中山岐江新城建设开发有限公司	中山市	中山市	房地产开发经营	100		投资设立
10	中山市板芙镇城市建设投资有限公司	中山市	中山市	投资与资产管理	59.20		投资设立
11	中山城市科创园投资发展有限公司	中山市	中山市	房地产开发经营；房地产项目投资	100		投资设立
12	中山市城市建设投资集团有限公司	中山市	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	100		同一控制下的企业合并
13	中山市公共交通运输集团有限公司	中山市	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	100		同一控制下的企业合并



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
					直接	间接	
14	中山市城市汽车客运站有限公司	中山市	中山市	客运站经营	100		投资设立
15	中山市香山畅行管理有限公司	中山市	中山市	许可经营项目： 客运站经营	100		投资设立
16	中山市公交自行车有限公司	中山市	中山市	公共自行车租赁； 维修	100		投资设立
17	中山市香山畅行文化科技有限公司	中山市	中山市	设计、制作、 发布户外广告业务	100		投资设立
18	中山市兴和投资发展有限公司	中山市	中山市	投资与资产管理	100		投资设立
19	中山保税物流中心有限公司	中山市	中山市	仓储服务；物业管理	100		同一控制下的企业合并
20	中山保税物流中心管理服务 有限公司	中山市	中山市	物业管理；物流方案 设计； 国内货运代理	100		投资设立
21	中山市民众镇城市建设投资 有限公司	中山市	中山市	投资与资产管理	60		投资设立
22	中山市东升镇城市建设投资 有限公司	中山市	中山市	租赁和商务服务业	60		非同一控制下的企业合并
23	中山市剑凌贸易有限公司	中山市	中山市	日用百货、五金交电、 机动车配件	100		非同一控制下的企业合并
24	中山市城科智能装备有限 责任公司	中山市	中山市	制造、管理、技术业务	50		投资设立
25	中山市新航物业租赁有限 责任公司	中山市	中山市	租赁业务	100		同一控制下的企业合并
26	中山市城锦设备制造有限 责任公司	中山市	中山市	设备制造		50	投资设立
27	中山市规划设计院有限公司	中山市	中山市	工程技术与设计服务	69.30		投资设立
28	中山产服开发投资有限公司	中山市	中山市	投资与资产管理	100		同一控制下的企业合并
29	中山市岐江生活物业服务有 限公司	中山市	中山市	物业管理	100		同一控制下的企业合并
30	中山石岐商服开发投资有限 公司	中山市	中山市	投资与管理	100		新设成立
31	中山南区源创产业投资有限 公司	中山市	中山市	投资与管理	90.9091		新设成立
32	中山岐城智港产业投资有限 公司	中山市	中山市	投资与资产管理	60		新设成立
33	中山市城樾房地产开发有限 责任公司	中山市	中山市	房地产开发	100		新设成立
34	中山市公墓经营有限公司	中山市	中山市	公墓经营	80		股权并购
35	中山市鸿成房地产开发有限 公司	中山市	中山市	房地产开发	100		非同一控制下的企业合并
36	广东省中山市城开房地产开 发有限责任公司	中山市	中山市	房地产开发	100		新设成立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	40.80	-29,479,810.36		243,833,579.22
中山市桃苑联合开发有限公司	29.60	3,340,300.81		74,164,096.15



子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东分派的股利	期末少数股东权益余额
中山市城科智能装备有限责任公司	50.00	-2,317,286.86		44,564,032.65

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	1,345,070,107.00	1,968,472.60	1,347,038,579.60	749,451,006.61		749,451,006.61
中山市桃苑联合开发有限公司	92,572,110.44	162,612,649.43	255,184,759.87	4,613,450.50		4,613,450.50
中山市城科智能装备有限责任公司	407,771,913.65	31,597,238.40	439,369,152.05	153,164,931.13	193,676,155.62	346,841,086.75

(续)

子公司名称	年初余额					
	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
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	1,384,962,923.58	1,771,959.42	1,386,734,883.00	716,892,666.58	5,495.55	716,898,162.13
中山市桃苑联合开发有限公司	152,586,006.01	151,372,454.71	303,958,460.72	64,672,713.92		64,672,713.92
中山市城科智能装备有限责任公司	495,792,723.14	23,979,520.39	519,772,243.53	222,614,835.13	203,394,769.39	426,009,604.52

(续)

子公司名称	本年发生额			上年发生额		
	营业收入	净利润	经营活动现金流量	营业收入	净利润	经营活动现金流量
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	79,075,810.02	-72,249,147.88	1,966,694.87	114,889,444.16	11,380,150.46	-13,434,424.96
中山市桃苑联合开发有限公司		11,285,562.57	11,704.71		24,916,363.42	259,594.66
中山市城科智能装备有限责任公司	64,354,518.79	-4,634,573.71	35,306,391.29	208,825,665.80	29,964,591.93	-144,555,725.90

八、关联方及关联交易

1、本公司的股东情况

股东名称	注册地	业务性质	注册资本	股东对本公司的持股比例 (%)	股东对本公司的表决权比例 (%)
中山市人民政府	中山市			91.82	91.82
广东省财政厅	广州市			8.18	8.18

2、本公司的子公司情况



(1) 子公司基本情况

子公司名称	注册地	业务性质	本公司持股比例%	本公司表决权比例%	注册资本
中山城联科技有限公司	中山市	房地产开发及经营、物业管理等	100	100	24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	中山市	物业管理、投资物业租赁业	100	100	5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	中山市	投资物业租赁业；物业管理等	100	100	5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	中山市	房产销售、土地开发	100	100	100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	中山市	房地产开发及经营	70.40	70.40	38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	100,000,000.00
中山市金马房地产发展有限公司	中山市	房地产开发，销售	100	100	1,013,220.00
中山岐江新城建设开发有限公司	中山市	房地产开发经营	100	100	800,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	59.20	60	670,979,800.00
中山城市科创园投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	450,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	中山市	投资城市建设项目，物业出租，房地产开发	100	100	1,592,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	中山市	市内包车客运、县际班车客运等公共交通运输	100	100	307,183,300.00
中山市城市汽车客运站有限公司	中山市	客运站经营	100	100	5,000,000.00
中山市香山畅行管理有限公司	中山市	许可经营项目：客运站经营	100	100	2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	中山市	公共自行车租赁；维修	100	100	29,936,900.00
中山市香山畅行文化科技有限公司	中山市	设计、制作、发布户外广告业务	100	100	500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	中山市	仓储服务；物业管理	100	100	176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务有限公司	中山市	物业管理；物流方案设计；国内货运代理	100	100	300,000.00
中山市民众镇城市建设投资有限公司	中山市	投资与资产管理	60	60	3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	中山市	租赁和商务服务业	60	60	10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	中山市	日用百货、五金交电、机动车配件	100	100	11,500,000.00



子公司名称	注册地	业务性质	本公司持股比例%	本公司表决权比例%	注册资本
中山市城科智能装备有限责任公司	中山市	制造、管理、技术业务	50	66.67	200,000,000.00
中山市新航物业租赁有限责任公司	中山市	租赁业务	100	100	12,252,987.00
中山市城锦设备制造有限责任公司	中山市	计算机、通信和其他电子设备制造业	50	50	50,000,000.00
中山市规划设计院有限公司	中山市	工程技术与设计服务	69.30	69.30	5,000,000.00
中山产服开发投资有限公司	中山市	投资与资产管理	100	100	100,000,000.00
中山市岐江生活物业服务服务有限公司	中山市	物业管理	100	100	2,000,000.00
中山石岐商服开发投资有限公司	中山市	投资与管理	100	100	100,000,000.00
中山南区源创产业投资有限公司	中山市	投资与管理	90.9091	90.9091	55,000,000.00
中山岐城智港产业投资有限公司	中山市	投资与资产管理	60	60	60,000,000.00
中山市城隍房地产开发有限责任公司	中山市	房地产开发	100	100	1,000,000.00
中山市公墓经营有限公司	中山市	公墓经营	80	80	2,000,000.00
中山市鸿成房地产开发有限公司	中山市	房地产开发	100	100	132,727,306.30
广东省中山市城开房地产开发有限责任公司	中山市	房地产开发	100	100	10,000,000.00

(2) 子公司实收资本及其变化

子公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中山城联科技有限公司	24,000,000.00			24,000,000.00
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市土地开发物业管理有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市桃苑联合开发有限公司	38,000,000.00			38,000,000.00
中山市翠亨地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山市城区地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
中山市金马房地产发展有限公司	1,013,220.00			1,013,220.00



子公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00	700,000,000.00		800,000,000.00
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	670,979,800.00			670,979,800.00
中山城市科创园投资发展有限公司	384,000,000.00	60,000,000.00		444,000,000.00
中山市城市建设投资集团有限公司	1,592,854,190.00			1,592,854,190.00
中山市公共交通运输集团有限公司	307,183,300.00			307,183,300.00
中山市城市汽车客运站有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
中山市香山畅行管理有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
中山市公交自行车有限公司	29,936,900.00			29,936,900.00
中山市香山畅行文化科技有限公司	500,000.00			500,000.00
中山市兴和投资发展有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中山保税物流中心有限公司	176,000,000.00			176,000,000.00
中山保税物流中心管理服务服务有限公司	300,000.00		300,000.00	
中山市民众镇城市建设投资有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00
中山市东升镇城市建设投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
中山市剑凌贸易有限公司	11,500,000.00			11,500,000.00
中山市城科智能装备有限责任公司	75,200,000.00	3,400,000.00		78,600,000.00
中山市新航物业租赁有限责任公司	12,252,987.00			12,252,987.00
中山市城锦设备制造有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
中山市规划设计院有限公司	6,493,500.00			6,493,500.00
中山产服开发投资有限公司	110,000,000.00			110,000,000.00
中山市岐江生活物业服务服务有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		2,000,000.00
中山石岐商服开发投资有限公司	140,000,000.00			140,000,000.00
中山南区源创产业投资有限公司	50,100,000.00			50,100,000.00



子公司名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
中山岐城智港产业投资有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
中山市城隍房地产开发有限责任公司		1,000,000.00		1,000,000.00
中山市公墓经营有限公司	2,000,000.00			2,000,000.00
中山市鸿成房地产开发有限公司		132,727,306.30		132,727,306.30
广东省中山市城开房地产开发有限责任公司		10,000,000.00		10,000,000.00

① 在子公司的持股比例不同于表决权的说明

中山市城市建设投资集团有限公司与上海中南金石实业（集团）有限公司共同投资设立中山市城科智能装备有限责任公司，城科公司《公司章程》约定董事会成员 3 人，城投公司委派 2 名董事，中南金石公司委派 1 人。董事长由城投公司委派的董事担任。章程规定董事会决议的表决，实行一人一票制，全体董事过半数表决同意通过。城投公司表决权占 66.67%，因此城投公司对城科公司达到控制，纳入合并范围。

2024 年 6 月 25 日，城投公司将其持有城科公司的股权转让给关联公司中山城市科创园投资发展有限公司，变更后城科公司《公司章程》约定董事会成员 3 人，城投公司原委派的董事长及董事未变动，表决权占 66.67%，纳入合并范围。



3、本公司的合营和联营企业情况

(1) 联营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2025 年 12 月 31 日			2025 年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山港航集团股份有限公司	承接水陆路的普通货物、集装箱运输、货运代理及仓储	中山市	100,000,000.00	37.49	451,787,555.27	70,658,090.95	381,129,464.32	83,080,023.34	49,031,333.10
中山市中山通智能卡有限公司	智能 IC 卡的销售、充值、应用及结算,发布各类广告业务	中山市	30,000,000.00	49.00	99,925,054.28	62,914,001.92	37,011,052.36	3,690,652.05	172,724.77
中山中外运仓码有限公司	码头和其他港口设施经营;仓储经营等	中山市	1,350.83 万美元	40.55	219,397,794.61	9,959,051.85	209,438,742.76	68,299,067.21	15,321,094.57
中山市中航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	10,000,000.00	37.49	225,186,527.10	34,262,361.54	190,924,165.56	34,565,575.91	-8,533,205.33
中山市华航实业投资有限公司	投资办实业	中山市	8,000,000.00	37.49	28,740,579.90	600,201.48	28,140,378.42	9,900.99	5,952.93
中山市华如实业投资有限公司	投资办实业、办公楼出租	中山市	12,000,000.00	37.49	4,322,528.97	-10,995,373.38	15,317,902.35		-730,974.82
中山市辉航实业投资有限公司	投资办实业、房地产开发	中山市	5,000,000.00	37.49	54,652,121.08	5,025,000.00	49,627,121.08		2,430,999.18
中山新能源巴士有限公司	物流服务业	中山市	10,000,000.00	35.00	61,294,119.82	266,446,748.92	-205,152,629.10	4,012,370.68	3,679,804.98
中山市华尔街房地产置业有限公司	房地产开发经营、物业管理、投资房地产行业等	中山市	500,000,000.00	20.00	266,318,956.65	246,413,597.35	19,905,359.30		
西藏中工汇兴发展有限公司	林芝市工布江达县虹光水岸商业街 5 栋	林芝市	100,000,000.00	25.00	5,062,440.56	1,399.71	5,061,040.85		31,209.34



(2) 合营企业

关联方名称	业务性质	注册地	注册资本	持股比例 (%)	2025 年 12 月 31 日			2025 年度	
					资产	负债	所有者权益	营业收入	净利润
中山市小榄进出境 货运车辆检查场有 限公司	提供进出境货运车辆及货物检 查场；货物仓储	中山市	26,500,000.00	50.00	48,150,304.97	18,418,491.22	29,731,813.75	6,730,535.84	1,432,234.68



4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中铁第四勘察设计院集团有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
中数海量（中山）科技投资有限公司	原同一管理人
中山粤冠交通科技股份有限公司	同一管理人
中山新能源巴士有限公司	子公司联营企业
中山市组团土地整理储备有限公司	同一管理人
中山市张家边经济发展总公司	子公司少数股东
中山市新地桃苑房地产开发有限公司	子公司联营企业
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	子公司联营企业
中山市停车场建设经营有限公司	同一管理人
中山市泰安房地产有限公司	同一管理人
中山市汽车运输有限公司	被投资企业
中山市路桥益材科技有限公司	同一管理人
中山市路桥新力工程有限公司	同一管理人
中山市路桥建设有限公司工程分公司	同一管理人
中山市路桥建设有限公司	同一管理人
中山市锦时设备制造有限公司	子公司股东关联企业
中山市交通项目建设有限公司	同一管理人
中山市交通发展集团有限公司	同一管理人
中山市建设工程质量检测中心有限公司	同一管理人
中山市华尔街房地产置业有限公司	被投资企业
中山市轨道交通有限公司	同一管理人
中山市公有资产管理委员会办公室	子公司少数股东
中山市东区建设开发有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
中山市地产公司	同一管理人
中山市城乡建设公司	同一管理人
中山市畅达工程管理有限公司	同一管理人
中山市板芙高新技术实业有限公司	子公司少数股东
中山市安泰发展总公司	同一管理人
中山昆宏投资发展有限公司	被投资企业
中山交投供应链管理有限公司	同一管理人
中山广建工程建设有限公司	交通持股 49%的联营企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
中山管信智信科技有限公司	同一管理人
中山管信智茂科技有限公司	同一管理人
中山管信智建网络有限公司	同一管理人
中山管信智谷科技有限公司	同一管理人
中山管信科技股份有限公司	同一管理人
中山管信东资科技有限公司	同一管理人
中山港航集团股份有限公司	同一管理人
中恒方域建设工程（中山）有限公司	同一管理人
上海中南金石实业（集团）有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
广州南沙联合集装箱码头有限公司	持股 16%被投资企业
广东粤财投资控股有限公司	对该企业子公司实施共同控制的投资方
广东南中城际建设管理有限公司	同一管理人
广东广珠城际轨道交通有限责任公司	同一管理人

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
上海中南金石实业（集团）有限公司	后台支持费	708,478.40	1,302,627.88
中山市畅达工程管理有限公司	咨询顾问等	2,053,825.03	113,567.65
中恒方域建设工程（中山）有限公司	维护保养费、修缮费、工程款	45,432,652.08	18,861,356.66
中山市建设工程质量检测中心有限公司	工程款、评估费、检测费等	4,649,236.24	984,026.63
中山市交通项目建设有限公司	工程款	111,862.82	
中山管信科技股份有限公司	租赁业务、工程款等	72,870.81	57,456.32
中山市板芙高新技术实业有限公司	利息费用	808,835.60	859,083.35
中山市路桥建设有限公司	基础建设、工程款等	7,663,146.14	2,487,572.33
中山市停车场建设经营有限公司	物业管理、维护修缮等	341,283.28	746,400.27
中山市组团土地整理储备有限公司	工程款、咨询费等	80,000.00	248,950.00
中山新能源巴士有限公司	设备租赁	2,992,380.48	2,992,380.50
中山粤冠交通科技股份有限公司	水电费、物管费、土地收储服务费	19,186,468.65	20,059,839.64



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中山广建工程建设有限公司	工程款	1,753,386.89	
中山市交通发展集团有限公司	利息费用	771,222.54	
中山市路桥新力工程有限公司	工程款、维修费等	10,566,066.66	
中数海量（中山）科技投资有限公司	服务费、软件费等	1,658,200.00	
中铁第四勘察设计院集团有限公司	咨询费	549,639.79	

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中山管信科技股份有限公司	测量费、设计费、物业管理、用餐服务费等	3,513,291.80	361,881.90
中山交投供应链管理有限公司	物业管理及租赁费等	359,823.15	291,778.63
中山市畅达工程管理有限公司	物业管理、租赁、测量费、用餐服务费等	1,024,890.66	515,588.49
中恒方域建设工程（中山）有限公司	设计测量、租赁业务等	584,181.80	432,948.24
中山市轨道交通有限公司	测量费、设计费、用餐服务费等	2,475,959.40	1,770,660.36
中山市建设工程质量检测中心有限公司	设计费、物业管理等	1,596,968.36	420,851.44
中山市交通发展集团有限公司	融资服务费、居间服务费、咨询服务费、物业管理等	5,079,599.28	3,256,571.83
中山市交通项目建设有限公司	物业管理、用餐服务费等	378,059.29	1,380,203.35
中山市锦时设备制造有限公司	违约金	166,430.98	125,393.23
中山市路桥建设有限公司	设计测量、物业管理、租赁业务等	1,526,695.55	1,165,355.27
中山市路桥建设有限公司工程分公司	租赁业务		
中山市停车场建设经营有限公司	物业管理、用餐服务费等	1,346,594.26	881,488.51
中山市组团土地整理储备有限公司	设计测量、物业管理、租赁业务等	401,802.79	1,420,154.12
中山湾控投资发展有限公司	物业管理、租赁业务		79,035.69
中山粤冠交通科技股份有限公司	设计测量、物业管理、租赁业务、用餐服务费等	4,242,822.12	1,177,366.12
中数海量（中山）科技投资有限公司	物业管理、租赁业务		562,269.71
中铁第四勘察设计院集团有限公司	设计费	6,597,377.37	2,630,433.96
广州南沙联合集装箱码头有限公司	咨询费	603,773.58	
中山港航集团股份有限公司	服务费	488,032.00	
中山管信智谷科技有限公司	维修费	1,345.13	



关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
中山管信智建网络有限公司	维修费	5,401.77	
中山管信智茂科技有限公司	维修费、用餐服务费	2,619.95	
中山管信智信科技有限公司	维修费、用餐服务费	22,946.52	
中山市路桥新力工程有限公司	物业管理、用餐服务费、租赁等	359,680.20	
中山市路桥益材科技有限公司	物业管理	70,301.88	
中山市新地桃苑房地产开发有限公司	咨询服务费	713,207.55	

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收利息：				
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	4,890,630.21		4,890,630.21	
中山市交通发展集团有限公司			264,000.00	
合计	4,890,630.21		5,154,630.21	
应收账款：				
中铁第四勘察设计院集团有限公司	7,544,580.00		2,788,260.00	
中山管信科技股份有限公司	2,689,098.98		1,515,989.64	
中山市轨道交通有限公司	2,122,955.64		592,300.00	
中山粤冠交通科技股份有限公司	1,874,811.87		516,886.41	
中山市交通发展集团有限公司	1,462,976.22		1,274,969.80	
中山市建设工程质量检测中心有限公司	978,171.49		293,775.49	
中山市停车场建设经营有限公司	416,717.11		221,039.64	
中山市交通项目建设有限公司	384,556.01		501,923.82	
中山市路桥建设有限公司	308,532.00		674,348.55	
广东南中城际建设管理有限公司	212,799.60		212,799.60	
中山市畅达工程管理有限公司	109,406.28			
中恒方域建设工程（中山）有限公司	59,862.09			
中山管信智信科技有限公司	45,059.00			
中山市路桥新力工程有限公司	40,734.00			
中山市路桥益材科技有限公司	37,260.00			
中山管信智建网络有限公司	4,104.00			
中山管信东资科技有限公司	2,128.00			



项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
中山管信智谷科技有限公司	1,520.00			
中山管信智茂科技有限公司	36.56			
中山市组团土地整理储备有限公司			466,335.20	
合计	18,295,308.85		9,058,628.15	
其他应收款：				
中山市华尔街房地产置业有限公司	14,511,718.25	4,316,414.13	14,511,718.25	4,316,414.13
中山市东区建设开发有限公司	7,146,513.61		7,146,513.61	
中山市锦时设备制造有限公司	4,559,286.21	439,285.52	4,392,855.23	
广东粤财投资控股有限公司	3,517,590.74		3,517,590.74	
中山粤冠交通科技股份有限公司	895,776.50		86,001.00	
中山市地产公司	825,118.03		825,118.03	
中山市轨道交通有限公司	760,000.00		760,000.00	
中山市小榄进出境货运车辆检查场有限公司	192,176.87		1,942,176.87	
中山昆宏投资发展有限公司	22,075.00		22,075.00	
中恒方域建设工程（中山）有限公司	19,939.37		19,939.37	
中山市交通发展集团有限公司			280,000,000.00	
中山市组团土地整理储备有限公司	450.00		450.00	
中山新能源巴士有限公司			741.66	
中数海量（中山）科技投资有限公司			1,012.00	
合计	32,450,644.58	4,755,699.65	313,226,191.76	4,316,414.13

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付利息：		
中山市板芙高新技术实业有限公司	967,994.47	213,597.23
中山市交通发展集团有限公司	771,222.54	
合计	1,739,217.01	213,597.23
应付股利：		
中山市东区建设开发有限公司		11,901,000.00
广东粤财投资控股有限公司		5,857,800.00
中山市公有资产管理委员会办公室		14,005,443.31
中山市张家边经济发展总公司		3,501,360.83



项目名称	年末余额	年初余额
合计		35,265,604.14
应付账款：		
中山市地产公司	75,615,461.67	75,615,461.67
中山粤冠交通科技股份有限公司	17,142,910.20	457,099.07
中恒方域建设工程（中山）有限公司	21,503,497.79	2,175,745.67
中山市畅达工程管理有限公司	978,797.00	98,000.00
上海中南金石实业（集团）有限公司		409,515.75
中山市建设工程质量检测中心有限公司	3,828,597.76	11,520.00
中山市路桥建设有限公司	3,795,112.29	3,420,706.74
中山新能源巴士有限公司	249,365.04	303,531.71
中山管信科技股份有限公司	59,522.18	
中山广建工程建设有限公司	15,296,853.00	
中山市交通项目建设有限公司	2,372,996.48	
中山市路桥新力工程有限公司	182,500.00	
中山市停车场建设经营有限公司	53,998.00	
中数海量（中山）科技投资有限公司	1,300,000.00	
中铁第四勘察设计院集团有限公司	549,639.79	
合计	142,929,251.20	82,491,580.61
其他应付款：		
中山市板芙高新技术实业有限公司	41,599,330.96	41,599,330.96
中山市地产公司	35,159,615.00	35,159,615.00
中山市交通项目建设有限公司	1,079,593.80	256,018.80
中山市路桥建设有限公司	105,295.20	105,295.20
中山市组团土地整理储备有限公司	69,701.40	69,701.40
中山粤冠交通科技股份有限公司	16,157,911.96	22,079,794.76
中山市畅达工程管理有限公司	591,423.31	210,406.10
上海中南金石实业（集团）有限公司	774,663.58	23,676.48
中恒方域建设工程（中山）有限公司	760,348.77	4,817,291.21
中山市建设工程质量检测中心有限公司	320,000.00	
中山市交通发展集团有限公司	630,031,766.00	
中山市路桥新力工程有限公司	799,843.20	
合计	727,449,493.18	104,321,129.91



九、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2025 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

截至 2025 年 12 月 31 日，涉及未决诉讼与仲裁案件事项如下：

案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应诉）日期	涉诉金额（万元）	案件进度
(2025)粤 2071 预鉴 1925 号	中山城市建设集团有限公司	茂名市建筑集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	2025/7/15	95.23	城建集团与茂名市建筑集团有限公司于 2012 年 11 月 6 日签订的《广东省建设工程施工合同》存在建设工程施工合同纠纷，城建集团向广东省中山市第一人民法院起诉茂名市建筑集团有限公司，要求支付水电费 952,300.00 元及逾期付款利息，法院于 2025 年 12 月 3 日开庭审理，截至审计报告报出日，暂未作出判决。
(2023)穗仲 中案字第 10423 号	中山灵杰房地产投资有限公司、中山昆宏投资发展有限公司	中山市城市建设投资集团有限公司	合作合同纠纷仲裁	2023/6/7	4,531.80	中山灵杰房地产投资有限公司与城投公司发生合作合同纠纷仲裁案，仲裁庭组织城投公司与灵杰公司对灵杰公司提交的鉴定证据的原件进行核对，并组织开庭。截至审计报告日，仲裁庭尚未作出仲裁裁决。
(2025)粤 20 预鉴 1 号	（一审原告、反诉被告）中恒建设集团有限公司	（一审被告、反诉原告）中山市城市建设投资集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	2025/10/23	7,671.86	2018 年 4 月，中恒建设与中山城投就横栏花园项目签订施工合同后因故终止履行引发纠纷。中恒建设诉至中山中院，请求确认解除合同无效并索赔窝工损失 4,068.792 万元及诉讼费。2022 年 11 月一审判决解除合同，驳回中恒建设全部诉请。2025 年 3 月 19 日二审裁定撤销一审判决，发回中山中院重审，目前该院处于审理阶段（未启动鉴定）。
(2024)粤 2071 民诉前调 52441 号	杜彬许	中山市翠亨地产开发有限公司	建设用地使用权转让合同纠纷	2024/12/25	30,743.92	翠亨公司与杜彬许就翠亨 S12、S15 地块的合法权益存在争议，2024 年 12 月 26 日收到中山市第一人民法院的传票。2025 年 4 月 21 日开庭审理，待法院作出判决。2026 年 4 月 1 日第二次开庭，目前正在审理中。
(2024)粤 2071 民诉前调 84508 号	中山市翠亨地产开发有限公司	珠海市唐家湾镇北沙外沙股份经济合作社	物权保护纠纷	2024/12/4	2.97	本公司与珠海市唐家湾镇北沙外沙股份经济合作社因中山市南朗镇翠亨村平顶水晶山存在权属争议，2022 年 8 月由中山市政府作出行政裁决，2023 年 2 月 1 日法院已作出行政判决，该地块属本公司所有，但申请人不服，已上诉，2024 年 12 月 4 日，收到中山市第一人民法院



案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应诉）日期	涉诉金额（万元）	案件进度
						诉前调解通知书（2024）粤 2071 民诉前调 84508 号。2025 年 6 月 27 日开庭审理，目前正在审理中。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71851 号、(2025) 粤 2071 民初 40443 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、古日洪、洗福娇、陈道军	物权保护纠纷	2024/10/8	72,3890	翠亨公司 2024 年 10 月起诉中山市南朗镇翠亨村平顶经济合作社、古日洪、洗福娇、陈道军，请求清理侵占 4,879.95 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 72.3890 万元。目前正在审理中，待法院作出判决。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71852 号、(2025) 粤 2071 民初 40568 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、林干其、卢健森	物权保护纠纷	2024/10/8	39,2536	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、林干其、卢健森，请求清理侵占 3,634.60 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 39.2536 万元，目前正在审理中。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71853 号、(2025) 粤 2071 民初 39258 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、彭国兴、廖志明	物权保护纠纷	2024/10/8	256,2421	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、彭国兴、廖志明，请求清理侵占 17,274.01 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 256.2421 万元，2025 年 6 月 17 日已开庭审理，待法院作出判决。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71854 号、2024 粤 2071 预鉴 18 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社	物权保护纠纷	2024/10/8	147,1734	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社，请求清理侵占 13,627.17 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 147.1734 万元，2025 年 4 月 28 日已开庭审理，待法院作出判决。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71855 号、(2025) 粤 2071 民初 39256 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、谢志江、王理妹	物权保护纠纷	2024/10/8	6,6104	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、谢志江、王理妹，请求清理侵占 445.63 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 6.6104 万元，2025 年 6 月 17 日已开庭审理，一审判决尚未生效，拟上诉。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71856 号、(2025) 粤 2071 民初 50177 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、中山市信豪房地产开发有限公司	物权保护纠纷	2024/10/8	82,2499	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、中山市信豪房地产开发有限公司，请求清理侵占 4,400.65 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 82.2499 万元。2025 年 4 月 28 日已开庭审理，目前正在审理中，待法院作出判决。
(2024) 粤 2071 民诉前调 71857 号、(2025) 粤 2071 民初 40442 号	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、姚伟淦、洗福娇、陈道军	物权保护纠纷	2024/10/8	31,9078	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、姚伟淦、洗福娇、陈道军，请求清理侵占 2,151 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 31.9078 万元，2025 年 7 月 14 日已开庭审理，目前正在审理中，待法院作出判决。
((2024) 粤 2071 民诉前调 71858 号、2024	中山市翠亨地产开发有限公司	翠亨村平顶经济合作社、张汉君	物权保护纠纷	2024/10/8	25,1831	翠亨公司 2024 年 10 月起诉翠亨村平顶经济合作社、张汉君，请求清理侵占 1,697.67 平方米土地，退还土地，以及支付占用费 25.1831 万



案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应诉）日期	涉诉金额（万元）	案件进度
粤 2071 预鉴 13 号						元，2025 年 6 月 27 日已开庭审理，目前正在审理中，待法院作出判决。
(2025)粤 20 民初 201 号	中山市长安房地产有限公司	中山市翠亨地产开发有限公司	破产债权确认纠纷	2025/11/11	2,030.00	中山市长安房地产有限公司原向中山市第一人民法院提起诉讼，请求终止 1992 年 9 月 3 日与翠亨公司签订中山市翠亨村镇槟榔山开发区 S19 地块土地转让合同，退还已付转让款 2,030.00 万元。由于该案另一名中山市城乡建设发展总公司的破产申请被中山市中级人民法院受理，因此裁定由中山市中级人民法院审理。翠亨公司、中山市城乡建设发展总公司均提起了反诉，要求没收土地转让款 2,030.00 万元。法院已于 2025 年 12 月 23 日开庭审理。该案正等待法院作出判决。
(2024)粤 2072 民诉前调 84634 号	胡冠水	中山市公共交通运输集团有限公司	城市公交运输合同纠纷	一审： 2025/03/20	2.51	本公司与胡冠永就事故赔偿款项存在争议，2025 年 1 月 3 日中山市第一人民法院正式立案，2025 年 3 月 20 日开庭审理，该案待法院判决，目前正处于伤残鉴定补充资料阶段，尚未完成伤残鉴定。
(2025)粤 2071 预鉴 389 号	彭炳成	被告一：中山市公共交通运输集团有限公司 被告二：中国太平洋财产保险股份有限公司中山中心支公司	道路交通事故责任纠纷	一审： 2025/06/05	9.72	本公司与彭炳成就事故赔偿款项存在争议，2025 年 4 月 22 日中山市第一人民法院正式立案，2025 年 6 月 5 日举行听证，2026 年 1 月 15 日已开庭审理，尚未判决。
(2025)粤 2071 预鉴 1646 号	刘云芳	中山市公共交通运输集团有限公司	公路客运输合同纠纷	一审： 2025/08/21	3.21	本公司与刘云芳就事故赔偿款项存在争议，2025 年 7 月 16 日中山市第一人民法院正式受理，2026 年 4 月 20 日开庭审理，尚未判决。
(2025)粤 2071 预鉴 1538 号	向伟华	中山市公共交通运输集团有限公司	机动车交通事故责任纠纷	一审： 2025/11/18	7.19	本公司与向伟华就事故赔偿款项存在争议，2025 年 7 月 16 日中山市第一人民法院正式受理，2025 年 11 月 18 日举行庭前会议，该案待法院审理和判决。
(2025)粤 2071 民初 54507 号	曾桂莲	被告一：中山市公共交通运输集团有限公司 被告二：中山城市建设集团有限公司	城市公交运输合同纠纷	一审： 2025/10/30	4.31	本公司与曾桂莲就事故赔偿款项存在争议，2025 年 9 月 25 日中山市第一人民法院正式受理，2026 年 4 月 8 日开庭审理，尚未判决。
(2025)粤 2071 预鉴 2388 号	汤可平	被告一：刘永娇 被告二：中山市公共交	机动车交通事故责任纠纷	一审： 2025/12/29	16.95	本公司与汤可平就事故赔偿款项存在争议，2026 年 2 月 28 日完成一审及判决本公司 40% 的事故赔偿责任。本公司不服，已向中山市中级



案号	原告	被告	诉讼事由	起诉/（应 诉）日期	涉诉金额 （万元）	案件进度
		通运输集团 有限公司 被告三：中 国太平洋财 产保险股份 有限公司中 山中心支公 司 被告四：陈 思旺				人民法院提起上诉。
(2025)粤 2071民初 49721号	中山新能 源巴士有 限公司	中山市公共 交通运输集 团有限公司	合同纠纷	一审： 2025/11/07	5,502.53	本公司与中山新能源巴士有限公司就新能源汽车租赁项目存在合同纠纷，本公司租赁原告汽车共 372 辆，其中 268 辆因动力电池过质保期，属于交通部定义的重大事故隐患情形，2023 年 12 月本公司发函告知原告该批车辆停运，并停止支付租金，本公司与原告不断沟通协商解决方案，但一直无法达成一致，截至目前，车辆处于停运状态。2025 年 4 月 29 日正式立案，2025 年 7 月 31 日开庭前会议，2025 年 11 月 7 日开庭审理，该案待法院判决。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告批准报出日，无资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2025 年 12 月 31 日，无其他重要事项。

十二、担保及其他事项

1、截至审计报告日，本公司为其他单位提供担保情况

(1) 本公司作为保证人为债权人银进基础设施基金有限公司管理人授权机构中国进出口银行广东省分行与债务人中山市交通发展集团有限公司于 2022 年 9 月 23 日签订的《进银基础设施基金借款合同》提供保证担保。担保主债权为全部借款本金 4.11 亿元，借款期限 20 年。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。截至 2025 年 12 月 31 日，银行借款本金 33,600.00 万元。

(2) 本公司与中国建设银行股份有限公司中山市分行签订本金最高额保证合同及补充协议，为中山市交通发展集团有限公司向中国建设银行股份有限公司中山市分行借款提供保证担保，担保主债权为主合同项下不超过本金金额 7.5 亿元，主债权日期 2023 年 4 月 12 日至 2033 年 12 月 31 日。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。截至 2025



年 12 月 31 日，银行借款本金 58,130.00 万元。

(3) 中山市城科智能装备有限责任公司作为保证人为贷款人中国农业银行股份有限公司中山三乡支行与债务人中山市甬久电子科技有限公司于 2023 年 06 月 27 日签订的《中国农业银行股份有限公司对公客户购房担保借款合同》提供保证担保。担保主债权为全部借款本金 872.00 万元，借款期限自 2023 年 06 月 27 日起至 2033 年 06 月 26 日止。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(4) 中山市城科智能装备有限责任公司与东莞银行股份有限公司中山分行于 2023 年 08 月 14 日签订《法人产业用房(法人置业贷)项目合作协议书》，按揭合作额度 10,000.00 万元，期限自 2023 年 05 月 30 日至 2026 年 05 月 29 日。本公司为向购买中山科学城板芙科创园首期项目产业用房的借款人提供保证担保，担保范围：为已发放之按揭贷款本金、利息、罚息、复利、违约金及乙方为实现债权而产生的相关费用。

(5) 中山市城科智能装备有限责任公司与浙商银行股份有限公司珠海分行于 2023 年 06 月签订《小微园区业务合作协议》，贷款意向合作总金额 30,000.00 万元。本公司为向购买中山科学城板芙科创园经营用房的借款人提供保证担保，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(6) 中山市城科智能装备有限责任公司与中国民生银行股份有限公司广州分行于 2023 年 11 月 01 日签订《厂房按揭合作担保协议》，为向购买中山科学城板芙科创园首期项目厂房的借款人提供最高额保证担保，贷款年限最长不超过 10 年，担保的最高债权额为 40,000.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(7) 中山市城科智能装备有限责任公司与浙商银行股份有限公司珠海分行于 2023 年 06 月 28 日签订保证合同【合同编号：(585001)浙商银保字(2023)第 01273 号】，为广东锦亿照明有限公司向浙商银行股份有限公司珠海分行借款提供保证担保，担保金额 1,498.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(8) 中山市城科智能装备有限责任公司与中国银行股份有限公司中山分行于 2023 年 04 月 10 日签订保证合同【合同编号：中小-GBZ476440120230754-5 号】，为京伸电子(中山)有限公司向中国银行股份有限公司中山分行借款提供保证担保，保证期自“中小-GDK476440120230754 号”《固定资产借款合同》生效之日起至债务人京伸电子(中山)有限公司办妥向保证人购买中山科学城板芙科创园首期项目-1#地块一期-1#地块三-01-101、一期-1#地块三-01-201、一期-1#地块三-01-301、一期-1#地块三-01-401 的厂房的全部抵押登记手续并取得以债权人为权利人的不动产登记证明为止，担保金额 912.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(9) 中山市城科智能装备有限责任公司与中国银行股份有限公司中山分行于 2023 年 01 月 10



日签订保证合同【合同编号：中小-GBZ476440120230029-2 号】，为味氏(广东)生物科技股份有限公司向中国银行股份有限公司中山分行借款提供保证担保，保证期自“中小-GDK476440120230029 号”《固定资产借款合同》生效之日起至债务人味氏(广东)生物科技股份有限公司办妥向保证人购买中山科学城板美科创园首期项目-1#地块-一期-8#地块一-01-101、一期-8 地块一-01-201、一期-8#地块一-01-301、一期-8#地块一-01-401 的厂房的全部抵押登记手续并取得以债权人作为权利人的不动产登记证明为止，担保金额 944.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(10) 中山市城科智能装备有限责任公司与中国银行股份有限公司中山分行于 2023 年 06 月 25 日签订保证合同【合同编号：中小-GBZ476440120231367-2 号】，为英特检测认证有限公司向中国银行股份有限公司中山分行借款提供保证担保，保证期自“中小-GDK476440120231367 号”《固定资产借款合同》生效之日起，至债务人英特检测认证有限公司办妥向保证人购买中山科学城板美科创园首期项目-1#地块-一期-3#地块一-01-801 的厂房的全部抵押登记手续并取得以债权人作为权利人的不动产登记证明为止，担保金额 245.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(11) 中山市城科智能装备有限责任公司与中国银行股份有限公司中山分行于 2023 年 06 月 15 日签订保证合同【合同编号：中小-GBZ476440120231257-2 号】，为中山市联杰电子有限公司向中国银行股份有限公司中山分行借款提供保证担保，保证期自“中小-GDK476440120231257 号”《固定资产借款合同》生效之日起至债务人中山市联杰电子有限公司办妥向保证人购买中山科学城板美科创园首期项目-1#地块-一期-5#地块三-01-901、一期-6#地块三-01-901 的厂房的全部抵押登记手续并取得以债权人作为权利人的不动产登记证明为止，担保金额 455.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(12) 中山市城科智能装备有限责任公司作为保证人为贷款人中国农业银行股份有限公司中山南城支行与债务人中山市方圆硅橡胶制品有限公司签订的《中国农业银行股份有限公司对公客户购房担保借款合同》提供保证担保。担保主债权为全部借款本金 680.00 万元，借款期限自 2024 年 01 月 24 日起至 2034 年 01 月 23 日止。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(13) 中山市城科智能装备有限责任公司与中信银行股份有限公司中山分行于 2023 年 05 月 30 日签订《楼宇按揭业务合作合同》，为向购买中山科学城板美科创园首期项目房产的借款人提供最高额保证担保，贷款年限最长不超过 10 年，担保的最高债权额为 30,000.00 万元，担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(14) 中山市城锦设备制造有限责任公司与中国民生银行股份有限公司中山分行于 2023 年 08 月 01 日签订《厂房按揭合作担保协议》，为向购买中山城建·中南高科·中山黄圃智慧科技产业园项目的借款人提供最高额保证担保，贷款年限最长不超过 10 年，担保的最高债权额为 25,000.00 万元，



担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

2、截至审计报告日，其他单位为本公司提供担保情况

(1) 上海中南金石实业(集团)有限公司作为保证人与中信银行股份有限公司中山分行签订保证合同【合同编号：(2022)信中山银保字第 03 号】，为本公司子公司中山市城科智能装备有限责任公司向中信银行股份有限公司中山分行借款提供连带责任保证，担保的主债权本金为 12,500.00 万元整，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起 3 年。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

(2) 上海中南金石实业(集团)有限公司作为保证人与中国银行股份有限公司中山分行于 2023 年 4 月 10 日签订保证合同【合同编号：GBZ476440120230062-2 号】，为本公司子公司中山市城锦设备制造有限责任公司向中国银行股份有限公司中山分行借款提供连带责任保证，担保最高债权额 13,000.00 万元整，主债权日期 2023 年 4 月 10 日至 2028 年 12 月 31 日，保证期间为该笔债务履行期限届满之日起 3 年。担保范围：本金及利息、违约金、损害赔偿金等以及债务人应支付的任何其他款项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	180,322,240.87	65,647,462.71
1 至 2 年	2,239,415.56	593,263.74
2 至 3 年	593,263.74	359,526.65
3 至 4 年	359,526.65	2,273,361.12
4 至 5 年	2,273,361.12	1,093,891.16
5 年以上	1,094,066.36	957.00
小计	186,881,874.30	69,968,462.38
减：坏账准备	444,300.84	403,065.60
合计	186,437,573.46	69,565,396.78

(2) 按坏账计提方法分类列示

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	348,658.88	0.19	348,658.88	100.00	
其中：					



类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88	0.19	348,658.88	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	186,533,215.42	99.81	95,641.96	0.05	186,437,573.46
其中：					
账龄组合	33,635,732.02	18.00	95,641.96	0.28	33,540,090.06
其他组合	152,897,483.40	81.82			152,897,483.40
合计	186,881,874.30		444,300.84		186,437,573.46

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	348,658.88	0.50	348,658.88	100.00	
其中：					
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88	0.50	348,658.88	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	69,619,803.50	99.50	54,406.72	0.08	69,565,396.78
其中：					
账龄组合	4,929,667.33	7.05	54,406.72	1.10	4,875,260.61
其他组合	64,690,136.17	92.46			64,690,136.17
合计	69,968,462.38	100.00	403,065.60	0.58	69,565,396.78

①期末单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
中山市城市管理行政执法局	957.00	957.00	100.00	无法收回
中山任意装苹果装饰设计工程有限公司	347,701.88	347,701.88	100.00	无法收回
合计	348,658.88	348,658.88		

②组合中，按账龄组合计提坏账准备的应收账款

项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内（含 1 年）	33,328,445.77		
1 至 2 年	53,925.46	5,392.55	10.00



项目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
2 至 3 年	148,505.27	29,701.05	20.00
3 至 4 年	11,824.77	4,729.91	40.00
4 至 5 年	93,030.75	55,818.45	60.00
合计	33,635,732.02	95,641.96	0.28

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	4,661,806.94		
1 至 2 年	168,429.47	16,842.95	10.00
2 至 3 年	11,824.77	2,364.95	20.00
3 至 4 年	86,824.35	34,729.74	40.00
4 至 5 年	781.80	469.08	60.00
合计	4,929,667.33	54,406.72	1.10

(3) 坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额虽不重大但单项计提减值准备	348,658.88				348,658.88
按组合计提坏账准备的应收账款	54,406.72	41,235.24			95,641.96
合计	403,065.60	41,235.24			444,300.84

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 146,349,522.33 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 78.31%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0.00 元。

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	188,216,377.57	168,530,388.29
应收股利	25,000,000.00	29,945,724.00
其他应收款	3,042,840,694.34	3,558,262,263.77
合计	3,256,057,071.91	3,756,738,376.06



(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
名义股权投资		
其他	188,216,377.57	168,530,388.29
小计	188,216,377.57	168,530,388.29
减：坏账准备		
合计	188,216,377.57	168,530,388.29

(2) 应收股利

项目	年末余额	年初余额
中山市桃苑联合开发有限公司		29,945,724.00
中山市土地开发物业管理有限公司	20,000,000.00	
中山市建安资产运营有限公司	5,000,000.00	
合计	25,000,000.00	29,945,724.00

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	1,441,396,533.20	1,008,305,334.80
1 至 2 年	234,724,988.38	905,404,947.86
2 至 3 年	355,718,827.54	758,710,413.08
3 至 4 年	137,267,966.41	374,640,081.02
4 至 5 年	362,987,192.02	3,480,638.86
5 年以上	533,161,352.25	529,680,713.39
小计	3,065,256,859.80	3,580,222,129.01
减：坏账准备	22,416,165.46	21,959,865.24
合计	3,042,840,694.34	3,558,262,263.77

② 按款项性质分类情况



款项性质	年末余额	年初余额
往来款	3,065,165,899.80	3,580,071,128.69
其他	90,960.00	151,000.32
小计	3,065,256,859.8	3,580,222,129.01
减：坏账准备	22,416,165.46	21,959,865.24
合计	3,042,840,694.34	3,558,262,263.77

③坏账准备的情况

类别	年初余额	本年变动金额			年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项金额重大并单项计提坏账准备	17,627,246.59				17,627,246.59
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,332,618.65	456,300.22			4,788,918.87
合计	21,959,865.24				22,416,165.46

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
中山市城市建设投资集团有限公司	往来款	2,090,640,993.97	0-5 年以上	68.20	
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	往来款	368,124,388.89	1 年以内	12.01	
中山岐江新城建设开发有限公司	往来款	335,000,000.00	5 年以内	10.93	
中山市财政局	往来款	89,778,425.17	0-4 年	2.93	
中山市翠亨地产开发有限公司	往来款	56,800,000.00	2-5 年以上	1.85	
合计		2,940,343,808.03		95.92	

3、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、对子公司投资						
中山市城市建设投资集团有限公司	2,076,950,150.22					
中山城联科技有限公司	24,000,000.00					
中山市土地开发物业管理有限公司	79,320,195.15					



被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
中山市翠亨地产开发有限公司	123,993,018.36					
中山市城区地产有限公司	250,435,242.26	3,200,000.00				
中山市建恒物业拓展有限公司	5,000,000.00					
中山市建安物业拓展有限公司	5,000,000.00					
中山市板芙镇城市建设投资有限公司	397,200,000.00					
中山市桃苑联合开发有限公司	67,956,815.50					
中山岐江新城建设开发有限公司	100,000,000.00	1,353,000,000.00				
中山市规划设计院有限公司	28,682,612.43					
中山城市科创园投资发展有限公司	384,000,000.00	60,000,000.00				
中山市公墓经营有限公司		175,276,246.55				
小计	3,542,538,033.92	1,591,476,246.55				
二、联营企业						
中山市华尔街房产置业有限公司	55,126,132.07					
西藏中工汇兴发展有限公司	1,294,445.17			7,022.69		
小计	56,420,577.24			7,022.69		
合计	3,598,958,611.16	1,591,476,246.55		7,022.69		

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、对子公司投资					
中山市城市建设投资集团有限公司				2,076,950,150.22	
中山城联科技有限公司				24,000,000.00	
中山市土地开发物业管理有限公司				79,320,195.15	
中山市翠亨地产开发有限公司				123,993,018.36	
中山市城区地产有限公司				253,635,242.26	
中山市建恒物业拓展有限公司				5,000,000.00	
中山市建安物业拓展有				5,000,000.00	



被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
限公司					
中山市板芙镇城市建设投资有限公司				397,200,000.00	
中山市桃苑联合开发有限公司				67,956,815.50	
中山岐江新城建设开发有限公司				1,453,000,000.00	
中山市规划设计院有限公司				28,682,612.43	
中山城市科创园投资发展有限公司				444,000,000.00	
中山市公墓经营有限公司				175,276,246.55	
小计				5,134,014,280.47	
二、联营企业					
中山市华尔街房产置业有限公司				55,126,132.07	
西藏中工汇兴发展有限公司				1,301,467.86	
小计				56,427,599.93	
合计				5,190,441,880.40	

4、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	164,094,281.06	105,864,777.24	147,644,050.19	97,129,014.87
其他业务	55,810,750.28	14,833,754.62	19,715,186.41	4,030,251.26
合计	219,905,031.34	120,698,531.86	167,359,236.60	101,159,266.13

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,022.69	18,324.97
其他	25,080,043.24	691,016,703.22
合计	25,087,065.93	691,035,028.19

十四、财务报表的批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司批准报出。







营业执照

(副本)(6-1)

统一社会信用代码

91110102089698790Q



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。

名称 中勤万信会计师事务所
类型 特殊普通合伙企
业
执行事务合伙人 胡柏和

出资额 2140 万元

成立日期 2013 年 12 月 13 日

主要经营场所 北京市西城区西直门外大街 112 号十层
1001



经营范围 许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：税务服务；企
业管理咨询；业务培训（不含教育培训、职业技能培训等需取得
许可的培训）。（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）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限
制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 12 月 01 日

证书序号: 0014470

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关: 北京市财政局
 二〇二〇年十一月十一日
 中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 中勤万信会计师事务所(特殊普通合伙)
 首席合伙人: 胡柏和
 主任会计师:
 经营场所: 北京市西城区西直门外大街112号十层1001
 组织形式: 特殊普通合伙
 执业证书编号: 11000162
 批准执业文号: 京财会许可〔2013〕0083号
 批准执业日期: 2013年12月11日







