

珠海大横琴集团有限公司
2025 年度合并财务报表审计报告
中职工 001 报字[2026]第 3437 号

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
报告编码：粤26MLSMAXGK



目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、审计报告	1-3
二、已审财务报表	
1. 合并资产负债表	1-2
2. 资产负债表	3-4
3. 合并利润表	5
4. 利润表	6
5. 合并现金流量表	7
6. 现金流量表	8
7. 合并所有者权益变动表	9-10
8. 所有者权益变动表	11-12
三、财务报表附注	1-209





广东中职信会计师事务所(特殊普通合伙)

GUANGDONG ZHONGZHIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：广州市天河区珠江东路11号高德置地秋广场F座10楼
10th Floor, Autumn F, GT Land Plaza,
11 Zhujiang East Road, Tianhe District,
Guangzhou, China

邮箱：zzxcpa@163.com
电话：020-38324928/38351263
传真：020-38213172
网址：www.zzxcpa.com

审 计 报 告

报告文号：中职信 001 报字[2026]第 3437 号

珠海大横琴集团有限公司：

一、 审计意见

我们审计了珠海大横琴集团有限公司（以下简称大横琴集团）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、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大横琴集团 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。按照中国注册会计师独立性准则和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于大横琴集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

大横琴集团管理层（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，管理层负责评估大横琴集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大横琴集团、终止运营或别无其他现实的选择。

大横琴集团治理层(以下简称治理层)负责监督大横琴集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对大横琴集团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大横琴集团不能持续经营。

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

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



广东中孚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：



李俊杰

中国注册会计师：



蔡莹

中国·广州

二〇二六年四月二十九日





合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	八、（一）	11,612,696,830.15	7,689,034,929.75
交易性金融资产	八、（二）	81,045,930.60	156,363,014.57
衍生金融资产			
应收票据	八、（三）	276,774,302.48	144,492,926.32
应收账款	八、（四）	5,522,075,107.64	8,453,531,074.86
应收款项融资			
预付款项	八、（五）	1,550,309,545.10	2,588,076,709.35
应收资金集中管理款			
其他应收款	八、（六）	5,239,598,062.63	4,684,178,161.40
其中：应收利息		910,073,703.03	773,613,231.26
应收股利		510,000.00	510,000.00
存货	八、（七）	83,081,053,208.71	85,383,769,769.91
合同资产	八、（八）	1,349,260,461.81	4,230,991,992.85
贷款		18,083,601.88	82,789,614.93
一年内到期的非流动资产	八、（九）	1,262,444,546.35	215,280,709.17
其他流动资产	八、（十）	1,779,012,537.83	1,714,228,531.35
流动资产合计		111,772,354,135.18	115,342,737,434.46
非流动资产：			
债权投资	八、（十一）	663,181,241.49	461,320,485.59
其他债权投资			
长期应收款	八、（十二）	7,708,146,084.41	8,042,738,409.94
长期股权投资	八、（十三）	7,907,473,290.75	8,738,061,706.88
其他权益工具投资	八、（十四）	4,639,698,648.85	3,174,384,090.38
其他非流动金融资产	八、（十五）	1,692,536,695.63	1,932,566,445.40
投资性房地产	八、（十六）	14,814,711,169.23	13,543,162,177.97
固定资产	八、（十七）	4,227,494,807.47	2,005,321,661.08
在建工程	八、（十八）	1,788,664,307.00	2,227,680,591.13
生产性生物资产	八、（十九）	7,695.88	10,897.12
油气资产			
使用权资产	八、（二十）	290,143,213.02	338,927,009.19
无形资产	八、（二十一）	2,256,836,534.45	1,572,532,884.39
开发支出	八、（二十二）	108,029,038.95	108,029,038.95
商誉	八、（二十三）	472,346,406.10	471,634,916.19
长期待摊费用	八、（二十四）	285,354,996.58	332,279,857.26
递延所得税资产	八、（二十五）	748,152,983.88	1,854,934,025.01
其他非流动资产	八、（二十六）	2,510,746,171.37	4,731,036,612.49
非流动资产合计		50,113,523,285.06	49,534,620,808.97
资产总计		161,885,877,420.24	164,877,358,243.43

后附财务报表附注为本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）

2025年12月31日

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款	八、（二十七）	8,709,934,428.37	4,413,027,795.91
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	八、（二十八）	1,109,951,963.17	1,929,495,807.67
应付账款	八、（二十九）	12,421,902,521.57	16,409,472,462.87
预收款项	八、（三十）	54,984,258.23	74,346,354.77
合同负债	八、（三十一）	1,769,791,502.05	2,419,814,545.54
应付职工薪酬	八、（三十二）	1,046,096,764.03	1,125,096,110.77
应交税费	八、（三十三）	188,399,366.97	415,462,461.58
其他应付款	八、（三十四）	2,798,400,731.89	4,335,797,568.20
其中：应付利息		42,443.43	40,304.17
应付股利		87,296,912.33	75,908,601.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八、（三十五）	11,133,755,083.31	10,586,635,102.70
其他流动负债	八、（三十六）	1,930,609,688.95	3,927,825,834.84
流动负债合计		41,163,826,308.54	45,636,974,044.85
非流动负债：			
长期借款	八、（三十七）	41,469,631,634.60	41,297,275,388.45
应付债券	八、（三十八）	19,392,224,061.59	17,957,431,358.75
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八、（三十九）	278,382,788.19	336,185,500.27
长期应付款	八、（四十）	4,473,979,007.17	4,643,154,429.15
长期应付职工薪酬			
预计负债	八、（四十一）	171,661,466.89	61,433,558.46
递延收益	八、（四十二）	1,215,622,502.56	1,089,826,646.80
递延所得税负债	八、（二十五）	3,686,543,912.45	3,716,973,779.27
其他非流动负债	八、（四十三）	2,937,500,000.00	2,937,500,000.00
非流动负债合计		73,625,545,373.45	72,039,780,661.15
负 债 合 计		114,789,371,681.99	117,676,754,706.00
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	八、（四十四）	10,211,302,211.30	10,211,302,211.30
其他权益工具	八、（四十五）	7,500,000,000.00	2,995,157,547.15
其中：优先股			
永续债		7,500,000,000.00	2,995,157,547.15
资本公积	八、（四十六）	22,900,205,978.37	25,374,390,199.72
减：库存股			
其他综合收益	八、（六十四）	-1,851,352,654.71	-2,733,523,709.76
专项储备	八、（四十七）	47,056,538.63	50,167,952.99
盈余公积	八、（四十八）	187,439,113.56	187,439,113.56
未分配利润	八、（四十九）	1,456,597,904.20	3,940,460,426.42
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		40,451,249,091.35	40,025,393,741.38
少数股东权益		6,645,256,646.90	7,175,209,796.05
所有者权益（或股东权益）合计		47,096,505,738.25	47,200,603,537.43
负债和所有者权益（或股东权益）总计		161,885,877,420.24	164,877,358,243.43

后附财务报表附注为本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：





资产负债表

2025年12月31日

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		6,032,429,818.77	1,586,329,519.76
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	十四、（一）	825,000,000.00	300,000,000.00
应收账款	十四、（二）	2,362,244.76	3,295,166.52
应收款项融资			
预付款项		3,452,633.61	6,719,154.01
应收资金集中管理款			
其他应收款	十四、（三）	8,431,758,485.52	4,494,537,112.65
其中：应收利息		745,025,861.45	745,025,861.45
应收股利		333,514,649.34	333,514,649.34
存货		8,396,615,671.02	8,396,615,671.02
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		17,712,222.81	62,449.89
流动资产合计		23,709,331,076.49	14,787,559,073.85
非流动资产：			
债权投资			10,155,200.00
其他债权投资			
长期应收款		24,059,081,877.21	22,194,291,504.41
长期股权投资	十四、（四）	40,676,608,405.04	41,315,487,128.26
其他权益工具投资		4,636,964,648.85	3,142,615,371.40
其他非流动金融资产		1,050,466,345.43	1,070,916,649.57
投资性房地产			
固定资产		3,339,354.69	5,518,852.49
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		26,807,373.29	39,674,912.45
无形资产		4,076,993.05	35,209.71
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		134,178.32	549,664.34
递延所得税资产			
其他非流动资产		26,233,200.00	2,431,042,502.99
非流动资产合计		70,483,712,375.88	70,210,286,995.62
资产总计		94,193,043,452.37	84,997,846,069.47

后附财务报表附注为本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：





资产负债表 (续)

2025年12月31日

编制单位: 珠海大横琴集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款		7,616,737,777.29	1,888,839,918.88
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		400,000,000.00	
应付账款		3,339,606.10	5,308,533.59
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		15,471,338.42	16,463,605.59
应交税费		6,695,166.21	4,400,899.79
其他应付款		4,566,236,412.46	3,658,735,072.85
其中: 应付利息			
应付股利		75,223,412.33	74,330,601.12
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		6,961,975,254.63	6,900,535,296.06
其他流动负债		1,593,204,504.90	3,558,335,414.41
流动负债合计		21,163,660,060.01	16,032,618,741.17
非流动负债:			
长期借款		8,695,268,522.38	8,882,211,064.79
应付债券		19,392,224,061.59	17,957,431,358.75
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债		15,927,497.90	29,307,348.88
长期应付款		4,094,645,612.83	2,767,582,831.82
长期应付职工薪酬			
预计负债		112,000,000.00	
递延收益			
递延所得税负债		40,094,661.36	42,729,162.39
其他非流动负债			
非流动负债合计		32,350,160,356.06	29,679,261,766.63
负债合计		53,513,820,416.07	45,711,880,507.80
所有者权益 (或股东权益):			
实收资本 (或股本)		10,211,302,211.30	10,211,302,211.30
其他权益工具		7,500,000,000.00	2,995,157,547.15
其中: 优先股			
永续债		7,500,000,000.00	2,995,157,547.15
资本公积		21,776,832,020.12	24,837,420,341.70
减: 库存股			
其他综合收益		-1,962,229,446.14	-2,749,912,407.24
专项储备			
盈余公积		187,266,431.25	187,266,431.25
未分配利润		2,966,051,819.77	3,804,731,437.51
所有者权益 (或股东权益) 合计		40,679,223,036.30	39,285,965,561.67
负债和所有者权益 (或股东权益) 总计		94,193,043,452.37	84,997,846,069.47

后附财务报表附注为本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

2025年度

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	八、(五十)	16,506,711,682.09	17,386,238,739.78
减：营业成本	八、(五十)	14,754,928,768.62	15,376,803,266.93
税金及附加		270,589,103.46	141,512,053.27
销售费用	八、(五十一)	226,928,048.32	213,376,692.17
管理费用	八、(五十二)	1,073,402,329.99	1,036,276,240.64
研发费用	八、(五十三)	475,217,663.06	447,557,883.55
财务费用	八、(五十四)	1,747,729,701.81	2,186,728,834.04
其中：利息费用		2,243,560,253.22	2,501,230,045.07
利息收入		512,807,104.60	372,921,030.25
加：其他收益	八、(五十五)	519,482,528.04	608,613,259.40
投资收益（损失以“-”号填列）	八、(五十六)	20,918,743.00	677,404,305.16
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-177,557,417.71	105,073,287.65
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）	八、(五十七)	-264,048,594.85	25,964,540.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十八)	-350,255,171.20	-721,761,880.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、(五十九)	-457,554,579.09	-1,218,197,439.16
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、(六十)	-3,678,082.97	43,887,838.03
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,577,219,090.24	-2,600,105,607.32
加：营业外收入	八、(六十一)	30,410,000.83	2,902,672,088.63
减：营业外支出	八、(六十二)	189,519,954.95	125,698,009.78
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,736,329,044.36	176,868,471.53
减：所得税费用	八、(六十三)	192,771,867.73	120,357,446.05
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,929,100,912.09	56,511,025.48
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,929,100,912.09	56,511,025.48
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）		-2,458,501,969.84	700,736,697.84
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-470,598,942.25	-644,225,672.36
五、其他综合收益的税后净额		881,386,041.92	-675,823,661.51
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		882,171,055.05	-664,706,114.53
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		786,517,317.32	-496,152,026.46
(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		-8,113,598.05	-207,046.11
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		794,630,915.37	-495,944,980.35
(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		95,653,737.73	-168,554,088.07
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		-4,966,536.30	9,583,571.83
(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		-14,889,126.82	-785,095.96
(7) 其他		115,509,400.85	-177,352,563.94
(二) 归属少数股东的其他综合收益的税后净额		-785,013.13	-11,117,546.98
六、综合收益总额		-2,047,714,870.17	-619,312,636.03
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额		-1,576,330,914.79	36,030,583.31
归属于少数股东的综合收益总额		-471,383,955.38	-655,343,219.34
七、每股收益			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

后附财务报表附注为本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：





利润表

2025年度

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、（五）	6,688,182.18	2,457,824.42
减：营业成本	十四、（五）	2,569,741.83	3,362,352.16
税金及附加		5,773,480.28	5,143,207.14
销售费用			
管理费用		86,093,364.05	85,662,482.85
研发费用			
财务费用		487,673,083.68	580,189,492.25
其中：利息费用		1,520,829,571.24	1,560,045,329.02
利息收入		1,042,755,201.99	988,891,884.07
加：其他收益		8,029,694.28	516,537,260.56
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、（六）	-37,607,594.60	405,230,630.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-46,607,594.60	41,807,054.50
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）		-20,450,304.14	170,816,020.62
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-637,975.16	-58,189.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		37,204.98	1,153,782.12
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-626,050,462.30	421,779,795.10
加：营业外收入		0.01	566,998.59
减：营业外支出		130,348,920.27	8,912,958.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-756,399,382.56	413,433,835.51
减：所得税费用		-5,112,576.03	42,704,005.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-751,286,806.53	370,729,830.36
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-751,286,806.53	370,729,830.36
（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		787,682,961.10	-495,944,980.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		794,630,915.37	-495,944,980.35
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		794,630,915.37	-495,944,980.35
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		-6,947,954.27	
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		-6,947,954.27	
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			
六、综合收益总额		36,396,154.57	-125,215,149.99
七、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

后附财务报表附注为本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

2025年度

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		17,885,419,992.46	18,536,031,512.85
收到的税费返还		168,426,024.26	325,416,754.48
收到其他与经营活动有关的现金		2,000,353,435.00	3,528,444,775.78
经营活动现金流入小计		20,054,199,451.72	22,389,893,043.11
购买商品、接受劳务支付的现金		8,992,347,518.28	19,426,728,354.27
支付给职工及为职工支付的现金		7,400,855,141.24	6,618,472,148.32
支付的各项税费		1,423,025,419.69	748,120,625.92
支付其他与经营活动有关的现金		2,942,267,142.33	3,860,653,861.07
经营活动现金流出小计		20,758,495,221.54	30,653,974,989.58
经营活动产生的现金流量净额		-704,295,769.82	-8,264,081,946.47
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		686,260,022.13	432,007,521.72
取得投资收益收到的现金		72,641,073.39	36,661,038.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		60,036,167.44	17,416,913.44
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		26,246,903.71	2,864,205,337.23
收到其他与投资活动有关的现金		1,829,550,975.04	219,272,984.04
投资活动现金流入小计		2,674,735,141.71	3,569,563,795.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		854,045,181.00	764,654,162.18
投资支付的现金		1,371,961,193.19	1,246,863,128.63
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		649,708.61	2,220,200,031.31
支付其他与投资活动有关的现金		2,330,148,732.81	1,613,036,382.84
投资活动现金流出小计		4,556,804,815.61	5,844,753,704.96
投资活动产生的现金流量净额		-1,882,069,673.90	-2,275,189,909.76
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,503,434,900.00	2,980,992,680.00
取得借款收到的现金		29,956,053,325.90	28,024,639,746.97
收到其他与筹资活动有关的现金		3,082,116,046.68	4,367,695,375.85
筹资活动现金流入小计		37,541,604,272.58	35,373,327,802.82
偿还债务支付的现金		24,729,930,236.06	21,135,656,502.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,884,924,355.53	3,121,941,009.48
支付其他与筹资活动有关的现金		3,209,578,377.45	1,652,314,106.77
筹资活动现金流出小计		30,824,432,969.04	25,909,911,619.03
筹资活动产生的现金流量净额		6,717,171,303.54	9,463,416,183.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,749,488.05	2,052,849.62
五、现金及现金等价物净增加额		4,128,056,371.77	-1,073,802,822.82
加：期初现金及现金等价物余额		7,221,496,601.68	8,295,299,424.50
六、期末现金及现金等价物余额		11,349,552,973.45	7,221,496,601.68

后附财务报表附注为本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：





现金流量表

2025年度

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,960,498.43	9,933,132.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,029,892,629.82	1,469,730,715.28
经营活动现金流入小计		2,037,853,128.25	1,479,663,847.69
购买商品、接受劳务支付的现金		170,286.65	20,000.00
支付给职工及为职工支付的现金		43,683,775.75	42,693,965.90
支付的各项税费		29,497,416.22	30,071,931.77
支付其他与经营活动有关的现金		4,853,055,183.25	1,406,740,845.10
经营活动现金流出小计		4,926,406,661.87	1,479,526,742.77
经营活动产生的现金流量净额		-2,888,553,533.62	137,104.92
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		6,000,000.00	300,515,000.00
取得投资收益收到的现金		27,084,148.13	22,676,564.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			19,270.46
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		9,691,334,986.43	8,181,180,828.60
投资活动现金流入小计		9,724,419,134.56	8,504,391,663.35
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,337,406.00	5,004,668.70
投资支付的现金		792,825,393.27	3,337,026,856.00
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		11,812,215,500.00	11,831,992,052.37
投资活动现金流出小计		12,606,378,299.27	15,174,023,577.07
投资活动产生的现金流量净额		-2,881,959,164.71	-6,669,631,913.72
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		4,500,000,000.00	3,000,000,000.00
取得借款收到的现金		22,031,787,720.00	19,692,724,615.50
收到其他与筹资活动有关的现金		3,477,843,020.41	995,748,076.47
筹资活动现金流入小计		30,009,630,740.41	23,688,472,691.97
偿还债务支付的现金		17,793,290,469.16	14,399,479,278.66
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,351,887,792.42	1,447,097,265.57
支付其他与筹资活动有关的现金		647,906,030.88	761,471,099.34
筹资活动现金流出小计		19,793,084,292.46	16,608,047,643.57
筹资活动产生的现金流量净额		10,216,546,447.95	7,080,425,048.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,456,376.85	210.01
五、现金及现金等价物净增加额		4,443,577,372.77	410,930,449.61
加：期初现金及现金等价物余额		1,586,130,751.07	1,175,200,301.46
六、期末现金及现金等价物余额		6,029,708,123.84	1,586,130,751.07

后附财务报表附注为本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：



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额												
	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(或股本)	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	10,211,302,211.30		2,995,157,547.15		25,374,390,199.72		-2,733,523,709.76	50,167,952.99	187,439,113.56	3,940,460,426.42	40,025,393,741.38	7,175,209,796.05	47,200,603,537.43
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年期初余额	10,211,302,211.30		2,995,157,547.15		25,374,390,199.72		-2,733,523,709.76	50,167,952.99	187,439,113.56	3,940,460,426.42	40,025,393,741.38	7,175,209,796.05	47,200,603,537.43
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			4,504,842,452.85		-2,474,184,221.35		882,171,055.05	-3,111,414.36		-2,483,862,522.22	425,855,349.97	-529,953,149.15	-104,097,799.18
(一) 综合收益总额							882,171,055.05			-2,458,501,969.84	-1,576,330,914.79	-471,383,955.38	-2,047,714,870.17
(二) 所有者投入和减少资本			4,504,842,452.85		-2,474,184,221.35			19,303,894.73			2,049,962,126.23	34,734,937.45	2,084,697,063.68
1. 所有者投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本					-2,467,841,768.50						-2,467,841,768.50	1,689,424.46	-2,466,152,344.04
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-6,342,452.85						4,498,500,000.00		4,498,500,000.00
4. 其他			4,504,842,452.85										
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积								19,303,894.73			19,303,894.73	33,045,512.99	52,349,407.72
2. 对所有者(或股东)的分配										-25,360,552.38	-25,360,552.38	-90,417,753.54	-115,778,305.92
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								-22,415,309.09			-22,415,309.09	-2,886,377.68	-25,301,686.77
2. 本期使用								40,282,661.86			40,282,661.86	23,267,412.92	63,550,074.78
(六) 其他								-62,697,970.95			-62,697,970.95	-26,153,790.60	-88,851,761.55
四、本期末余额	10,211,302,211.30		7,500,000,000.00		22,900,205,978.37		-1,851,352,654.71	47,056,538.63	187,439,113.56	1,456,597,904.20	40,451,249,091.35	6,645,256,646.90	47,096,505,738.25

后附财务报表附注为本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：

(Signatures)



合并所有者权益变动表

2025年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

项目	上期金额										
	归属于母公司所有者权益										
	实收资本(或股本)	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	10,211,302,211.30		25,794,369,108.19		-2,068,817,595.23	24,981,515.77	150,366,130.52	3,493,742,389.77	37,605,943,760.32	3,834,083,621.28	41,440,027,381.60
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,211,302,211.30		25,794,369,108.19		-2,068,817,595.23	24,981,515.77	150,366,130.52	3,493,742,389.77	37,605,943,760.32	3,834,083,621.28	41,440,027,381.60
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			-419,978,908.47		-664,706,114.53	25,186,437.22	37,072,983.04	446,718,036.65	2,419,449,981.06	3,341,126,174.77	5,760,576,155.83
(一)综合收益总额					-664,706,114.53			700,736,697.84	36,030,583.31	-655,343,219.34	-619,312,636.03
(二)所有者投入和减少资本			-419,978,908.47						2,575,178,638.68	4,012,636,850.52	6,587,815,489.20
1.所有者投入的普通股									2,995,157,547.15	1,897,264,752.47	4,892,422,299.62
2.其他权益工具持有者投入资本									2,995,157,547.15		2,995,157,547.15
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他			-419,978,908.47								
(三)利润分配									-419,978,908.47	2,115,372,098.05	1,695,393,189.58
1.提取盈余公积							37,072,983.04	-254,018,661.19	-216,945,678.15	-44,309,996.79	-261,255,674.94
2.对所有者(或股东)的分配							37,072,983.04	-37,072,983.04			
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						25,186,437.22			25,186,437.22	28,142,540.38	53,328,977.60
1.本期提取						126,222,034.46			126,222,034.46	87,880,873.48	214,102,907.94
2.本期使用						-101,035,597.24			-101,035,597.24	-59,738,333.10	-160,773,930.34
(六)其他											
四、本期末余额	10,211,302,211.30		25,374,390,199.72		-2,733,523,709.76	50,167,952.99	187,439,113.56	3,940,460,426.42	40,025,393,741.38	7,175,209,796.05	47,200,603,537.43

后附财务报表附注为本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：



所有者权益变动表

2025年度

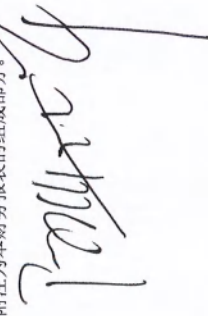
单位：元 币种：人民币

编制单位：珠海横琴集团有限公司

项目	本期金额						所有者权益合计				
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	10,211,302,211.30		2,995,157,547.15		24,837,420,341.70		-2,749,912,407.24		187,266,431.25	3,804,731,437.51	39,285,965,561.67
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	10,211,302,211.30		2,995,157,547.15		24,837,420,341.70		-2,749,912,407.24		187,266,431.25	3,804,731,437.51	39,285,965,561.67
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)			4,504,842,452.85		-3,060,588,321.58		787,682,961.10			-838,679,617.74	1,393,257,474.63
(一) 综合收益总额							787,682,961.10			-751,286,806.53	36,396,154.57
(二) 所有者投入和减少资本			4,504,842,452.85		-3,060,588,321.58						1,444,254,131.27
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配			4,504,842,452.85		-3,054,245,868.73						-3,054,245,868.73
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期末余额	10,211,302,211.30		7,500,000,000.00		21,776,832,020.12		-1,962,229,446.14		187,266,431.25	2,966,051,819.77	40,679,223,036.30

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

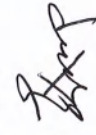
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：




所有者权益变动表

2025年度

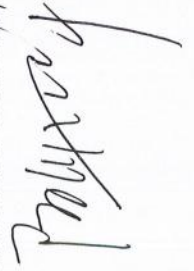
单位：元 币种：人民币

编制单位：珠海大横琴集团有限公司

项目	上期金额						所有者权益合计
	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	10,211,302,211.30			24,837,420,341.70		-2,253,967,426.89	36,603,508,853.49
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	10,211,302,211.30			24,837,420,341.70		-2,253,967,426.89	36,603,508,853.49
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							
(一) 综合收益总额						-495,944,980.35	2,682,456,708.18
(二) 所有者投入和减少资本						-495,944,980.35	-125,215,149.99
1. 所有者投入的普通股							2,995,157,547.15
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							2,995,157,547.15
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者(或股东)的分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
(五) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(六) 其他							
四、本期期末余额	10,211,302,211.30			24,837,420,341.70		-2,749,912,407.24	39,285,965,561.67

后附财务报表附注为本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：




珠海大横琴集团有限公司

合并财务报表附注

2025 年度

(本附注除特别注明外，均以人民币元列示)

一、公司的基本情况

珠海大横琴集团有限公司（以下简称“本公司”，原名珠海大横琴投资有限公司）系由珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的国有独资企业，并于 2009 年 4 月 23 日取得广东省珠海市工商行政管理局颁发的 440400000157672 号企业法人营业执照，经营期限为长期。

根据《管委会会议决策事项通知》（[2010]21 号）的要求，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会以珠国资[2010]177 号“关于调整对珠海大横琴投资有限公司履行出资人职责机构的函”，调整履行出资人为珠海市横琴新区管理委员会，并于 2010 年 12 月 14 日履行出资义务，办理工商变更登记。

2018 年 9 月 11 日，根据《横琴新区管委会办公室关于变更珠海大横琴投资有限公司出资人的通知》（珠横新办函[2018]527 号）的要求，珠海大横琴投资有限公司出资人由珠海市横琴新区管理委员会变更为珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会，并于 2018 年 9 月 26 日办理了工商变更登记手续。

根据珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会《关于珠海大横琴投资有限公司更名的批复》（珠横国资函[2019]31 号）的要求，珠海大横琴投资有限公司更名为珠海大横琴集团有限公司，并于 2019 年 12 月 20 日办理工商核准变更登记手续。

2021 年 8 月 6 日，本公司出资人由珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会变更为广东省财政厅和珠海市横琴新区金融和财政局（珠海横琴新区国有资产监督管理委员会），2021 年 8 月 17 日本公司出资人变更为广东省财政厅和珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，持股比例分别为 10%、90%。

根据《珠海大横琴集团有限公司章程》及 2022 年 12 月 20 日股东会决议，公司资本公积 10,111,302,211.30 元转增注册资本，转增后本公司注册资本为人民币 10,211,302,211.30 元，其中：广东省财政厅持股 9.79%，认缴出资 1,000,000,000.00 元；珠海市人民政府国有资产监督管理委员会持股 90.21%，认缴出资 9,211,302,211.30 元。注册资本变更登记手续于 2022 年 12 月 23 日在横琴粤澳深度合作区商事服务局完成。



2025 年 4 月 10 日，实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会下发《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51 号），将本公司股权无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司，作为珠海市珠光集团控股有限公司下属二级公司进行管理。本次股权划转后，本公司的控股股东变更为珠海市珠光集团控股有限公司，公司实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会，工商变更登记手续于 2026 年 2 月 5 日在珠海市横琴粤澳深度合作区商事服务局完成。

本公司的法定住所为：珠海横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层；统一社会信用代码：91440400688630990W；法定代表人：陈新华。

本公司经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）。

二、 财务报表的编制基础

本公司以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认、计量和编制财务报表。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

四、 本公司采用的重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（二） 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

（三） 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为基础。除投资性房地产及某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四） 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。

（1） 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；



- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2.同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，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原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，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，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

3.非同一控制下的企业合并

非同一控制下的企业合并购买日、出售日：指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。



④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行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。作为合并对价发行的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。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；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，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入留存收益。在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，其他所有者权益变动应当转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

合并日相关交易公允价值的确定方法：公司以资产评估结果为主要依据确定合并日相关交易的公允价值。具体确认方法见附注四、（三十九）。



（五）合并财务报表编制方法

1.合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

2.合并程序

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表中。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，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子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益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收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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，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。

（六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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



本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，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者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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。

（1）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分



配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；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。

（九）金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

1.金融资产的分类、确认和计量



本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，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，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

2.金融资产分类和计量

本公司在初始确认时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，将金融资产分为以下三类：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，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的商业模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续



计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

1) 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

2) 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

(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

本公司将同时符合下列条件且未被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余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从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损



失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的商业模式，是指本公司如何管理金融资产以产生现金流量。商业模式决定本公司所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本公司以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的商业模式。

本公司对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本公司对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本公司改变管理金融资产的商业模式时，所有受影响的相关金融资产在商业模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初



始确认金额。

3.金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。本公司的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、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。金融负债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负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

(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。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。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，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

1) 能够消除或显著减少会计错配。

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

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除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之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非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会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险



变动的影响金额) 计入当期损益。

(2) 其他金融负债

除下列各项外, 公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债, 对此类金融负债采用实际利率法, 按照摊余成本进行后续计量, 终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益:

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

2) 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。

3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同, 以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时, 要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于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的财务担保合同, 在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时, 评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度, 并分别下列情形处理:

(1) 转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

(2) 保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的, 则继续确认该金融资产。

(3) 既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的 (即除本条 (1)、(2) 之外的其他情形), 则根据其是否保留了对金融资产的控制, 分别下列情形处理:

1) 未保留对该金融资产控制的, 则终止确认该金融资产, 并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

2) 保留了对该金融资产控制的, 则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产, 并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度,



是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

(1) 金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

(2) 金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

1) 终止确认部分在终止确认日的账面价值。

2) 终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

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

5.金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、（三十九）。

6.金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

(1) 以摊余成本计量的金融资产；

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；

(3) 《企业会计准则第 14 号——收入》定义合同资产；

(4) 租赁应收款；

(5) 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、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除外)。

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,对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产,应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项、合同资产以及租赁应收款,本公司运用简化计量方法,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。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日,将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额,也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产,本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加,并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动:

(1) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加,处于第一阶段,则按照相当于该金融工具未来 12 个月内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(2) 如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的,处于第二阶段,则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

(3) 如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的,处于第三阶段,本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备,并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额,作为减值损失或利得计入当期损



益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- 1) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；
- 2) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- 3) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- 4) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- 5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

（2）已发生信用减值的金融资产



当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

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

(3) 预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

4) 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金



流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

（4）减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

（1）本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

（2）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。

（十）应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
银行承兑汇票	信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量的义务能力很强	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



商业承兑汇票	信用损失风险一般	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
--------	----------	---

(十一) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(九) 6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
取得担保物组合	担保品相对于金融资产的价值	参考担保的价值, 对担保物的预期现金流和时间进行预测, 计算预期信用损失
等额回收组合	关联方单位、合作方及有特定回收风险第三方等类别的应收账款	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, 确定预期信用损失率
账龄组合	除上述组合之外相同账龄的应收账款具有类似信用风险特征	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

(十二) 应收款项融资

本公司对应收款项融资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、(九) 6.金融工具减值。

(十三) 其他应收款



本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
等额回收组合	应收押金及保证金、应收业务借款、应收其他等额回收组合（主要包含关联方借款、收地补偿款、业务合作意向金、子公司及联营公司等股权处置、住宅专项维修资金、代建工程款以及其他往来及代垫款项等）	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，确定预期信用损失率
账龄组合	除上述组合之外相同账龄的其他应收款具有类似信用风险特征	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

（十四）贷款

本公司对贷款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法，包括评估信用风险自初始确认后是否已显著增加的方法等详见本附注四、（九）6.金融工具减值。

对于发放贷款，除已发生信用减值的金融资产以外，根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司在整个存续期的预期信用损失确认损失准备。

（十五）存货

1.存货的分类



本公司存货分为原材料、库存商品、发出商品、低值易耗品、消耗性生物资产、开发成本、开发产品、出租开发产品、土地一级开发成本、信息化开发成本、合同履行成本等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

土地一级开发成本包括土地出让金或征地补偿金、拆迁费用、土地平整支出、前期工程费、基础设施费和配套设施费，土地达到可供出售状态前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

2. 存货的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时主要按加权平均法计价。公司对与房地产开发业务有关的存货、土地开发成本、项目管理成本，取得时按实际成本计价，发出时按个别认定法计价。

房地产的存货主要包括库存材料、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3. 存货跌价准备计提方法

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



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

房地产类企业存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法：期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以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确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4.低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用一次转销法；
- (2) 包装物采用一次转销法；
- (3) 其他周转材料采用一次转销法摊销。

5.出租开发产品

公司出租开发产品核算公司作为存货的房地产，该等物业管理层主要意图或目的是出售，次要目的是取得临时性租金。

出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

6.开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7.公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8.维修基金的核算方法

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



理部门。

9.质量保证金的核算方法

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

（十六）合同资产

本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。本公司拥有的无条件(即，仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6.金融工具减值。

（十七）长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注四、（九）6.金融工具减值。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的长期应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	预期信用损失的确定方法
等额回收组合	应收关联方借款等	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，确定预期信用损失率
账龄组合	除上述组合之外相同账龄的长期应收款具有类似信用风险特征	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



（十八）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。

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

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。共同控制通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

1. 投资成本确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投



资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认方法

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

（1）权益法

对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的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投资成本；对长期股权投资的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，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

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；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，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，与其相关的原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按权益法核算时转入留存收益。

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持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销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，不予以抵销。

3.长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制



的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》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。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因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。

（5）成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，应当计入损益。采用权益法核算的长期股权投资，因被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动而计入所有者权益的，处置该项投资时将原计入所有者权益的部分按相应比例



转入当期损益。

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，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。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

(1) 在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。



(2) 在合并财务报表中，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，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. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、（二十七）。

（十九）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。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

以采用公允价值模式计量的投资性房地产，不得从公允价值模式转为成本模式。采用公允价值模式计量的投资性房地产的用途改变为自用时，自转换之日起，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自转换之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产，以转换当日的公允价值作为投资性房地产的账面价值，转换当日的公允价值小于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于固定资产和无形资产原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

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、报废或者发生



毁损，将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。若存在原转换日计入其他综合收益的金额，也一并结转计入当期损益。

（二十）固定资产

1. 固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

（4）购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

固定资产采用年限平均法计提折旧，折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
--------	---------	------	-------



房屋及建筑物	5-70	0-10	1.36-20
机器设备	5	0-10	18-20
运输设备	4-5	0-10	18-23.75
办公家具及设备	5	0-10	18-20
电子设备	5	0-10	18-20
其他设备	5	0-10	18-20

(2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

(3) 固定资产处置

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

(二十一) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，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。

(二十二) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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



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

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

（2）借款费用已经发生；

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

2.借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

3.借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用（扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益）及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

（二十三）使用权资产

1.使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为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；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为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。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

2.使用权资产的折旧方法

能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。对计提了减值准备的使用权资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值参照上述原则计提折旧。

3.使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、（二十七）。

（二十四）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，包括土地使用权、电脑软件及系统、专利权、商标权、特许经营权、车位使用权等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作



为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

固定资产类别	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	20-70	建设用地使用权出让合同
电脑软件及系统	2-10	预计使用年限
专利权	10	权证日期
商标权	10	权证日期
特许经营权	5	权证日期
车位使用权	35	按合同使用年限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。



3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在场或无形资产自身存在场，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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（二十五）研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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场或无形资产自身存在场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。



本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日转为无形资产。

（二十六）长期待摊费用

本公司长期待摊费用包括：长期预付租赁费、经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。

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

（二十七）资产减值

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、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，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效



应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

（二十八）合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

（二十九）职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司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，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再有其他的



支付义务。

（4）辞退福利

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

（5）其他长期福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

（三十）预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

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

（三十一）租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初



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

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

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

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

(三十二) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

3. 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资



本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

（三十三）应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

（三十四）收入的确认原则

本公司的营业收入主要为土地一级开发收入、建造合同收入、劳务服务收入、经营租赁收入、销售商品收入和让渡资产使用权收入，本公司的收入主要来源于土地一级开发业务、园林绿化工程业务、租赁及物业管理业务、政管养及隧道管养业务、客房及餐厅经营业务、代理销售业务、互联网+业务、金融服务业务、资产运营业务、顾问策划业务、房地产销售业务、建筑材料销售业务等。

1.收入确认的一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，公司在合同开始日，按照各单项履约义



务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入，否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

(1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

(3) 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。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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。

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

(1) 公司就该商品或服务享有现时收款权利；

(2) 公司已将该商品的实物转移给客户；

(3) 公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

(4) 客户已接受该商品或服务。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为合同资产列示，合同资产以预期信用损失为基础计提减值准备。本公司拥有的、无条件(仅取决于时间流逝)向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

2.特定交易的收入处理原则



(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

(2) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(3) 附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

3. 收入确认的具体方法

(1) 土地一级开发收入

本公司获授权于本公司经营业务的地区内进行有关土地基建开发及公共配套设施(由地方政府拥有)的建设。当地方政府通过公开招拍挂方式向土地买家出售土地时，本公司有权按比例从地方政府收取部分土地出售所得款项。由于公共配套设施建设可自土地基建开发独立识别，本公司将收取的有关所得款项按其相对的公允价值于土地基建开发及公共配套设施建设之间进行分配。

土地一级开发收入在有关开发的土地控制权转移时确认，具体于出售土地时，分配予已竣工土地基建开发及已竣工公共配套设施建设的所得款项确认为收入，而分配至未竣工公共配套设施建设的所得款项确认为递延收入，并于财务报表日对该公共配套设施建设工程按建造合同收入确认方法确认收入。

(2) 建造合同收入

本公司在合同履行履约义务的时段内按履约进度确认建造合同收入的实现，



合同履约进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如合同履约进度不能合理确定时，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；使合同履约进度不能合理确定的因素不复存在时，按照合同履约进度确定与建造合同有关的收入和费用。

（3）劳务服务收入

本公司按合同提供劳务服务时，已提供的服务达到合同约定的确认条款，即客户已取得相关服务控制权时，按合同条款约定的服务对价确认服务收入的实现。包括房地产代理销售服务、房地产营销服务、房地产经纪服务、互联网+服务、物业管理服务等服务收入。

本公司房地产顾问服务合同中一般约定按工作阶段进度分一期、二期、三期等分期收款的。本公司在按合同约定完成阶段工作并提交相关报告，经客户以阶段工作确认书确认后，本公司按合同约定的阶段收款金额确认顾问服务收入的实现；在终稿汇报、提交报告终稿并经客户确认之后，确认合同剩余顾问服务收入的实现。

（4）经营租赁收入

本公司按合同提供租赁服务后，按与承租方签定的合同或协议约定的固定租金，按直线法确认租赁收入的实现，合同可变租金在实际发生时确认租赁收入的实现。

（5）销售商品收入

本公司按合同约定的时间、地点将商品交付给客户，待客户验收后按合同约定的商品对价确认商品销售收入的实现。

本公司签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

销售合同约定本公司无安装义务的，以客户签收的收货验收单作为确认收入的依据；销售合同约定本公司应承担安装义务的，本公司以客户签收的安装竣工单作为确认收入的依据。



本公司开发、销售房地产的业务，在工程已经竣工且经有关部门验收合格，履行了销售合同规定的主要义务，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，交房有关手续办理完毕，价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回，与销售房地产相关的成本能够可靠计量时确认销售房地产收入的实现。

（6）让渡资产使用权收入

本公司按合同提供资产给客户后，按合同约定的使用期间和方法计算确认收入的实现。

利息收入：在本公司放款时，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定收入金额。计算时考虑贷款的合同条款并且包括所有归属于实际利率组成部分的费用和所有交易成本，但不包括未来信用损失。

使用费收入：按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定收入金额。

（三十五）合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

1.合同取得成本

为取得合同发生的增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本（如销售佣金等）。该成本预期能够收回的，本公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。本公司为取得合同发生的、除预期能够收回的增量成本之外的其他支出于发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其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。

2.合同履约成本

合同取得成本确认的资产和合同履约成本确认的资产（以下简称“与合同成本有关的资产”）采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，



计入当期损益。

3. 合同成本减值

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

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

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

(三十六) 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

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（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用



一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

固定资产类别	依据
采用总额法核算的政府补助类别	除政府贴息外的其他政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政府贴息

与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在所建造或购买资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

（三十七）递延所得税资产及递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

（1）该交易不是企业合并；



(2) 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

(1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

(2) 非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

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

(三十八) 租赁

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

1. 租赁合同的分拆

当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。

当合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本公司将租赁和非租赁部分进行分拆，租赁部分按照租赁准则进行会计处理，非租赁部分应当按照其他适用的企业会计准则进行会计处理。

2. 租赁合同的合并

本公司与同一交易方或其关联方在同一时间或相近时间订立的两份或多份包含租赁的合同符合下列条件之一时，合并为一份合同进行会计处理：

(1) 该两份或多份合同基于总体商业目的而订立并构成一揽子交易，若不作为整体考虑则无法理解其总体商业目的。

(2) 该两份或多份合同中的某份合同的对价金额取决于其他合同的定价或履行情况。



(3) 该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

在租赁期开始日，除应用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，本公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

(1) 短期租赁和低价值资产租赁

短期租赁是指不包含购买选择权且租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

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

本公司对除上述以外的短期租赁和低价值资产租赁确认使用权资产和租赁负债。

(2) 使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注四（二十三）使用权资产及四（三十一）租赁负债。

4. 本公司作为出租人的会计处理。

(1) 租赁的分类

本公司在租赁开始日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，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

2) 承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款与预计行使选择权时租赁资产的公允价值相比足够低，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将行使该选择权。

3) 资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4) 在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：

1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。



- 2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。
- 3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

在租赁期开始日，本公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

应收融资租赁款初始计量时，以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作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

- 1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；
- 2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；
- 4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 5) 由承租人与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

本公司按照固定的租赁内含利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入，所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) 对经营租赁的会计处理

本公司在租赁期内各个期间采用直线法或其他系统合理的方法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入；发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益；取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

(三十八) 资产证券化业务

本公司将部分信贷资产证券化，一般将这些资产出售给特殊目的实体，然后再由该实体向投资者发行证券。这些金融资产的转移符合完全或部分终止确认的条件，金融资产终止确认的前提条件详见本附注四、（九）。本公司可能保留所



转移金融资产的部分权益，保留部分划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，终止确认部分的账面价值与其对价之间的差额计入当期损益。

（三十九）公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量的资产和负债包括：本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、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负债。

假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要场（或最有利场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。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。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折价等。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司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，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第



二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

（四十）安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，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。

五、本年度重要会计政策、会计估计变更、和重要前期差错及其影响

（一）重要会计政策变更的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

（二）会计估计变更的内容和影响

本年度本公司无此事项。

（三）重要前期差错的性质、内容和影响

本年度本公司无此事项。

六、税项

（一）主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售货物	13%	-
	提供建筑、不动产租赁服务，销售不动产	9%	-
	其他应税销售服务行为	6%	-
	简易计税方法	5%、3%、1%	-
	免税	免税	-
城市维护建设税	实缴流转税额	3.5%、5%、7%	-
教育费附加	实缴流转税额	1.5%、3%	-
地方教育附加费	实缴流转税额	1%、2%	-
房产税	房产原值的 70%（或租赁收入）	1.2%（或 12%）	-
文化事业建设费	广告业务收入	1.5%	-
物业税	业主物业(土地和楼宇)出租收入	15%	-



税种	计税依据	税率	备注
土地增值税	按转让房产所取得的增值额	按超率累进税率 30%-60%	-
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%、12%、8.25%	-
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	6 元/平方米	-

不同纳税主体所得税税率说明：

公司名称	税率	备注
大横琴（香港）投资有限公司	8.25%、16.50%	利得税
珠海大横琴科技发展有限公司	15%	高新技术企业
珠海横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	15%	高新技术企业
大横琴（澳门）有限公司	12%	利得税
大横琴股份（香港）有限公司	8.25%、16.50%	利得税
大横琴国际产业投资（香港）有限公司	8.25%、16.50%	利得税
大横琴国际产业投资有限合伙基金	8.25%、16.50%	利得税
琴创国际有限合伙基金	8.25%、16.50%	利得税
珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司	15%	高新技术企业
珠海建工控股集团有限公司	15%	高新技术企业
珠海壹贰伍壹安全科技有限公司	20%	小微企业
珠海承元建设工程有限公司	20%	小微企业
珠海灿阳建筑工程有限公司	20%	小微企业
北京粤城智通建设有限公司	20%	小微企业
珠海大横琴城市建设有限公司	15%	高新技术企业
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	15%	横琴粤澳深度合作鼓励类产业企业
珠海大横琴能源科技有限公司	20%	小微企业
珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	15%	横琴粤澳深度合作鼓励类产业企业
珠海大横琴文化传媒有限公司	15%	横琴粤澳深度合作鼓励类产业企业
珠海复能新能源发展有限公司	20%	小微企业
珠海大横琴餐饮服务有限公司	20%	小微企业
琴联寰宇国际旅行社（广东横琴）有限公司	20%	小微企业
珠海市珠光新生力资产运营有限公司	20%	小微企业
珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	15%	横琴粤澳深度合作鼓励类产业企业
珠海大横琴孵化器管理有限公司	15%	高新技术企业
深圳市银雁科技有限公司	15%	高新技术企业
银雁科技服务集团股份有限公司	15%	高新技术企业
深圳雁联数据科技有限公司	15%	高新技术企业



公司名称	税率	备注
成都市银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
上海银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
重庆市银雁金融配套服务有限公司	15%	高新技术企业
山东银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
杭州银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
陕西银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
福建银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
天津银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
东莞银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
海南银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
宁波银雁科技服务有限公司	15%	高新技术企业
东莞市银雁数据处理有限公司	20%	小微企业
青海银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
安康银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
山西银雁人力资源服务有限公司	20%	小微企业
河南银雁人力资源管理有限公司	20%	小微企业
青岛银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
新疆银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
云南银雁信息技术服务有限公司	20%	小微企业
宁夏银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
甘肃银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
厦门银雁科技服务有限公司	20%	小微企业
深圳市银雁金融服务外包有限公司	20%	小微企业
深圳市银雁技术服务有限公司	20%	小微企业
潍坊鲁中现金处理中心有限公司	20%	小微企业
成都银雁数元科技有限公司	20%	小微企业
贵州银雁科技服务有限公司	15%	西部大开发战略企业
广西银雁科技服务有限公司	15%	西部大开发战略企业
横琴国际商务有限公司	8.25%、16.50%	利得税
宝鹰国际建设投资有限公司	8.25%、16.50%	利得税
宝鹰国际投资控股有限公司	16.50%	利得税
广东宝鹰建设科技有限公司	15%	高新技术企业
世联咨询（香港）有限公司	8.25%、16.50%	利得税
珠海横琴世联行咨询有限公司	20%	小微企业
重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	15%	西部大开发企业
深圳先锋居善科技有限公司	15%	高新技术企业
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	15%	高新技术企业
江西锋源热能有限公司	15%	高新技术企业



(二) 税收优惠及批文

序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
1	珠海斗门大横琴建设发展有限公司、广东世荣兆业股份有限公司、深圳世联行集团股份有限公司	六税两费	《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。
2	珠海大横琴能源科技有限公司、珠海复能新能源发展有限公司、珠海市珠光新生力资产运营有限公司、珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司	六税两费	《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（2022年第10号）	从事国家非限制和禁止行业，且同时符合年度应纳税所得额不超过300万元，从业人数不超过300人、资产总额不超过5000万元等三个条件的，可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。
3	珠海大横琴科技发展有限公司、珠海横琴新区建设工程质量检测中心有限公司、珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司、珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司、珠海建工控股集团有限公司、珠海大横琴泛旅游发展有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司、广东宝鹰建设科技有限公司、广东世荣兆业股份有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	研发费用加计扣除的税收优惠：企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。
4	珠海大横琴科技发展有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	2016年1月9日根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室关于《对广东省认定机构2025年认定报备的第一批高新技术企业进行备案的公告》，珠海大横琴科技发展有限公司自2025年12月19日取得高新技术企业资质，



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
				证书编号为 GR202544002376 有效期 3 年，因此 2025 年至 2028 年度减按 15% 的税率征收企业所得税。
5	珠海斗门大横琴建设发展有限公司、广东宝鹰建设科技有限公司、深圳世联行集团股份有限公司	企业所得税	《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）	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。
6	珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	2016 年 1 月 9 日根据全国高新技术企业认定管理工作领导小组办公室关于《对广东省认定机构 2025 年认定报备的第一批高新技术企业进行备案的公告》，珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司自 2025 年 12 月 19 日取得高新技术企业资质，证书编号为 GR202544002376 有效期 3 年，因此 2025 年至 2028 年度减按 15% 的税率征收企业所得税。
7	大横琴（香港）投资有限公司、宝鹰国际投资控股有限公司、世联咨询（香港）有限公司	企业所得税	香港特别行政区企业所得税	设立在香港特别行政区的企业，缴纳企业利得税，税率为 16.50%（200 万港币以内税率为 8.25%）。
8	大横琴（澳门）有限公司	企业所得税	澳门特别行政区 2021 年 12 月 16 日第 21/2021 号法律通过的《2022 年财政年度预算案》	所得补充税的 2022 年度收益的豁免限额订定为澳门元 60 万元，对于超出该金额的收入，适用于 12% 的税率。
9	珠海建工控股集团有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	珠海建工控股集团有限公司于 2025 年 12 月 19 日取得高新技术企业证书，编号为:GR202544002436，证书有效期为三年。
10	珠海大横琴城市建设有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	2024 年 11 月 28 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202444004625，有效期为三年，报告期所得税率为 15%。



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
11	珠海壹贰伍壹安全科技有限公司、珠海承元建设工程有限公司、珠海灿阳建筑工程有限公司、北京粤城智通建设有限公司	企业所得税	《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)	对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分, 减按 25% 计入应纳税所得额, 按 20% 的税率缴纳企业所得税。本报告期适用以上税收优惠政策, 企业所得税税率为 20%。
12	珠海大横琴泛旅游发展有限公司、珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司、珠海大横琴文化传媒有限公司、珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	企业所得税	《财政部税务总局关于横琴粤澳深度合作区企业所得税优惠政策的通知》(财税[2022]19 号)	对设在横琴粤澳深度合作区符合条件的产业企业减按 15% 的税率征收企业所得税。
13	珠海大横琴能源科技有限公司、珠海复能新能源发展有限公司、珠海市珠光新生力资产运营有限公司、珠海大横琴餐饮服务有限公司、琴联寰宇国际旅行社(广东横琴)有限公司	企业所得税	《财政部 税务总局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》(财税[2023]12 号)	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。本报告期适用以上税收优惠政策, 企业所得税税率为 20%。
14	珠海大横琴城市公共资源经营管理有 限公司	企业所得税 等	《广东省财政厅等五部门关于我省实施自主就业退役士兵和重点群体创业就业有关税收政策的通知》粤财税〔2023〕34 号	企业招用脱贫人口、在人力资源社会保障部门公共就业服务机构登记失业半年以上且持《就业创业证》或《就业失业登记证》(注明“企业吸纳税收政策”)的人员, 与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的, 自签订劳动合同并缴纳社会保险当月起, 在 3 年内按实际招用人员, 以每人每年 7800 元的定额标准, 依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税优惠。
15	珠海大横琴发展有 限公司	企业所得税 等	《广东省财政厅等五部门关于我省实施自主就业退役士兵和重点群体创业	自主就业退役士兵创业就业税收扣减标准 企业招用自主就业退役士兵, 与其签订 1 年以上期限劳动合同并依法缴纳社会保险费的, 自签订劳动合同并缴纳



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
			<p>就业有关税收政策的通知》粤财税（2023）34号、《财政部 税务总局 退役军人事务部关于进一步扶持自主就业退役士兵创业就业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 退役军人事务部公告 2023 年第 14 号）、《财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部关于进一步支持重点群体创业就业有关税收政策的公告》（财政部 税务总局 人力资源社会保障部 农业农村部公告 2023 年第 15 号）</p>	<p>社会保险当月起，在 3 年内按实际招聘人数，以每人每年 9000 元的定额标准，依次扣减增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加和企业所得税。</p>
16	银雁科技服务集团股份有限公司	企业所得税	<p>《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定</p>	<p>2023 年 10 月 16 日银雁科技服务集团股份有限公司取得《高新技术企业证书》，享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，优惠期间减按 15% 的税率缴纳企业所得税。</p>
17	广东宝鹰建设科技有限公司	企业所得税	<p>《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定</p>	<p>2025 年 12 月 19 日，广东宝鹰建设科技有限公司取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局批准颁发的《高新技术企业证书》，证书编号：GR202544001025，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》和《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》的规定，广东宝鹰建设科技有限公司 2025 年度企业所得税按 15% 的优惠税率执行。</p>



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
18	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	企业所得税	《财政部税务总局国家发展改革委关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部公告 2020 年第 23 号）	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司享受税收优惠，减按 15% 税率征收企业所得税。
19	深圳先锋居善科技有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	深圳先锋居善科技有限公司于 2023 年 10 月 16 日收到深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的编号为 GR202344202374 的《高新技术企业证书》，有效期三年。根据《中华人民共和国企业所得税法》、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》等相关规定，深圳先锋居善科技有限公司通过国家高新技术企业认定，适用高新技术企业 15% 税率缴纳企业所得税。
20	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	增值税	2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定、财政部国家税务总局关于免征部分鲜活肉蛋产品流通环节增值税政策的通知(财税[2012]75 号)的规定	珠海市绿怡居园艺工程有限公司：1、从事林木、花卉的培育和种植的所得，可以免征增值税；2、对从事农产品批发、零售的纳税人销售的部分鲜活肉蛋产品免征增值税。根据财政部、国家税务总局关于免征蔬菜流通环节增值税有关问题的通知（财税[2011]137号）的规定，对从事蔬菜批发、零售的纳税人销售的蔬菜免征增值税。本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司享受该项税收优惠政策。
21	珠海世荣物业管理服务有限公司之分公司珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸一区分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司碧水岸二期分公司、珠海世荣物	增值税	《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号）	对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税。增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
	管理服务有限公司 翠湖苑一区分公 司、珠海世荣物业 管理服务有限公司 富山工业园分公 司、珠海世荣物业 管理服务有限公司 井岸分公司、珠海 世荣物业管理服务 有限公司世荣名筑 分公司、珠海世荣 物业管理服务有限 公司作品壹号三期 分公司、珠海世荣 物业管理服务有限 公司作品壹号四至 五期分公司以及子 公司珠海天荣农业 科技有限公司			
22	北京世荣嘉业健康 科技发展有限公司 司、上饶世锋热能 有限公司及珠海世 荣物业管理服务有 限公司之分公司珠 海世荣物业管理服 务有限公司碧水岸 一区分公司、珠海 世荣物业管理服务 有限公司碧水岸二 期分公司、珠海世 荣物业管理服务有 限公司翠湖苑一区 分公司、珠海世荣 物业管理服务有限 公司富山工业园分 公司、珠海世荣物 业管理服务有限公司 井岸分公司、珠 海世荣物业管理服 务有限公司世荣名	六税两费	《财政部 税务总局 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)第二条	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。



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
	筑分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号三期分公司、珠海世荣物业管理服务有限公司作品壹号四至五期分公司以及子公司珠海天荣农业科技有			
23	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	2024年11月28日，珠海市绿怡居园艺工程有限公司取得由广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合颁发《高新技术企业证书》，证书编号为GR202444006279，有效期三年，自2024年1月1日起享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，公司2024-2026年度减按15%的税率缴纳企业所得税。
24	江西锋源热能有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	2025年10月29日，江西锋源热能有限公司取得由江西省科学技术厅、江西省财政厅、国家税务总局江西省税务局联合颁发《高新技术企业证书》，证书编号为GR202536001159，有效期三年，自2025年1月1日起享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，公司2025-2027年度减按15%的税率缴纳企业所得税。
25	珠海市绿怡居园艺工程有限公司	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项及2007年11月28日国务院第197次常务会议通过《中华	公司从事林木的培育和种植的所得，可以免征企业所得税；从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的种植所得，减半征收企业所得税。本公司下属子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司享受该



序号	披露主体	税种名称	国家文件依据	具体优惠政策规定
			《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条	税收优惠。
26	山东银雁、杭州银雁、天津银雁、成都银雁、陕西银雁、上海银雁、福建银雁、银雁科技服务、深圳雁联总部、东莞银雁、深圳银雁、重庆银雁、宁波银雁	企业所得税	《中华人民共和国企业所得税法》及《中华人民共和国企业所得税法实施条例》税收优惠相关规定	取得《高新技术企业证书》，享受国家高新技术企业所得税等优惠政策。根据高新技术企业所得税优惠政策，优惠期间减按15%的税率缴纳企业所得税。
27	贵州银雁、成都银雁、新疆银雁、陕西银雁、广西银雁、云南银雁	企业所得税	《财政部海关总署国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号）、《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》（财政部税务总局国家发展改革委公告2020年第23号）	符合《西部地区鼓励类产业目录》的企业，优惠期间减按15%的税率缴纳企业所得税。
28	深圳世联行集团股份有限公司	增值税	《财政部税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第19号）	执行至2027年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

七、企业合并及合并财务报表

本公司按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》编制合并财务报表。合并范围以控制为基础确定，本公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础，根



据其他有关资料为依据，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

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，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

(一) 本期纳入合并报表范围的子企业基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
1	珠海建工控股集团有限公司	2级	境内非金融子企业	珠海	珠海	建筑业
2	珠海灿阳建筑工程有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	其他房屋建筑业
3	珠海承元建设工程有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	土木工程建筑业
4	珠海大横琴建工实业有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房屋建筑业
5	珠海大横琴城市建设有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	其他房屋建筑业
6	北京粤城智通建设有限公司	3级	境内非金融子企业	北京	北京	住宅房屋建筑
7	深圳市珠深建设发展有限公司	3级	境内非金融子企业	深圳	深圳	住宅房屋建筑
8	珠海壹贰伍壹安全科技有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	土木工程建筑业
9	珠海建工第五建设有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	土木工程建筑业
10	广东长正建设有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	其他道路、隧道和桥梁、工程建筑
11	珠海大横琴置业有限公司	2级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房地产开发经营
12	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房地产开发经营
13	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房地产开发经营
14	珠海斗门大横琴电子有限公司	3级	境内非金融子企业	珠海	珠海	计算机、通信和其他电子设备制造业



15	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产开发经营
16	珠海大横琴公共设施建 设管理有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	专业技术服务业
17	珠海大横琴大厦开发有 限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
18	珠海大横琴房地产租赁 经营有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
19	珠海斗门大横琴琴铖房 地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
20	珠海斗门大横琴琴峰房 地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
21	珠海斗门大横琴琴雅房 地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
22	横琴国际商务中心开发 有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
23	珠海斗门大横琴琴臻房 地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
24	珠海斗门大横琴幸福河 地产开发有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
25	珠海大横琴发展有限公 司	2级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	商务服务业
26	银雁科技服务集团股份 有限公司	3级	境内非金融 子企业	深圳	深圳	其他金融业
27	珠海大横琴英才人力资 源服务有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	商务服务业
28	横琴国际商务有限公司	3级	境外非金融 子企业	香港	香港	商务服务业
29	珠海大横琴国际广告文 化创意产业发展有限公 司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	商务服务业
30	珠海大横琴孵化器管理 有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	商务服务业
31	珠海大横琴城市公共资 源经营管理有限公司	2级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	公共设施管理业
32	珠海大横琴城市综合管 廊运营管理有限公司	3级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	公共设施管理业
33	珠海大横琴资本有限公 司	2级	境内金融子 企业	珠海	珠海	资本投资服务
34	珠海大横琴产业投资有 限公司	3级	境内金融子 企业	珠海	珠海	资本投资服务
35	珠海港瑞私募基金管理 有限公司	3级	境内金融子 企业	珠海	珠海	其他非公开募集 证券投资基金



36	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	2 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	旅游饭店
37	珠海大横琴能源科技有 限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	电力供应
38	珠海大横琴琴建发展有 限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	文旅教育板块
39	珠海大横琴星乐度文化 旅游发展有限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	文旅教育板块
40	琴联寰宇国际旅行社 (广东横琴)有限公司	4 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	文旅教育板块
41	珠海大横琴文化传媒有 限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	文旅教育板块
42	珠海市珠光新生力资产 运营有限公司	4 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	商务服务业
43	珠海复能新能源发展有 限公司	4 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	新能源技术推广 服务
44	大横琴(香港)投资有 限公司	2 级	境外非金融 子企业	香港	香港	贸易经纪与代理
45	大横琴国际贸易(珠 海)有限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	贸易经纪与代理
46	大横琴(珠海)商贸有 限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	贸易经纪与代理
47	珠海大横琴口岸实业有 限公司	2 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	租赁和商务服务 业
48	珠海大横琴餐饮服务有 限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	住宿和餐饮业
49	珠海大横琴商业经营管 理有限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	房地产业
50	珠海大横琴科技发展有 限公司	2 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	信息技术服务业
51	珠海市横琴新区建设工 程质量检测中心有限公 司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	专业技术服务
52	珠海大横琴股份有限公 司	2 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	土地整治服务、 工程管理服务等
53	珠海斗门大横琴建设发 展有限公司	3 级	境内非金融 子企业	珠海	珠海	土地整治服务、 工程管理服务等
54	大横琴(澳门)有限公 司	2 级	境外非金融 子企业	澳门	澳门	工程项目的管 理、策划、维护及 咨询服务
55	大横琴国际产业投资 (香港)有限公司	3 级	境外金融子 企业	香港	香港	商业服务业



56	琴澳联创（珠海）发展有限公司	3 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	零售业
57	大横琴股份（香港）有限公司	3 级	境外非金融子企业	香港	香港	商业服务业
58	大横琴国际产业投资有限合伙基金	4 级	境外金融子企业	香港	香港	有限合伙基金
59	琴创国际有限合伙基金	4 级	境外金融子企业	香港	香港	有限合伙基金
60	大横琴中葡科创投资有限合伙基金	4 级	境外金融子企业	香港	香港	有限合伙基金
61	珠海大横琴科创投资企业（有限合伙）	4 级	境内金融子企业	珠海	珠海	商务服务业
62	珠海大横琴城市广场开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房地产服务业
63	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	2 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	商业服务业
64	珠海大横琴安居投资有限公司	2 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	商业服务业
65	广东世荣兆业股份有限公司	3 级	境内非金融子企业	珠海	珠海	房地产开发业务
66	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	深圳	深圳	装修装饰行业
67	深圳世联行集团股份有限公司	2 级	境内非金融子企业	深圳	深圳	房地产服务业

1.续表:

序号	企业名称	直接持股比例（%）	间接持股比例（%）	享有表决权（%）	取得方式
1	珠海建工控股集团有限公司	85.00	-	85.00	划拨
2	珠海灿阳建筑工程有限公司	-	85.00	85.00	划转
3	珠海承元建设工程有限公司	-	85.00	85.00	划转
4	珠海大横琴建工实业有限公司	-	85.00	85.00	划转
5	珠海大横琴城市建设有限公司	-	85.00	85.00	投资设立
6	北京粤城智通建设有限公司	-	85.00	85.00	划转
7	深圳市珠深建设发展有限公司	-	85.00	85.00	划转
8	珠海壹贰伍壹安全科技有限公司	-	85.00	85.00	划拨
9	珠海建工第五建设有限公司	-	85.00	85.00	划拨
10	广东长正建设有限公司	-	43.35	43.35	划拨
11	珠海大横琴置业有限公司	100.00	-	100.00	投资设立



12	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
13	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
14	珠海斗门大横琴电子有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
15	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
16	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
17	珠海大横琴大厦开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
18	珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
19	珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
20	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
21	珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
22	横琴国际商务中心开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
23	珠海斗门大横琴琴臻房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
24	珠海斗门大横琴幸福河房地产开发有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
25	珠海大横琴发展有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
26	银雁科技服务集团股份有限公司	-	40.00	63.94	非同一控制下合并
27	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
28	横琴国际商务有限公司	-	100.00	100.00	划拨
29	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	-	100.00	100.00	划拨
30	珠海大横琴孵化器管理有限公司	-	100.00	100.00	划拨
31	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	60.00	-	60.00	投资设立
32	珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司	-	60.00	60.00	投资设立
33	珠海大横琴资本有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
34	珠海大横琴产业投资有限公司	-	100.00	100.00	投资设立



35	珠海港瑞私募基金管理有限公司	-	100.00	100.00	划拨
36	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
37	珠海大横琴能源科技有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
38	珠海大横琴琴建发展有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
39	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
40	琴联寰宇国际旅行社（广东横琴）有限公司	-	100.00	100.00	非同一控制下合并
41	珠海大横琴文化传媒有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
42	珠海市珠光新生力资产运营有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
43	珠海复能新能源发展有限公司	-	100.00	100.00	非同一控制下合并
44	大横琴（香港）投资有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
45	大横琴国际贸易（珠海）有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
46	大横琴（珠海）商贸有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
47	珠海大横琴口岸实业有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
48	珠海大横琴餐饮服务有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
49	珠海大横琴商业经营管理有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
50	珠海大横琴科技发展有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
51	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
52	珠海大横琴股份有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
53	珠海斗门大横琴建设发展有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
54	大横琴（澳门）有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
55	大横琴国际产业投资（香港）有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
56	琴澳联创（珠海）发展有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
57	大横琴股份（香港）有限公司	-	100.00	100.00	投资设立
58	大横琴国际产业投资有限合伙基金	-	100.00	100.00	投资设立
59	琴创国际有限合伙基金	-	100.00	100.00	投资设立
60	大横琴中葡科创投资有限合伙基金	-	100.00	100.00	投资设立



61	珠海大横琴科创投资企业（有限合伙）	-	100.00	100.00	投资设立
62	珠海大横琴城市广场开发有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
63	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
64	珠海大横琴安居投资有限公司	100.00	-	100.00	投资设立
65	广东世荣兆业股份有限公司	-	60.28	60.28	非同一控制下合并
66	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	20.37	2.00	15.58	非同一控制下合并
67	深圳世联行集团股份有限公司	16.26	-	30.58	非同一控制下合并

1. 子公司深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司下属合并范围如下：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例	
			直接（%）	间接（%）
深圳市宝鹰智慧城市科技发展有限公司	全资子公司	一级	100.00	-
宝鹰国际投资控股有限公司	全资子公司	一级	100.00	-
深圳市通海夷道文化有限公司	全资子公司	一级	100.00	-
深圳宝鹰太平洋文旅科技有限公司	控股子公司	二级	-	70.00
广东宝鹰建设科技有限公司	控股子公司	一级	99.00	1.00
广东宝鹰珠琴建筑有限公司	控股子公司	二级	-	100.00
广东琴粤建设有限公司	控股子公司	二级	-	100.00
山东宝鹰新能源有限公司	全资子公司	一级	-	100.00
珠海澜兴科技有限公司	全资子公司	一级	100.00	-
曜灵时代（广东）新能源科技有限公司	全资子公司	一级	100.00	-

2. 子公司世荣兆业集团下属合并范围如下：

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	
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	100.00	-	同一控制下的企业合并
珠海市年顺建筑有限公司	珠海	珠海	建筑业	-	100.00	非同一控制下的企业合并
珠海粤盛置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	非同一控制下的企业合并
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	珠海	房地产开发	-	100.00	同一控制下的企业合并



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	
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	珠海	珠海	苗木种植及绿化工程	-	100.00	非同一控制下的企业合并
珠海天荣农业科技有限公司	珠海	珠海	农业科技	-	100.00	非同一控制下的企业合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	珠海	珠海	装饰、装修工程	-	100.00	投资设立
珠海市世荣酒店管理有限公司	珠海	珠海	酒店管理	-	100.00	投资设立
珠海世荣兆业商贸有限公司	珠海	珠海	大宗贸易	100.00	-	投资设立
珠海世荣拉美供应链管理有限公司	珠海	珠海	大宗贸易	-	55.00	投资设立
珠海横琴世荣兆业置业发展有限公司	珠海	珠海	房地产开发及销售	100.00	-	投资设立
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	珠海	物业管理	100.00	-	投资设立
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	珠海	房地产信息咨询	100.00	-	投资设立
北京世荣兆业控股有限公司	北京	北京	资产管理、项目投资	100.00	-	投资设立
北京世荣兆业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	-	100.00	投资设立
北京世荣兆业投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	-	100.00	投资设立
北京世荣佳业投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理	-	70.00	投资设立
北京世荣嘉业健康科技发展有限公司	北京	北京	技术开发、转让等	-	70.00	非同一控制下的企业合并
北京绿茵阁商贸有限公司	北京	北京	房地产开发	-	51.00	非同一控制下的企业合并
江西锋源热能有限公司	新余	新余	集中供热	50.00	-	投资设立
新余世锋热能有限公司	新余	新余	集中供热	-	50.00	投资设立
上饶世锋热能有限公司	上饶	上饶	集中供热	-	50.00	投资设立
珠海市世荣商业管理有限公司	珠海	珠海	商业运营	-	100.00	投资设立



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	
珠海市世荣拉美湾商业运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务业	-	100.00	投资设立
珠海世荣港科创有限公司	珠海	珠海	服务业	100.00	-	投资设立
南昌珠赣新能源有限公司	南昌	南昌	集中供热	-	50.00	投资设立

3. 子公司深圳世联行集团股份有限公司下属合并范围如下:

序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
					直接	间接
1	北京世联房地产顾问有限公司	北京	北京	房地产中介	-	100.00
2	东莞世联地产顾问有限公司	东莞	东莞	房地产中介	-	100.00
3	上海世联房地产顾问有限公司	上海	上海	房地产中介	-	100.00
4	深圳世联行顾问服务有限公司	深圳	深圳	房地产中介	-	100.00
5	世联房地产咨询（惠州）有限公司	惠州	惠州	房地产中介	-	100.00
6	广州市世联房地产咨询有限公司	广州	广州	房地产中介	-	100.00
7	天津世联兴业房地产顾问有限公司	天津	天津	房地产中介	-	100.00
8	山东世联怡高物业顾问有限公司	济南	济南	房地产中介	75.50	-
9	四川世联行兴业房地产顾问有限公司	四川	四川	房地产中介	100.00	-
10	重庆世联行房地产顾问有限公司	重庆	重庆	房地产中介	100.00	-
11	深圳世联投资有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00	-
12	深圳市世联小额贷款有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00	-
13	深圳市数见时代信息咨询有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00	-
14	北京安信行物业管理有限公司	北京	北京	资产服务	-	60.00
15	厦门市立丹行置业有限公司	厦门	厦门	房地产中介	80.00	-



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
16	青岛荣置地顾问有限公司	青岛	青岛	房地产中介	51.00	-
17	珠海世联房地产咨询有限公司	珠海	珠海	房地产中介	-	100.00
18	厦门世联兴业房地产顾问有限公司	厦门	厦门	房地产中介	-	100.00
19	长沙世联兴业房地产顾问有限公司	长沙	长沙	房地产中介	-	100.00
20	沈阳世联兴业房地产顾问有限公司	沈阳	沈阳	房地产中介	-	100.00
21	大连世联兴业房地产顾问有限公司	大连	大连	房地产中介	-	100.00
22	成都世联兴业房地产顾问有限公司	成都	成都	房地产中介	100.00	-
23	苏州世联兴业房地产顾问有限公司	苏州	苏州	房地产中介	-	100.00
24	常州世联房地产代理有限公司	常州	常州	房地产中介	-	100.00
25	西安世联卓群房地产咨询有限公司	西安	西安	房地产中介	-	100.00
26	青岛世联兴业房地产顾问有限公司	青岛	青岛	房地产中介	100.00	-
27	武汉世联兴业房地产经纪有限公司	武汉	武汉	房地产中介	-	100.00
28	三亚世联房地产顾问有限公司	三亚	三亚	房地产中介	100.00	-
29	安徽世联行房地产咨询有限公司	合肥	合肥	房地产中介	100.00	-
30	无锡世联行房地产营销有限公司	无锡	无锡	房地产中介	-	100.00
31	福州世联房地产顾问有限公司	福州	福州	房地产中介	-	100.00
32	佛山世联房地产顾问有限公司	佛山	佛山	房地产中介	-	100.00
33	南昌世联置业有限公司	南昌	南昌	房地产中介	100.00	-
34	南京世联兴业房地产投资咨询有限公司	南京	南京	房地产中介	-	100.00
35	长春世联兴业房地产顾问有限公司	长春	长春	房地产中介	-	100.00
36	南通世联兴业房地产顾问有限公司	南通	南通	房地产中介	-	100.00
37	昆明世联卓群房地产经纪有限公司	昆明	昆明	房地产中介	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
38	宁波世联房地产咨询有限公司	宁波	宁波	房地产中介	-	100.00
39	广西世联行房地产代理有限公司	广西	广西	房地产中介	100.00	-
40	苏州居善网络技术服务有限公司	苏州	苏州	电子商务	-	100.00
41	南京云掌柜信息技术有限公司	南京	南京	电子商务	-	100.00
42	天津居善电子商务有限公司	天津	天津	电子商务	-	100.00
43	郑州世联兴业房地产咨询有限公司	郑州	郑州	房地产中介	-	100.00
44	徐州世联房地产顾问有限公司	徐州	徐州	房地产中介	-	100.00
45	杭州世联卓群房地产咨询有限公司	杭州	杭州	房地产中介	100.00	-
46	合肥世联先锋房地产顾问有限公司	合肥	合肥	房地产中介	100.00	-
47	贵阳世联房地产顾问有限公司	贵阳	贵阳	房地产中介	-	100.00
48	惠州市世联先锋房地产顾问有限公司	惠州	惠州	房地产中介	-	100.00
49	太原世联卓群房地产顾问有限公司	太原	太原	房地产中介	-	100.00
50	石家庄世联卓群房地产经纪有限公司	石家庄	石家庄	房地产中介	-	100.00
51	深圳世联君汇不动产运营管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	100.00	-
52	廊坊市世联房地产经纪有限公司	廊坊	廊坊	房地产中介	-	100.00
53	世联咨询(香港)有限公司	香港	香港	房地产中介	100.00	-
54	兰州世联行房地产顾问有限公司	兰州	兰州	房地产中介	-	100.00
55	唐山世联行房地产经纪有限公司	唐山	唐山	房地产中介	100.00	-
56	深圳世联商业运营管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
57	深圳市世联科创科技服务有限公司	深圳	深圳	房地产中介	-	41.00
58	深圳世联领客商业运营有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
59	深圳世联集金财富管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
60	宁波世联兴业房地产咨询有限公司	宁波	宁波	房地产中介	100.00	-
61	深圳先锋居善科技有限公司	深圳	深圳	房地产中介	-	100.00
62	上海善居电子商务有限公司	上海	上海	电子商务	-	100.00
63	扬州世联兴业房地产顾问有限公司	扬州	扬州	房地产中介	-	100.00
64	泰安世联怡高房地产咨询有限公司	泰安	泰安	房地产中介	-	75.50
65	临沂世联怡高房地产经纪有限公司	临沂	临沂	房地产中介	-	75.50
66	青岛世联怡高房地产顾问有限公司	青岛	青岛	房地产中介	-	75.50
67	善居共赢（上海）房地产咨询有限公司	芜湖	芜湖	房地产中介	-	100.00
68	福州市立丹行市场营销策划有限公司	福州	福州	房地产中介	-	80.00
69	泉州市立丹行房地产经纪有限公司	泉州	泉州	房地产中介	-	80.00
70	三明市立丹行房地产营销策划有限公司	三明	三明	房地产中介	-	80.00
71	莆田市立丹行房地产代理有限公司	莆田	莆田	房地产中介	-	80.00
72	北京善居电子商务有限公司	北京	北京	电子商务	-	100.00
73	石家庄善居房地产经纪有限公司	石家庄	石家庄	电子商务	-	100.00
74	成都市善居电子商务有限公司	成都	成都	电子商务	-	100.00
75	重庆善业兴居电子商务有限公司	重庆	重庆	电子商务	-	100.00
76	惠州市善居电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	-	100.00
77	佛山市善居电子商务有限公司	佛山	佛山	电子商务	-	100.00
78	东莞市善卓居电子商务有限公司	东莞	东莞	电子商务	-	100.00
79	厦门市善居先锋电子商务有限公司	厦门	厦门	电子商务	-	100.00
80	广州市善居电子商务有限公司	广州	广州	电子商务	-	100.00
81	珠海市善居电子商务有限公司	珠海	珠海	电子商务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
82	徐州市善居电子商务有限公司	徐州	徐州	电子商务	-	100.00
83	合肥善居电子商务有限公司	合肥	合肥	电子商务	-	100.00
84	陕西善居商务信息咨询有限公司	陕西	陕西	电子商务	-	100.00
85	吉林省善居电子商务有限公司	吉林	吉林	电子商务	-	100.00
86	昆明居电子商务有限公司	昆明	昆明	电子商务	-	100.00
87	南昌善居电子商务有限公司	南昌	南昌	电子商务	-	100.00
88	武汉市善居先锋房地产信息服务有限公司	武汉	武汉	电子商务	-	100.00
89	广西善居电子商务有限公司	广西	广西	电子商务	-	100.00
90	长沙市善居电子商务有限公司	长沙	长沙	电子商务	-	100.00
91	沈阳善居电子商务有限公司	沈阳	沈阳	电子商务	-	100.00
92	惠东红璞富力湾公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	-	100.00
93	天津世联沃客众创空间有限公司	天津	天津	资产服务	-	100.00
94	重庆红璞公寓管理有限公司	重庆	重庆	资产服务	100.00	-
95	苏州小样科技服务有限公司	苏州	苏州	资产服务	-	41.00
96	苏州小样创咖文化科技有限公司	苏州	苏州	资产服务	-	41.00
97	珠海世联集金商务管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
98	北京世联集金管理咨询服务服务有限公司	北京	北京	资产服务	-	100.00
99	深圳世联集今财富管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
100	珠海横琴善居科技有限公司	珠海	珠海	电子商务	-	100.00
101	昆山善业兴居商务信息咨询有限公司	昆山	昆山	电子商务	-	100.00
102	南通市善居电子商务有限公司	南通	南通	电子商务	-	100.00
103	上海善居兴电子商务有限公司	上海	上海	电子商务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
104	上海世联领客商业经营管理有限公司	上海	上海	房地产中介	-	100.00
105	南京世联君汇房地产顾问有限公司	南京	南京	房地产中介	-	100.00
106	合肥世联君汇资产顾问运营管理有限公司	合肥	合肥	房地产中介	-	100.00
107	苏州世联君汇物业运营管理有限公司	苏州	苏州	房地产中介	-	100.00
108	北京世联君汇房地产顾问有限公司	北京	北京	房地产中介	-	100.00
109	西安世联君汇商业运营管理有限公司	西安	西安	房地产中介	-	100.00
110	重庆世联君汇房地产运营管理有限公司	重庆	重庆	房地产中介	-	100.00
111	长沙世联君汇房地产顾问有限公司	长沙	长沙	房地产中介	-	100.00
112	河南世联君汇房地产顾问有限公司	河南	河南	房地产中介	-	100.00
113	武汉世联君汇房地产顾问有限公司	武汉	武汉	房地产中介	-	100.00
114	天津世联君汇房地产顾问有限公司	天津	天津	房地产中介	-	100.00
115	厦门世联君汇房地产顾问有限公司	厦门	厦门	房地产中介	-	100.00
116	深圳运泰君汇物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	50.00
117	常熟小样科技服务有限公司	常熟	常熟	资产服务	-	41.00
118	广州市小样信息科技有限公司	广州	广州	资产服务	-	41.00
119	深圳市赋能创新投资有限公司	深圳	深圳	投资管理	100.00	-
120	重庆红璞新新公寓管理有限公司	重庆	重庆	资产服务	-	100.00
121	珠海红璞科技发展有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
122	宁波世联集金商务服务有限公司	宁波	宁波	房地产中介	-	100.00
123	上海世联盛曜房地产顾问有限公司	上海	上海	房地产中介	30.00	70.00
124	嘉兴卓群房地产营销策划有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产中介	-	100.00
125	邯郸世联卓群房地产经纪有限公司	邯郸	邯郸	房地产中介	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
126	厦门市宜安居电子商务有限公司	厦门	厦门	电子商务	-	80.00
127	厦门市家适居电子商务有限公司	厦门	厦门	房地产中介	-	80.00
128	山东居善电子商务有限公司	山东	山东	电子商务	-	75.50
129	深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	深圳	深圳	电子商务	-	100.00
130	合肥汇创房地产咨询有限公司	合肥	合肥	房地产中介	100.00	-
131	北京小样青年社区科技服务有限公司	北京	北京	资产服务	-	41.00
132	武汉市小样商务信息咨询有限公司	武汉	武汉	资产服务	-	41.00
133	成都世联君汇商业管理有限公司	成都	成都	房地产中介	-	100.00
134	湛江善居电子商务有限公司	湛江	湛江	电子商务	-	100.00
135	兰州善居电子商务有限公司	兰州	兰州	电子商务	-	100.00
136	河南世联精工房地产营销策划有限公司	河南	河南	房地产中介	-	51.00
137	惠州世创数字营销科技有限公司	惠州	惠州	电子商务	-	100.00
138	青岛世联君汇不动产运营管理有限公司	青岛	青岛	房地产中介	-	100.00
139	深圳世联君汇物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
140	广州汇君物业管理有限公司	广州	广州	资产服务	-	100.00
141	凉山州国兴世联全过程工程咨询有限公司	凉山州	凉山州	资产服务	-	51.00
142	济南世君房地产顾问有限公司	济南	济南	房地产中介	-	75.50
143	惠州世新文化传播有限公司	惠州	惠州	房地产中介	-	100.00
144	成都市红璞凯睿酒店管理有限公司	成都	成都	资产服务	-	100.00
145	杭州红璞世谦资产管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	-	100.00
146	宁波鸿璞空间创意设计有限公司	宁波	宁波	资产服务	-	60.00
147	天津红璞商业运营管理有限公司	天津	天津	资产服务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
148	惠州红璞都市公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	-	100.00
149	龙门红璞假日公寓管理有限公司	龙门	龙门	资产服务	-	100.00
150	石家庄世联汇创房地产经纪有限公司	石家庄	石家庄	房地产中介	-	100.00
151	衡水世联汇创房地产经纪有限公司	衡水	衡水	房地产中介	-	100.00
152	深圳世联同行共营地产咨询有限公司	深圳	深圳	房地产中介	100.00	-
153	杭州三箭装饰工程有限公司	杭州	杭州	资产服务	100.00	-
154	福州世联君汇商业管理有限公司	福州	福州	资产服务	-	100.00
155	南昌世联君汇不动产管理有限公司	南昌	南昌	资产服务	-	100.00
156	东莞世联君汇商业管理有限公司	东莞	东莞	资产服务	-	100.00
157	山西世联君汇房地产咨询有限公司	山西	山西	资产服务	-	100.00
158	福州世联红璞公寓管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	-	100.00
159	中山世联松塔装饰有限公司	中山	中山	电子商务	-	100.00
160	惠州世联松塔装饰有限责任公司	惠州	惠州	电子商务	-	100.00
161	西安世联松塔装饰有限公司	西安	西安	电子商务	-	100.00
162	珠海横琴世联行咨询有限公司	珠海	珠海	房地产中介	-	100.00
163	唐山世联锐易房地产经纪有限公司	唐山	唐山	房地产中介	-	51.00
164	深圳世联桂园项目管理有限公司	深圳	深圳	房地产中介	100.00	-
165	厦门市宜兴居电子商务有限公司	厦门	厦门	电子商务	-	80.00
166	深圳市世联雅智咨询服务服务有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00	-
167	梧州世联行房地产代理有限公司	梧州	梧州	房地产中介	-	67.00
168	潮州市世联环潮房地产咨询顾问有限公司	潮州	潮州	房地产中介	-	60.00
169	青岛世联行城市运营管理服务有限公司	青岛	青岛	资产服务	-	45.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
170	深圳小恐龙科技有限公司	深圳	深圳	房地产中介	-	100.00
171	宁波世东公寓管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	-	51.00
172	南安市立丹行房地产经纪有限公司	南安	南安	房地产中介	-	80.00
173	珠海横琴世联行顾问服务有限公司	珠海	珠海	房地产中介	-	100.00
174	珠海世联企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00	-
175	湛江市世联房地产咨询有限公司	湛江	湛江	房地产中介	-	100.00
176	珠海横琴世联不动产运营管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
177	广西蜂巢美嘉装饰设计有限公司	广西	广西	装修服务	-	51.00
178	龙岩市上杭县立丹行房地产代理有限公司	龙岩	龙岩	房地产中介	-	80.00
179	珠海横琴悠租云科技有限公司	珠海	珠海	电子商务	-	100.00
180	深圳世联君汇韦玥物业管理有限责任公司	深圳	深圳	资产服务	-	51.00
181	珠海横琴世联云城市服务有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
182	龙岩上杭县宜居电子商务有限公司	龙岩	龙岩	电子商务	-	80.00
183	乌鲁木齐居联电子商务有限公司	乌鲁木齐	乌鲁木齐	电子商务	-	100.00
184	北京育米商业管理有限公司	北京	北京	资产服务	-	51.00
185	惠州更赢信息技术有限公司	惠州	惠州	电子商务	-	100.00
186	佛山更赢信息技术有限公司	佛山	佛山	电子商务	-	100.00
187	福建更赢信息技术有限公司	福建	福建	电子商务	-	100.00
188	广州更赢信息技术有限公司	广州	广州	电子商务	-	100.00
189	珠海更赢信息技术有限公司	珠海	珠海	电子商务	-	100.00
190	深圳更赢信息技术有限公司	深圳	深圳	电子商务	-	100.00
191	云南更赢信息技术有限公司	云南	云南	电子商务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
192	济南更赢信息技术有限公司	山东	山东	电子商务	-	75.50
193	杭州君汇不动产管理有限公司	杭州	杭州	资产服务	-	100.00
194	珠海横琴世捷机电工程有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
195	珠海横琴世捷空间艺术设计有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
196	中山善居电子商务有限公司	中山	中山	电子商务	-	100.00
197	云南善居电子商务有限公司	云南	云南	电子商务	-	100.00
198	银川世联行房地产顾问有限公司	银川	银川	房地产中介	-	100.00
199	昆山世联行房地产咨询有限公司	昆山	昆山	房地产中介	100.00	-
200	深圳世联惠普商业保理有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00	-
201	惠州世联善居房地产顾问有限公司	惠州	惠州	房地产中介	-	100.00
202	珠海横琴世捷城市商务科技服务有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
203	济南红璞酒店有限公司	济南	济南	资产服务	-	75.50
204	山东世华实业发展有限公司	山东	山东	资产服务	-	38.51
205	太原善居电子商务有限公司	太原	太原	电子商务	-	100.00
206	广州世联行城市运营服务有限公司	广州	广州	资产服务	-	100.00
207	柳州世联物业管理有限公司	柳州	柳州	资产服务	-	51.00
208	上海世联卓群数据服务有限公司	上海	上海	房地产中介	-	100.00
209	福州世联新玺物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	-	51.00
210	中山市小样信息科技服务有限公司	中山	中山	资产服务	-	41.00
211	济南世华合兴管理服务有限公司	济南	济南	资产服务	-	38.51
212	成都世联红璞住房租赁服务有限公司	成都	成都	资产服务	-	100.00
213	惠州纵创电子商务有限公司	惠州	惠州	电子商务	-	100.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
214	惠州松塔悦好装饰有限责任公司	惠州	惠州	房地产中介	-	100.00
215	珠海横琴世联嘉实企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	-	100.00
216	福州仓山世联福杉物业管理有限公司	福州	福州	资产服务	-	51.00
217	深圳世联嘉恒企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
218	宁波世联嘉信企业管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	-	100.00
219	宁波世联中光城市服务有限公司	宁波	宁波	资产服务	-	35.00
220	河北雄安世联安正房产经纪有限公司	雄安	雄安	房地产中介	-	100.00
221	深圳世联嘉合企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
222	深圳世联嘉创企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	60.00
223	深圳世联嘉美企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
224	深圳市新世创数字科技有限公司	深圳	深圳	电子商务	-	100.00
225	江门市善居宝电子商务有限公司	江门	江门	电子商务	-	100.00
226	阜阳世联行房地产咨询有限公司	阜阳	阜阳	房地产中介	-	51.00
227	深圳世联合居物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	51.00
228	深圳世联嘉明企业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	100.00
229	深圳世联宸安物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	51.00
230	澳门世联行顾问服务有限公司	澳门	澳门	房地产中介	-	100.00
231	澳门世联君汇不动产运营管理有限公司	澳门	澳门	资产服务	-	100.00
232	北京安信世联环境服务有限公司	北京	北京	资产服务	-	60.00
233	世联行(厦门)房地产咨询有限公司	厦门	厦门	房地产中介	-	51.00
234	包头市世联行房地产顾问有限公司	包头	包头	房地产中介	100.00	-
235	深圳世联嘉合物业管理有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	51.00



序号	子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)	
					直接	间接
236	世联行(苏州)不动产咨询有限公司	苏州	苏州	房地产中介	-	51.00
237	世新(广州)文化传播有限公司	广州	广州	房地产中介	-	100.00
238	世联咨询(深圳)有限公司	深圳	深圳	资产服务	-	51.00
239	苏州世联居善信息技术有限公司	苏州	苏州	房地产中介	-	51.00
240	成都世创文化传播有限公司	成都	成都	房地产中介	-	100.00
241	佛山云媒智行文化传播有限公司	佛山	佛山	房地产中介	-	100.00
242	郑州世联行房地产咨询服务服务有限公司	郑州	郑州	房地产中介	-	51.00
243	北京世联晟景咨询有限公司	北京	北京	资产服务	-	51.00
244	深圳世联数字营销科技有限公司	深圳	深圳	房地产中介	100.00	-
245	苏州世联共营房地产咨询顾问有限公司	苏州	苏州	房地产中介	-	51.00
246	宁波世联红璞人才公寓管理有限公司	宁波	宁波	资产服务	-	100.00
247	廊坊市善鸿居电子商务有限公司	廊坊	廊坊	房地产中介	-	100.00
248	天津善居电子商务有限公司	天津	天津	电子商务	-	100.00

(二) 母公司拥有被投资单位表决权不足半数但能对被投资单位形成控制的原因

序号	企业名称	持股比例(%)	享有表决权(%)	注册资本(万元)	投资额	级次	纳入合并范围原因
1	深圳世联行集团股份有限公司	16.26	30.58	199,282.9038	324,077,841 股	二级	控制
2	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	22.37	15.58	151,624.8693	339,213,628 股	二级	控制
3	银雁科技服务集团股份有限公司	40.00	63.94	18,800.00	75,200,000.00 元	三级	控制



注 1: 本公司持有深圳世联行集团股份有限公司股权 16.26%，世联地产顾问（中国）有限公司将持有的深圳世联行集团股份有限公司 285,285,934 股股份所对应的表决权委托给本公司行使，本公司合计对深圳世联行集团股份有限公司表决权比例为 30.58%；深圳世联行集团股份有限公司最终控制方为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

注 2: 2020 年 1 月 14 日，古少明与珠海航空城发展集团有限公司签署了《表决权委托协议》，古少明将其所持有的未转让的剩余公司股份 61,333,658 股(占公司原总股本 4.57%)所对应的表决权无条件且不可撤销地委托予珠海航空城发展集团有限公司行使。

2023 年 2 月 17 日，珠海航空城发展集团有限公司与本公司签署了《股份转让协议》《表决权委托协议》，同日古少明先生、珠海航空城发展集团有限公司与本公司签署了《股份表决权委托协议》。根据上述协议，珠海航空城发展集团有限公司将其持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 295,085,323 股股份(占总股本的 19.46%)协议转让给本公司，同时珠海航空城发展集团有限公司将所持深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 174,951,772 股限售流通股份(占总股本的 11.54%)对应的表决权委托给本公司，将古少明先生委托给珠海航空城发展集团有限公司的 61,333,658 股股份(占总股本的 4.05%)对应的表决权转委托至本公司；2024 年 7 月、9 月，本公司通过增持深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司股份及要约收购方式后，合计拥有深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 37.96% 股份的表决权。

2025 年 10 月 24 日，本公司及子公司大横琴股份（香港）有限公司与海南世通纽投资有限公司（以下简称世通纽）签署《表决权放弃协议》，约定自深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司董事会审议通过其向世通纽投资发行股票的方案之日起，在《表决权放弃协议》约定的弃权期限内，本公司无条件放弃行使其持有的全部深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司的股份对应的表决权(包括两种情形:(1)若标的股份已经交割完成，则本公司放弃届时持有深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 15.369 的股份(对应股份数量为 232,924,923 股)的表决权;(2)若标的股份未完成交割，则本公司放弃届时持有深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 20.37%的股份(对应股份数量为 308,888,983 股)的表决权；大横琴股份（香



港) 有限公司无条件放弃行使其持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 2.00%的股份(对应股份数量为 30,324,645 股)的表决权。因此, 本公司及大横琴股份(香港)有限公司合计拥有的 339,213,628 股(占总股本 22.37%)对应的表决权自 2025 年 10 月 24 日起放弃行使。截至目前, 本公司拥有深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 15.58%股份的表决权, 仍为控股股东。

本次股份转让的交割需以完成双方内部审批、取得有权国有资产监督管理机构批复、深圳证券交易所合规性确认意见等为前提, 相关事项能否最终实施完成及完成时间尚存在不确定性。

注 3: 本公司持有银雁集团 40%的股份, 并根据 2023 年 5 月 30 日本公司与重庆市忠县有丰、科雁、荣雁、春雁、夏雁、秋雁、冬雁管理咨询有限合伙企业签署的《股份表决权委托协议》, 本公司持有银雁集团表决权比例为 63.94%, 为银雁集团单一拥有表决权比例最高的股东。

(三) 重要非全资子公司情况

1. 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例 (%)	当期归属于少数股东的损益	期末累计少数股东权益
1	深圳世联行集团股份有限公司	83.74	-544,211,058.94	1,837,241,601.01
2	珠海建工控股集团有限公司	15.00	-18,463,437.36	61,723,593.83
3	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	77.63	45,963,261.41	39,431,838.64
4	广东世荣兆业股份有限公司	39.72	54,568,709.82	1,951,503,703.99
5	银雁科技服务集团股份有限公司	60.00	70,486,783.94	589,651,329.48

2. 主要财务信息



企业名称	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
深圳世联行集团股份有限公司	1,899,459,542.90	1,488,372,508.47	3,387,832,051.37	1,097,004,695.53	8,766,229.33
珠海建工控股有限公司	4,147,420,992.03	43,081,938.95	4,190,502,930.98	3,518,175,338.25	76,701,382.56
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	990,436,174.17	470,488,877.35	1,460,925,051.52	1,132,302,256.13	277,828,207.42
广东世荣兆业股份有限公司	3,992,091,233.31	3,533,397,389.66	7,525,488,622.97	1,393,548,610.19	1,133,938,888.12
银雁科技服务集团股份有限公司	2,201,733,388.74	439,508,015.41	2,641,241,404.15	1,244,526,670.40	335,101,146.79

2. 续表

企业名称	负债合计	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳世联行集团股份有限公司	1,105,770,924.86	1,950,677,661.82	-645,920,505.59	-645,934,715.04	-22,528,257.11
珠海建工控股有限公司	3,594,876,720.81	2,240,372,242.31	-119,077,372.41	-119,077,372.41	-104,036,501.57
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	1,410,130,463.55	658,629,857.14	58,673,741.39	58,779,284.28	-22,888,376.13
广东世荣兆业股份有限公司	2,527,487,498.31	1,580,692,542.06	155,817,805.45	155,817,805.45	84,450,927.58
银雁科技服务集团股份有限公司	1,579,627,817.19	6,394,230,920.98	147,699,651.19	147,259,957.95	183,824,986.35

(四) 本期新纳入合并范围的主体和不再纳入合并范围的主体

与上年相比，本年新增增加北京世联晟景咨询有限公司等 14 家子公司，本年通过收购新增琴联寰宇国际旅行社（广东横琴）有限公司等 3 家子公司，本年处置子公司旦华复能（珠海）新能源科技有限公司（以下简称“旦华复能”）、成



都市红璞凯嘉酒店管理有限公司（以下简称“成都红璞凯嘉”）等减少 5 家公司，无偿划转深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及其子公司减少 27 家，本年注销北京世联行兴业房地产经纪有限公司、上海世上海世联卓然数据科技有限公司等减少 26 家子公司。

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
旦华复能(珠海)新能源科技有限公司	29,926,750.00	100.00	股权转让	2025/10/29	控制权转移	30,781,437.10
成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	519,851.64	100.00	股权转让	2025/6/30	控制权转移	10,330,935.93
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	0.00	49.00	无偿划转	2025/11/30	控制权转移	25,872,538.99

注 1：本公司之子公司深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司通过广东联合产权交易中心以公开挂牌方式转让所持旦华复能(珠海)新能源科技有限公司(以下简称“旦华复能”) 50.10%股权。经评估，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司所占旦华复能的 50.10%股东权益价值为 2,997.32 万元；同时，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司要求股权竞买方除需按约定支付股权转让款外，还需承担偿还深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司对旦华复能的 1,000 万元借款本金及相应利息。因此，最终确定首次挂牌转让底价为人民币 4,050 万元。本次交易在首次挂牌公示期间，共征集到 1 家意向受让方，栖贤悦鑫（临沂）投资发展有限公司（以下简称“栖贤悦鑫”）向广东联合产权交易中心办理了意向登记手续并提交了相关资料；挂牌结束后，经广东联合产权交易中心及公司确认，栖贤悦鑫具备本次交易的受让资格。深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司已收到广东联合产权交易中心划转的、扣除交易服务费后的所有交易价款，为人民币 4,042.675 万元。公开挂牌转让事项的全部交割程序已完成。深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司不再持有旦华复能的股权。本次交易标的资产的过户手续已办理完毕。

注 2：本公司之子公司深圳世联行集团股份有限公司将成都红璞凯嘉丧失控制权的时点确定为 2025 年 6 月 30 日，确认依据为：2025 年 5 月 21 日签订股权转让协议出售成都红璞凯嘉 100.00%股权，出售对价为 519,851.64 元，2025 年



已收到所有股权转让款，2025 年 6 月 25 日完成工商变更，2025 年 6 月 30 日完成工作资料交接，成都红璞凯嘉自 2025 年 6 月 30 日起不再纳入公司合并报表范围。

注 3.本公司以 2025 年 11 月 30 日为基准日将所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 49%股权无偿划转至珠海建开投资控股有限公司，根据深圳市宝鹰建设集团股份有限公司章程，本公司对重大事项不再拥有绝对表决权，基准日后不再将深圳市宝鹰建设集团股份有限公司纳入合并范围。

2.本报告期因为注销子公司而不再纳入合并范围的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	变动原因
广东长正建筑装配有限公司	珠海	珠海	建筑服务	43.35	工商注销
珠海蓝湾建设开发有限公司	珠海	珠海	项目投资管理	100.00	工商注销
北京世联行兴业房地产经纪有限公司	北京	北京	房地产中介	100.00	工商注销
上海世联卓然数据科技有限公司	上海	上海	电子商务	100.00	工商注销
商丘帜远企业管理咨询有限公司	商丘	商丘	金融服务	100.00	工商注销
漳州世联房地产经纪有限公司	漳州	漳州	房地产中介	100.00	工商注销
琴澳世捷城市商务科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00	工商注销
琴澳世捷空间艺术科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00	工商注销
琴澳世捷汽车科技服务一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00	工商注销
琴澳世捷商品贸易一人有限公司	澳门	澳门	资产服务	100.00	工商注销
厦门市小样创业信息科技有限公司	厦门	厦门	资产服务	41.00	工商注销
珠海世纪联行物业管理有	珠海	珠海	资产服务	51.00	工商注销



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	变动原因
限公司					
盐城市世联慧盐物业资产管理有限公司	盐城	盐城	资产服务	51.00	工商注销
珠海横琴世联嘉诚企业管理有限公司	珠海	珠海	资产服务	100.00	工商注销
惠东红璞元屿海公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	100.00	工商注销
惠东红璞双月湾公寓管理有限公司	惠州	惠州	资产服务	100.00	工商注销
厦门红璞兴业公寓管理有限公司	厦门	厦门	资产服务	100.00	工商注销
惠东红璞阳光假日公寓管理有限公司	惠东	惠东	资产服务	100.00	工商注销
苏州红与璞酒店管理有限公司	苏州	苏州	资产服务	100.00	工商注销
武汉世联集房公寓管理有限公司	武汉	武汉	资产服务	100.00	工商注销
厦门世联松塔建筑装饰有限公司	厦门	厦门	电子商务	100.00	工商注销
深圳世联筑业科技有限公司	深圳	深圳	电子商务	100.00	工商注销
上海盛泽邦家投资管理有限公司	上海	上海	金融服务	100.00	工商注销
东莞市世联集金投资管理有限公司	东莞	东莞	房地产中介	100.00	工商注销
佛山世联集金商务管理有限公司	佛山	佛山	资产服务	100.00	工商注销
海口善居电子商务有限公司	海口	海口	电子商务	100.00	工商注销
惠东世联行百利房地产咨询有限公司	惠东	惠东	房地产中介	100.00	工商注销
深圳盛泽按揭代理有限公司	深圳	深圳	金融服务	100.00	工商注销



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	变动原因
西安世联兴业房地产经纪有限责任公司	西安	西安	房地产中介	100.00	工商注销
哈尔滨卓群房地产经纪有限公司	哈尔滨	哈尔滨	房地产中介	100.00	工商注销
青岛居善电子商务有限公司	青岛	青岛	电子商务	75.50	工商注销

(五) 本期发生的非同一控制下企业合并情况

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

子公司深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司合并增加广东宝鹰珠琴建筑有限公司、广东琴粤建设有限公司，珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司合并增加琴联寰宇国际旅行社（广东横琴）有限公司。

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	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
广东宝鹰珠琴建筑有限公司	2025年8月15日	100,000.00	100	收购	2025年8月15日	取得控制权	-	1.34	3,178.82
广东琴粤建设有限公司	2025年1月6日	30,000.00	100	收购	2025年1月6日	取得控制权	2,965,311.32	393,252.09	1,042,613.37
琴联寰宇国际旅行社(广东横琴)有限公司	2025年4月23日	1,090,000.00	100	收购	2025年4月23日	取得控制权	2,689,650.30	280,945.05	1,432,647.93

八、财务报表重要项目的说明

(一) 货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
库存现金	67,577.71	396,645.78
银行存款	11,476,450,902.42	7,561,142,270.30



项目	期末余额	期初余额
其他货币资金	136,178,350.02	127,496,013.67
合计	11,612,696,830.15	7,689,034,929.75
其中：应计利息	5,814,475.68	3,873,134.10
其中：受限资金	257,329,381.02	464,379,192.43
其中：存放在境外的款项总额	545,649,579.68	161,069,310.99

2. 受限制的货币资金明细

项目	期末余额	期初余额
复垦复绿保证金	42,082,001.75	41,242,621.26
履约/保函保证金	71,011,457.26	61,947,608.21
诉讼保证金	5,060,252.71	8,751,623.43
信用证保证金	40,754,418.20	-
农民工工资保证金	12,546,192.00	7,962,410.97
冻结资金	20,222,248.43	275,358,171.48
共管账户资金	55,476,256.54	14,980,686.22
贷款专用账户资金	-	1,015.58
票据保证金	-	4,441,168.21
无法提前支取的定期存款	-	30,000,000.00
临时管控账户资金	5,372.42	-
二手楼交易资金监管账户	-	98,751.83
ETC 业务保证金	-	2,000.00
专项保证金	1,997,024.91	15,450,367.81
在途资金	1,615,238.51	1,100,481.00
保证金及工资预储金等	6,558,918.29	3,042,286.43
合计	257,329,381.02	464,379,192.43

(二) 交易性金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	81,045,930.60	136,363,014.57
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	81,045,930.60	122,563,014.57
其他	-	13,800,000.00



项目	期末公允价值	期初公允价值
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	20,000,000.00
其中：债务工具投资	-	-
其他	-	20,000,000.00
合计	81,045,930.60	156,363,014.57

(三) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	18,433,391.18	-	18,433,391.18	67,613,760.68	-	67,613,760.68
商业承兑汇票	252,745,977.61	19,221.84	252,726,755.77	77,902,159.31	1,022,993.67	76,879,165.64
供应链票据	5,614,155.53	-	5,614,155.53	-	-	-
合计	276,793,524.32	19,221.84	276,774,302.48	145,515,919.99	1,022,993.67	144,492,926.32

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	276,793,524.32	100.00	19,221.84	0.01	276,774,302.48
合计	276,793,524.32	100.00	19,221.84	0.01	276,774,302.48

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	145,515,919.99	100.00	1,022,993.67	0.70	144,492,926.32



类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
合计	145,515,919.99	100.00	1,022,993.67	0.70	144,492,926.32

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票	250,185,124.01	-	-
银行承兑汇票	20,994,244.78	19,221.84	0.09
供应链票据	5,614,155.53	-	-
合计	276,793,524.32	19,221.84	0.01

(2) 本期计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据	-	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收票据	1,022,993.67	11,204.29	-	-	-1,014,976.12	19,221.84
商业承兑汇票	1,022,993.67	11,204.29	-	-	-1,014,976.12	19,221.84
合计	1,022,993.67	11,204.29	-	-	-1,014,976.12	19,221.84

3. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	-	18,248,267.17
商业承兑汇票	-	125,000,000.00
供应链票据	-	669,479.13
合计	-	143,917,746.30

(四) 应收账款

1. 应收账款情况



(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	2,205,991,617.21	29.68	1,657,744,378.86	75.15	548,247,238.35
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	5,225,747,886.65	70.32	251,920,017.36	4.82	4,973,827,869.29
其中：等额回收组合	3,417,883,036.31	45.99	65,577,455.64	1.92	3,352,305,580.67
因工程合同产生的应收账款组合	79,209,159.67	1.07	2,186,671.98	2.76	77,022,487.69
因设计、销售合同产生的应收账款组合	42,692,542.00	0.57	2,041,413.20	4.78	40,651,128.80
取得担保物为基础的组合	24,192,171.80	0.33	11,785,352.82	48.72	12,406,818.98
大宗商品类账龄组合	26,851,102.34	0.36	1,584,514.53	5.90	25,266,587.81
账龄组合	1,634,919,874.53	22.00	168,744,609.19	10.32	1,466,175,265.34
合计	7,431,739,503.86	100.00	1,909,664,396.22	25.70	5,522,075,107.64

续表：



类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,003,127,864.85	36.09	3,999,597,930.01	79.94	1,003,529,934.84
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,860,828,816.72	63.91	1,410,827,676.70	15.92	7,450,001,140.02
其中：等额回收组合	3,867,050,543.59	27.89	38,941,601.16	1.01	3,828,108,942.43
因工程合同产生的应收账款组合	2,172,753,964.87	15.67	956,493,934.12	44.02	1,216,260,030.75
因设计、销售合同产生的应收账款组合	128,001,770.26	0.92	90,886,591.82	71.00	37,115,178.44
取得担保物为基础的组合	61,635,481.55	0.44	9,961,859.42	16.16	51,673,622.13
大宗商品类账龄组合	422,302,496.40	3.05	4,552,597.04	1.08	417,749,899.36
账龄组合	2,209,084,560.05	15.93	309,991,093.14	14.03	1,899,093,466.91
合计	13,863,956,681.57	100.00	5,410,425,606.71	39.03	8,453,531,074.86

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,643,266,653.94	35.57	5,546,287,072.00	40.01
1 至 2 年	1,374,753,702.30	18.50	1,262,213,006.50	9.10
2 至 3 年	225,299,880.54	3.03	1,359,059,435.12	9.80
3 年以上	3,188,419,267.08	42.90	5,696,397,167.95	41.09
小 计	7,431,739,503.86	100.00	13,863,956,681.57	100.00
减：坏账准备	1,909,664,396.22	—	5,410,425,606.71	—
合计	5,522,075,107.64	—	8,453,531,074.86	—

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
恒大	1,105,846,970.81	1,086,525,777.33	98.25	客户财务困难，预计无法全额收回款项
山东玉龙股份有限公司	468,635,168.52	234,635,963.84	50.07	报告期内逾期尚未收回款项
深圳市永万丰实业有限公司	185,170,747.54	17,458,799.64	9.43	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
单项计提金额 200 万以下合计	95,841,289.17	94,596,119.04	98.7	预计无法收回款项
广东腾原新材料科技有限公司	60,180,713.17	5,110,810.17	8.49	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
贝源新材料科技（广东）有限公司	56,064,739.49	5,510,879.15	9.83	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
恒泰地产	16,429,703.00	16,429,703.00	100	预计无法收回款项
惠州市立越实业有限公司	14,121,872.08	14,121,872.08	100	预计无法收回款项
佳兆业	12,669,603.80	12,669,603.80	100	预计无法收回款项
山东玉龙黄金股份有限公司	10,431,310.59	5,213,637.02	49.98	报告期内逾期尚未收回款项
睢宁金以德	9,949,171.80	9,949,171.80	100	预计无法收回款项
茂名世和	9,720,568.58	9,720,568.58	100	预计无法收回款项
中铁二十局集团第五工程有限公司	9,431,067.00	9,431,067.00	100	无法收回
惠州市秋福实业有限公司	8,946,082.65	8,946,082.65	100	预计无法收回款项
佛山市方耀房地产开发有限公司	7,859,740.00	7,859,740.00	100	预计无法收回款项
昆明宝华房地产开发有限公司	7,752,670.42	7,752,670.42	100	预计无法收回款项
世茂集团	7,604,414.62	7,557,075.07	99.38	客户财务困难，预计无法全额收回款项
福建同元文化古镇旅游开发有限公司	7,171,385.12	7,171,385.12	100	预计无法收回款项



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
浙江贝源新材料科技有限公司	6,973,071.34	679,322.80	9.74	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
江门市长兴纸业有限公司	6,730,291.10	6,730,291.10	100	无法收回
江西信邦实业有限公司	6,650,250.59	6,650,250.59	100	预计无法收回款项
惠州狮峰实业有限公司	6,572,411.99	6,572,411.99	100	预计无法收回款项
深圳市龙达新能源有限公司	5,916,550.42	591,655.04	10	依据回款（含期后）情况分析综合计提坏账
惠州大亚湾宝丹实业有限公司	5,589,365.00	5,589,365.00	100	预计无法收回款项
华夏幸福	5,330,664.51	5,322,264.51	99.84	客户财务困难，预计无法全额收回款项
海西置业	5,195,856.00	5,195,856.00	100	预计无法收回款项
上饶市永泰房地产经纪有限公司	4,483,295.68	4,483,295.68	100	预计无法收回款项
中山市方都房地产开发有限公司	4,340,936.32	4,340,936.32	100	预计无法收回款项
西安曲江丰欣置业有限公司	4,180,788.02	4,180,788.02	100	预计无法收回款项
中山市盛源房地产开发有限公司	3,903,228.43	3,903,228.43	100	预计无法收回款项
昆明市海伦堡房地产开发有限公司	3,665,924.34	3,665,924.34	100	预计无法收回款项
山西太行置业房地产开发有限责任公司	3,600,000.00	3,600,000.00	100	预计无法收回款项
珠海市横琴新区管理委员会商务局	2,973,485.60	730,252.29	24.56	账龄较长，预计部分无法收回
梅州市梅县区东南房地产开发有限公司	2,888,402.77	2,888,402.77	100	预计无法收回款项
佛山方诚房地产开发有限公司	2,791,861.62	2,791,861.62	100	预计无法收回款项
云南经典房地产开发集团有限公司	2,749,617.10	2,749,617.10	100	预计无法收回款项
清远市汇恒贸易有限公司	2,654,115.47	2,654,115.47	100	预计无法收回款项



债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
阳光城	2,524,236.65	2,524,236.65	100	预计无法收回款项
珠海市横琴新区管理委员会综合执法局	2,424,630.77	1,213,962.30	50.07	账龄较长, 预计部分无法收回
福建天沐温泉旅游发展有限公司	2,423,771.20	2,423,771.20	100	预计无法收回款项
惠州市大华房地产开发有限公司	2,389,004.12	2,389,004.12	100	预计无法收回款项
青岛成元天业房地产开发有限公司	2,329,768.79	2,329,768.79	100	预计无法收回款项
扬州华捷房地产开发有限公司	2,276,926.11	2,276,926.11	100	预计无法收回款项
惠州市大亚湾同兴实业有限公司	2,210,000.00	2,210,000.00	100	预计无法收回款项
济南万达城建设有限公司	2,176,512.80	2,176,512.80	100	预计无法收回款项
苏州中南中心投资建设有限公司	2,136,000.00	2,136,000.00	100	预计无法收回款项
惠州俊安实业有限公司	2,063,112.61	2,063,112.61	100	预计无法收回款项
河南中珂置业有限公司	2,020,319.50	2,020,319.50	100	预计无法收回款项
合计	2,205,991,617.21	1,657,744,378.86	75.15	——

3. 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	1,335,379,928.82	81.68	22,089,029.46	1,734,011,866.19	78.50	23,832,777.97
1 至 2 年	113,028,853.65	6.91	27,881,064.88	158,472,064.64	7.17	45,910,461.33
2 至 3 年	76,034,485.02	4.65	34,776,038.36	270,795,524.96	12.26	208,660,082.25
3 年以上	110,476,607.04	6.76	83,998,476.49	45,805,104.26	2.07	31,587,771.59
合计	1,634,919,874.53	100.00	168,744,609.19	2,209,084,560.05	100.00	309,991,093.14

4. 应收账款收回或转回的坏账准备情况



债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
宜兴恒旭房地产开发有限公司	568,388.34	568,388.34	现金收回
长春鑫茂房地产开发有限公司	664,472.04	664,472.04	现金收回、以房抵债转出
宜兴恒宸房地产开发有限公司	709,361.66	709,361.66	现金收回、以房抵债转出
广东聚廷峰房地产开发有限公司	853,951.49	853,951.49	以房抵债转出
潮州市恒大置业有限公司	911,757.75	911,757.75	以房抵债转出
长春弘基房地产开发有限公司	958,730.67	958,730.67	现金收回、以房抵债转出
上海景湾兆业房地产开发有限公司	1,156,931.29	1,156,931.29	现金收回
珠海市坤恒房地产开发经营有限公司	2,429,075.90	2,429,075.90	以房抵债转出
重庆同景置业有限公司	2,542,703.33	2,542,703.33	现金收回
佛山市裕朗通房地产开发有限公司	2,632,008.80	2,632,008.80	以房抵债转出
四会市汇文房地产开发有限公司	4,303,694.93	4,303,694.93	以房抵债转出
宜昌楚天翠林房地产有限公司	5,632,549.05	5,632,549.05	以房抵债转出
宜昌恒创房地产开发有限公司	4,322,800.09	4,322,800.09	现金收回、以房抵债转出
佛山市三水盈盛房地产发展有限公司	872,637.17	872,637.17	以房抵债转出
长春信基房地产开发有限公司	602,279.56	602,279.56	以房抵债转出
汉寿金御置业有限公司	564,965.00	564,965.00	以房抵债转出
收回坏账 50 万以下 汇总	4,170,284.60	4,170,284.60	现金收回、以房抵债转出
合计	33,896,591.67	33,896,591.67	——

5. 本报告期实际核销的应收账款情况



债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
贺州新宝置业有限公司	应结服务费	520,301.00	无法收回	公司规定程序	否
天津松江团泊投资发展有限公司	应结服务费	531,733.24	无法收回	公司规定程序	否
东莞市金达房地产开发有限公司	应结服务费	542,607.16	无法收回	公司规定程序	否
青海聚力源房地产开发有限公司	应结服务费	582,927.23	无法收回	公司规定程序	否
贺州建贺投资有限公司	应结服务费	600,669.00	无法收回	公司规定程序	否
陕西英泰置业有限公司	应结服务费	719,114.00	无法收回	公司规定程序	否
陕西世纪锦业地产有限公司	应结服务费	733,995.00	无法收回	公司规定程序	否
中联建业集团有限公司	应结服务费	740,000.00	无法收回	公司规定程序	否
永立鞋业（东莞）有限公司	应结服务费	822,443.60	无法收回	公司规定程序	否
河北鹏福房地产开发有限公司	应结服务费	880,000.00	无法收回	公司规定程序	否
恒大地产集团恩平有限公司	应结服务费	926,518.60	无法收回	公司规定程序	否
清远市佳柏房产开发建设有限公司	应结服务费	1,075,898.12	无法收回	公司规定程序	否
陕西佳莲房地产开发有限公司	应结服务费	1,132,917.74	无法收回	公司规定程序	否
阳西县美居房地产置业有限公司	应结服务费	1,139,553.64	无法收回	公司规定程序	否
东莞凤岗天保花园建造有限公司	应结服务费	1,172,061.00	无法收回	公司规定程序	否



债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
西宁城昊建设投资管理有限公司	应结服务费	1,178,097.74	无法收回	公司规定程序	否
黑龙江新松鸿泰房地产开发有限公司	应结服务费	1,190,000.00	无法收回	公司规定程序	否
西安西迈房地产开发有限公司	应结服务费	1,194,151.38	无法收回	公司规定程序	否
清远市俊鑫房地产开发有限公司	应结服务费	1,286,632.00	无法收回	公司规定程序	否
启动崇和置业有限公司	应结服务费	1,600,281.00	无法收回	公司规定程序	否
东莞市宜久房地产开发有限公司	应结服务费	1,619,131.24	无法收回	公司规定程序	否
宏运地产朝阳有限公司	应结服务费	1,719,260.00	无法收回	公司规定程序	否
唐山曹妃甸富力城房地产开发有限公司	应结服务费	1,837,055.40	无法收回	公司规定程序	否
揭阳市恒山投资管理有限公司	应结服务费	1,972,284.90	无法收回	公司规定程序	否
清远市恒碧房地产开发有限公司	应结服务费	3,018,894.00	无法收回	公司规定程序	否
广州市番禺区瑞焱房地产开发有限公司	应结服务费	3,031,738.00	无法收回	公司规定程序	否
珠海市坤恒房地产开发经营有限公司	应结服务费	3,411,021.44	无法收回	公司规定程序	否
陕西瑞鑫源实业有限公司	应结服务费	3,806,400.00	无法收回	公司规定程序	否



债务人名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
东莞市华威房地产开发有限公司	应结服务费	3,861,057.89	无法收回	公司规定程序	否
潮州市恒大置业有限公司	应结服务费	7,107,693.60	无法收回	公司规定程序	否
东莞市凯联物业发展有限公司	应结服务费	7,550,816.63	无法收回	公司规定程序	否
诸暨联科智慧城市投资有限公司	应结服务费	3,072,533.06	无法收回	公司规定程序	否
合肥瑜阳房地产有限公司	应结服务费	929,950.45	无法收回	公司规定程序	否
珠海红湾亿豪置业有限公司	应结服务费	583,589.61	无法收回	公司规定程序	否
广州市佳宇房地产开发有限公司	应结服务费	525,430.89	无法收回	公司规定程序	否
重庆高垣垣建筑设计研究院	应结服务费	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
应收 50 万以下汇总	应结服务费	21,645,925.76	无法收回	公司规定程序	否
合计	——	84,762,684.32	——	——	——

6. 应收账款余额大额列示

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
横琴粤澳深度合作区财政局	1,778,538,265.42	23.93	-
山东玉龙黄金股份有限公司	468,635,168.52	6.31	234,635,963.84
珠海兴格投资有限公司	236,865,182.56	3.19	-
珠海交通集团路桥开发建设有限公司	209,597,614.94	2.82	4,324,984.68
珠海大横琴城投建设有限公司	204,869,881.15	2.76	4,258,595.61
合计	2,898,506,112.59	39.01	243,219,544.13

(五) 预付款项



1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	286,759,017.15	18.39	-	859,277,897.35	33.20	-
1 至 2 年	360,998,611.09	23.15	8,838,042.00	796,986,423.02	30.79	-
2 至 3 年	408,041,623.75	26.17	-	348,316,339.04	13.46	-
3 年以上	503,348,335.11	32.29	-	583,496,049.94	22.55	-
合计	1,559,147,587.10	100.00	8,838,042.00	2,588,076,709.35	100.00	-

2. 账龄超过 1 年的大额预付款项情况:

债务单位	期末余额	账龄一年以上的金额	未结算的原因
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	717,572,354.82	568,509,406.20	未达到结算条件
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	212,414,804.43	185,069,278.65	项目未结算
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	142,283,894.33	142,283,894.33	项目未结算
中国建筑第二工程局有限公司	107,739,803.24	107,440,220.22	项目未结算
北京诚盛佳业投资管理有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00	项目未结算
PORCHOEN 2014 CO.,LTD	18,816,720.00	18,816,720.00	项目未结算
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	8,225,018.05	8,225,018.05	项目未结算
葆冈金属制品(珠海)有限公司	4,210,941.20	4,210,941.20	项目未结算
深圳市建华宇装饰工程有限公司	3,840,721.61	2,579,092.80	项目未结算
奥的斯电梯(中国)有限公司	3,525,663.71	3,067,327.42	项目未结算
珠海市建设工程质量监督检测站	2,676,937.04	2,676,937.04	项目未结算
North Delta Seafoods Ltd.	2,449,416.96	2,449,416.96	项目未结算



债务单位	期末余额	账龄一年以上的金额	未结算的原因
珠海中盛天合商贸有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	项目未结算
珠海交通控股科技有限公司	1,821,623.16	1,821,623.16	合同履行过程中
合计	1,257,577,898.55	1,079,149,876.03	——

3. 预付款项余额大额列示

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	717,572,354.82	46.02	-
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	212,414,804.43	13.62	-
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	142,283,894.33	9.13	-
中国建筑第二工程局有限公司	107,739,803.24	6.91	-
北京诚盛佳业投资管理有限公司	30,000,000.00	1.92	-
合计	1,210,010,856.82	77.60	-

(六) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	910,073,703.03	773,613,231.26
应收股利	510,000.00	510,000.00
其他应收款项	4,329,014,359.60	3,910,054,930.14
合计	5,239,598,062.63	4,684,178,161.40

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
关联方借款利息	910,073,703.03	773,613,231.26
小 计	910,073,703.03	773,613,231.26
减：坏账准备	-	-
合计	910,073,703.03	773,613,231.26

2. 应收股利



项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	-	-	——	——
账龄一年以上的应收股利	510,000.00	510,000.00	——	——
珠海大横琴道路信息发展有限公司	510,000.00	510,000.00	未支付	否
合计	510,000.00	510,000.00	——	——

3. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	565,747,237.37	11.68	401,661,182.34	71.00	164,086,055.03
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	4,276,743,408.26	88.32	111,815,103.69	2.61	4,164,928,304.57
其中：等额回收组合	3,878,856,919.13	80.10	2,633,057.80	0.08	3,876,223,861.33
内部职工款项、备用金、保证金组合	134,664,714.67	2.78	6,191,066.85	4.60	128,473,647.82
账龄组合	263,221,774.46	5.44	102,990,979.04	39.13	160,230,795.42
合计	4,842,490,645.63	100.00	513,476,286.03	10.60	4,329,014,359.60

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	622,887,287.93	13.97	331,828,419.10	53.27	291,058,868.83



类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,835,548,264.60	86.03	216,552,203.29	5.65	3,618,996,061.31
其中：等额回收组合	3,413,681,109.37	76.57	111,221,331.77	3.26	3,302,459,777.60
内部职工款项、备用金、保证金组合	163,384,495.65	3.66	3,282,078.53	2.01	160,102,417.12
账龄组合	258,482,659.58	5.80	102,048,792.99	39.48	156,433,866.59
合计	4,458,435,552.53	100.00	548,380,622.39	12.30	3,910,054,930.14

2) 按账龄披露其他应收款

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1 年以内 (含一年)	935,654,357.38	19.32	1,994,511,168.34	44.74
1 至 2 年	1,684,142,485.87	34.78	1,026,996,955.98	23.03
2 至 3 年	979,111,176.85	20.22	91,857,441.29	2.06
3 年以上	1,243,582,625.53	25.68	1,345,069,986.92	30.17
小 计	4,842,490,645.63	100.00	4,458,435,552.53	100.00
减：坏账准备	513,476,286.03	—	548,380,622.39	—
合计	4,329,014,359.60	—	3,910,054,930.14	—

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款情况

债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	204,000,000.00	81,600,000.00	40	预计无法全额收回
上海股投	139,813,333.44	118,657,738.38	84.87	预计无法全额收回
恒大	39,651,218.10	38,608,718.10	97.37	预计无法全额收回
广州市全汇房地产开发有限公司	29,846,115.57	29,846,115.57	100	预计无法收回



债务人名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账 200 万以下汇总	27,293,297.48	24,499,908.81	89.77	预计无法全额收回
广西二十六度旅居科技有限公司	23,529,866.00	18,362,710.77	78.04	预计无法全额收回
深圳市开创宏远企业管理合伙企业（有限合伙）	16,728,964.13	16,728,964.13	100	预计无法收回
怀来京御幸福房地产开发有限公司	14,270,154.00	14,270,154.00	100	预计无法收回
钟灵	8,581,974.20	6,865,579.36	80	预计无法全额收回
深圳凯锐达投资发展合伙企业（有限合伙）	8,351,941.61	8,351,941.61	100	预计无法收回
河北澳福房地产开发有限公司	6,802,248.62	6,802,248.62	100	预计无法收回
湛江市颐润房地产开发有限公司	6,800,000.00	5,081,809.23	74.73	预计无法全额收回
厦门万城置业有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100	预计无法收回
黑龙江浩林壹方置业管理有限公司	5,903,500.00	5,303,500.00	89.84	预计无法全额收回
吉林省宏佳房地产开发有限公司	5,865,990.00	5,865,990.00	100	预计无法收回
江门市达利华管理顾问有限公司	4,468,449.37	4,468,449.37	100	预计无法收回
深圳二十六度旅居科技有限公司-押金	4,373,425.35	3,291,225.11	75.26	预计无法全额收回
江西信邦实业有限公司-押金	3,650,000.00	3,650,000.00	100	预计无法收回
山东玉龙股份有限公司	3,578,764.94	-	-	报告期内逾期尚未收回款项
山东领邦华皓置业有限公司	3,237,994.56	406,129.28	12.54	预计无法全额收回
广西益满投资有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00	100	预计无法收回
合计	565,747,237.37	401,661,182.34	71.00	——

(3) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款



账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	101,852,146.49	38.69	2,033,157.30	115,225,834.12	44.58	3,472,883.01
1 至 2 年	45,373,546.74	17.24	4,537,354.68	34,253,009.28	13.25	3,425,131.24
2 至 3 年	23,268,220.84	8.84	8,387,274.16	15,265,323.54	5.91	3,437,879.48
3 年以上	92,727,860.39	35.23	88,033,192.90	93,738,492.64	36.26	91,712,899.26
合计	263,221,774.46	100.00	102,990,979.04	258,482,659.58	100.00	102,048,792.99

(4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	收回或转回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
收回坏账 50 万以下汇总	1,797,057.29	1,797,057.29	现金收回、以房抵债转出
宿州苏宁置业有限公司	1,171,733.80	1,171,733.80	以房抵债转出
抚顺嘉悦置业有限公司	1,223,599.05	1,223,599.05	现金收回
山东领邦华皓置业有限公司	6,283,560.29	6,283,560.29	以房抵债转出
抚顺嘉悦置业有限公司	724,945.00	724,945.00	现金收回
合计	11,200,895.43	11,200,895.43	——

(5) 本报告期实际核销的其他应收款情况

债务人名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
诸暨联科智慧城投资有限公司	押金、保证金	500,000.00	无法收回	公司规定程序	否
上海迪美广场有限公司	押金、保证金	954,986.00	无法收回	公司规定程序	否
成都高投置业有限公司	押金、保证金	700,000.00	无法收回	公司规定程序	否
核销 50 万以下汇总	押金、保证金等	7,019,499.78	无法收回	公司规定程序	否
合计	——	9,174,485.78	——	——	——

(6) 其他应收款余额大额列示



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	关联方借款及利息	1,412,265,666.58	1 年以内	29.16	-
珠海琴发投资有限公司	借款本金	1,124,479,561.30	1-2 年、2-3 年	23.22	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	履约保证金及利息	241,550,519.41	1 年以内、1-2 年	4.99	-
珠海机场保安服务有限公司	往来款	23,822,362.81	1 年以内	0.49	-
广东省人民政府横琴粤澳深度合作区工作办公室社会事务局	物业管理费	19,799,932.54	1 年以内	0.41	-
合计	—	2,821,918,042.64	—	58.27	-

(七) 存货

1. 存货分类

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	8,199,741.40	-	8,199,741.40	15,133,527.97	-	15,133,527.97
库存商品	80,998,213.70	3,969,192.86	77,029,020.84	155,944,430.75	337,795.97	155,606,634.78
低值易耗品	234,322.45	-	234,322.45	327,448.75	-	327,448.75
土地一级开发成本	7,840,305,003.71	-	7,840,305,003.71	8,108,112,714.94	-	8,108,112,714.94
消耗性生物资产	20,562,192.58	12,664,892.86	7,897,299.72	23,095,202.00	13,428,369.46	9,666,832.54
开发成本	69,405,231,898.63	309,870,514.61	69,095,361,384.02	70,262,852,896.89	-	70,262,852,896.89
开发产品	1,471,254,110.40	104,538,975.26	1,366,715,135.14	1,880,784,726.18	-	1,880,784,726.18
出租开发产品	4,445,435,750.76	-	4,445,435,750.76	4,654,706,906.63	-	4,654,706,906.63
合同履约成本	265,901,070.16	26,025,519.49	239,875,550.67	324,046,141.20	27,468,059.97	296,578,081.23
合计	83,538,122,303.79	457,069,095.08	83,081,053,208.71	85,425,003,995.31	41,234,225.40	85,383,769,769.91

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备表

项目	期初余额	本期增加			合计
		本期计提	合并增加	其他原因增加	
库存商品	337,795.97	3,640,835.64	-	-	3,640,835.64



项目	期初余额	本期增加			合计
		本期计提	合并增加	其他原因增加	
开发成本	-	309,870,514.61	-	-	309,870,514.61
开发产品	-	111,622,077.15	-	-	111,622,077.15
合同履约成本	27,468,059.97	1,006,766.86	-	-	1,006,766.86
消耗性生物资产	13,428,369.46	1,603,305.18	-	-	1,603,305.18
合计	41,234,225.40	427,743,499.44	-	-	427,743,499.44

续表：

项目	本期减少					期末余额
	资产价值回升转回	转销	合并减少	其他原因减少	合计	
库存商品	9,438.75	-	-	-	9,438.75	3,969,192.86
开发成本	-	-	-	-	-	309,870,514.61
开发产品	7,083,101.89	-	-	-	7,083,101.89	104,538,975.26
合同履约成本	-	2,449,307.34	-	-	2,449,307.34	26,025,519.49
消耗性生物资产	2,366,781.78	-	-	-	2,366,781.78	12,664,892.86
合计	9,459,322.42	2,449,307.34	-	-	11,908,629.76	457,069,095.08

3. 房地产在建项目明细表

在建项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初价值	期末价值
斗门湖心 17 号地块建设项目	2023.5.20	2026.12.13	102,097.73	468,759,009.37	470,136,653.99
斗门湖心 13 号地块 (珠自然资储 [2022]-13) 建设项目	2023.5.20	2026.12.13	156,567.70	696,367,800.33	-
斗门湖心 A1 号地 块(珠自然资储 [2022]-28) 建设项目	2023.5.20	2026.12.26	70,356.30	324,234,721.30	-
斗门湖心 A2 号地 块(珠自然资储 [2022]-29) 建设项目	2023.5.20	2026.12.26	62,840.37	290,515,472.48	-
斗门湖心 A3 号地 块(珠自然资储 [2022]-26) 建设项目	2023.5.20	2026.12.26	69,750.67	323,553,398.38	-
斗门湖心 06 号地 块(珠自然资储 [2023]-06) 建设项目	2023.5.20	2027.10.10	52,453.00	224,028,462.61	-
斗门湖心 16 号地 块建设项目(珠自然 资储)[2022]-21)	2023.5.20	2026.12.21	179,790.93	1,003,499,901.62	1,027,034,742.37



在建项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初价值	期末价值
斗门湖心 15 号地块建设项目（珠自然资储）[2022]-24)	2023.5.20	2026.12.26	221,304.23	1,034,364,676.01	1,105,010,673.42
斗门湖心 16A 号地块建设项目（珠自然资储）[2022]-30)	2023.5.20	2026.12.26	171,606.81	796,193,321.48	796,874,261.14
斗门湖心 16B 号地块建设项目（珠自然资储）[2022]-27)	2023.5.20	2026.12.26	189,740.09	892,174,005.56	893,143,917.37
斗门湖心新城 2 号地块房地产建设项目	2023.8.17	2027.5.5	65,095.00	462,771,507.05	209,723,832.91
大横琴大厦项目	2019.3.6	2030.4.30	288,286.10	915,169,344.84	975,235,230.49
科学城一期	2018.9.6	2026.12.30	1,899,712.22	12,013,190,848.97	9,652,191,443.43
科学城二期	2019.7.5	2027.6.26	1,947,407.97	9,180,431,107.68	9,966,606,901.52
科学城三期	2019.9.12	2028.4.22	2,152,647.42	6,417,692,616.36	7,072,906,151.89
地块三	2018.1.9	2028.4.22	-	74,751,976.95	85,867,728.27
幸福河 02-01 地块建设项目	--	--	380,100.00	1,555,780,858.00	1,560,036,970.37
幸福河 01-03 地块建设项目	--	--	165,900.00	612,835,518.70	613,589,156.20
斗门湖心 14 号地块项目	2023.5.20	2026.12.13	173,472.64	865,239,379.31	1,097,497,323.14
斗门湖心 14A 号地块项目	2023.5.20	2026.12.13	161,512.36	747,759,333.20	749,548,414.46
横琴国际商务服务基地及配套项目二期工程	2022.12.22	2032.7.10	1,000,964.47	1,287,142,110.94	1,349,066,291.21
横琴口岸及综合交通枢纽开发工程	2016.12.5	2027.12.31	2,606,518.00	14,999,328,563.41	15,819,627,247.28
横琴新区深井二线口岸综合体项目（城市广场一、二期）	2015.1.1	--	464,733.98	8,703,343,162.33	8,698,149,516.16
幸福河 01-04 号地块建设项目（珠自然资储 2025-03）	--	--	-	-	729,389,068.30
幸福河 01-06 号地块建设项目（珠自然资储 2025-02）	--	--	-	-	466,590,000.00
土地及平整工程	2015.10.1	--	-	4,775,238,600.00	4,778,277,496.80
碧水岸二期 4 期	2020.11	--	11,581.51	41,566,900.00	41,619,555.36
万荣商业中心（地号 2101402）	2022	2025	61,000.00	400,434,400.00	-
景观花园（地号 2101404）	2022	2026	168,000.00	1,156,485,900.00	937,212,500.38
水云四季花园	2022	2026	-	-	26,307.55
合计	—	—	12,823,439.50	70,262,852,896.88	69,095,361,384.01



4. 房地产完工产品明细表

项目名称	首期竣工时间	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
勤政公寓	2023.04	210,651,147.88	-	210,651,147.88	-
横琴国际商务中心	2020.1	133,718,964.50	-	43,585,381.52	90,133,582.98
翠湖苑一区	2011	7,389,537.99	-	28,695.52	7,360,842.47
翠湖苑二期	2020	146,954,451.15	2,891,739.22	54,043,040.91	95,803,149.46
蓝湾半岛一至二期	2015	9,349,491.89	-	6,295,512.80	3,053,979.09
蓝湾半岛四至五期	2016	15,831,325.34	-	10,319,611.19	5,511,714.15
碧水岸二期 1 期	2016	3,061,808.85	-	13,432.59	3,048,376.26
碧水岸二期 2 至 3 期	2017	56,666,262.04	-	677,856.67	55,988,405.37
蓝湾半岛六至八期	2017	731,470.46	301,037.86	-	1,032,508.32
蓝湾半岛九至十期	2018	38,706,348.12	-	21,218,424.20	17,487,923.92
井岸大观花园	2018	6,323,572.86	-	2,545,707.67	3,777,865.19
锦绣荣城一期四区	2009	6,468,663.93	-	98,992.92	6,369,671.01
蓝湾半岛十一期	2019	1,602,596.09	-	987,171.09	615,425.00
世荣尚观花园	2021	981,781,845.38	-	323,857,031.45	657,924,813.93
世荣名筑	2013	2,545,347.00	-	59,937.47	2,485,409.53
世荣峰景广场二期	2023	259,001,892.70	-	42,287,391.94	216,714,500.76
世荣曝观花园一标段	2023	-	703,238,436.61	503,831,468.91	199,406,967.70
合计	——	1,880,784,726.18	706,431,213.69	1,220,500,804.73	1,366,715,135.14

5. 出租开发产品明细表

出租项目名称	期初余额		本期变动金额	
	原值	累计摊销	本期增加额	本期摊销额
横琴国际商务中心 基地及配套项目	1,660,466,161.86	168,928,126.35	10,598,203.04	51,824,114.32
人才公寓二期	1,061,910,246.79	46,855,081.07	-	10,911,568.59
市民服务中心	2,224,393,403.03	76,279,697.63	-	60,564,120.87
合计	4,946,769,811.68	292,062,905.05	10,598,203.04	123,299,803.78

续表：



出租项目名称	本期变动金额	期末金额	
	本期减少额	原值	累计摊销
横琴国际商务中心 基地及配套项目	-	1,671,064,364.90	220,752,240.67
人才公寓二期	90,857,337.48	971,052,909.31	57,766,649.66
市民服务中心	5,712,217.65	2,218,681,185.38	136,843,818.50
合计	96,569,555.13	4,860,798,459.59	415,362,708.83

(八) 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
质保金	16,206,570.27	437,493.69	15,769,076.58	220,485,988.22	10,467,115.56	210,018,872.66
装修 服务 业务	3,022,008.19	2,050,186.18	971,822.01	3,196,340.81	2,257,952.51	938,388.30
互联网+ 业务	-	-	-	79,710,039.18	8,382,541.95	71,327,497.23
已完工未 结算 工程	1,340,586,671.35	21,357,117.65	1,319,229,553.70	5,229,405,486.90	1,280,698,252.24	3,948,707,234.66
其他	15,661,272.59	2,371,263.07	13,290,009.52	-	-	-
合计	1,375,476,522.40	26,216,060.59	1,349,260,461.81	5,532,797,855.11	1,301,805,862.26	4,230,991,992.85

2. 合同资产减值准备

项目	期初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	期末余额	原因
已完工未 结算 工程	1,280,698,252.24	11,251,166.07	-	-	-1,270,588,040.46	21,361,377.85	——
质保金	10,467,115.56	-	1,163,804.29	-	-8,865,817.58	437,493.69	——
互联网+ 业务	8,382,541.95	-	8,382,541.95	-	-	-	——
装修服 务业务	2,257,952.51	-	212,026.53	-	-	2,045,925.98	——
其他	-	2,371,263.07	-	-	-	2,371,263.07	——



项目	期初余额	本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	期末余额	原因
合计	1,301,805,862.26	13,622,429.14	9,758,372.77	-	-1,279,453,858.04	26,216,060.59	——

(九) 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款及利息	1,007,719,275.44	111,640,709.17
一年内到期的债权投资	254,725,270.91	103,640,000.00
合计	1,262,444,546.35	215,280,709.17

(十) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	133,743,496.94	138,896,713.21
待抵扣/认证进项税额	1,587,962,891.04	1,511,998,309.80
合同取得成本	8,622,242.11	4,851,038.43
大额存单及利息	-	53,042,472.21
预付销售佣金	31,031,307.74	5,439,997.70
短期其他债权投资	17,652,600.00	-
合计	1,779,012,537.83	1,714,228,531.35

(十一) 债权投资

1. 债权投资情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
存单	917,906,512.40	-	917,906,512.40	554,805,285.59	-	554,805,285.59
其他	-	-	-	10,155,200.00	-	10,155,200.00
小计	917,906,512.40	-	917,906,512.40	564,960,485.59	-	564,960,485.59
减：一年内到期的债权投资	254,725,270.91	-	254,725,270.91	103,640,000.00	-	103,640,000.00
合计	663,181,241.49	-	663,181,241.49	461,320,485.59	-	461,320,485.59

2. 期末重要的债权投资情况

债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
大额存单	10,000,000.00	1.60	1.60	2028-09-19
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-09-02
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-09-02



债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-09-02
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-18
大额存单	10,000,000.00	1.75	1.75	2028-08-18
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-26
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-20
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-20
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-01-31
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-01-31
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-01-31
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-01-31
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-26
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-26
大额存单	10,000,000.00	1.75	1.75	2028-11-18
大额存单	10,000,000.00	1.75	1.75	2028-11-18
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-08
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-08
大额存单	10,000,000.00	1.70	1.70	2027-05-06
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-04-26
大额存单	10,000,000.00	1.90	1.90	2027-12-19
大额存单	10,000,000.00	1.90	1.90	2027-12-19
大额存单	10,000,000.00	1.90	1.90	2027-12-19
大额存单	20,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-22
大额存单	20,000,000.00	2.15	2.15	2027-11-25
大额存单	20,000,000.00	2.25	2.25	2027-04-30
大额存单	20,000,000.00	2.05	2.05	2027-04-30
大额存单	20,000,000.00	2.50	2.50	2027-06-27
大额存单	20,000,000.00	2.50	2.50	2027-03-25
大额存单	20,000,000.00	2.60	2.60	2027-07-05
大额存单	30,000,000.00	1.75	1.75	2028-12-25
大额存单	30,000,000.00	2.15	2.15	2028-04-30
大额存单	40,000,000.00	2.55	2.55	2027-01-12
大额存单	100,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-07
大额存单	20,000,000.00	2.55	2.55	2027-04-30



债券项目	面值	票面利率 (%)	实际利率 (%)	到期日
大额存单	10,000,000.00	2.60	2.60	2027-01-31
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-08-18
大额存单	10,000,000.00	1.40	1.40	2027-09-02
大额存单	10,000,000.00	1.60	1.60	2028-09-19
大额存单	10,000,000.00	1.60	1.60	2028-09-19
合计	650,000,000.00	——	——	——

(十二) 长期应收款

项目	期末余额			期初余额			期末折现率区间 (%)
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	5,246,900.71	-	5,246,900.71	6,995,829.95	-	6,995,829.95	2-4
其中：未实现融资收益	-86,804.97	-	-86,804.97	-307,994.82	-	-307,994.82	2-4
关联方借款及利息	8,326,060,871.61	-	8,326,060,871.61	7,842,051,329.92	-	7,842,051,329.92	2-4
分期收款提供劳务	386,159,885.41	21,338,873.21	364,821,012.20	323,644,462.50	18,312,503.26	305,331,959.24	2-4
其他	19,736,575.33	-	19,736,575.33	-	-	-	2-4
小 计	8,737,204,233.06	21,338,873.21	8,715,865,359.85	8,172,691,622.37	18,312,503.26	8,154,379,119.11	——
减：1 年内到期的长期应收款	1,007,719,275.44	-	1,007,719,275.44	111,640,709.17	-	111,640,709.17	2-4
合计	7,729,484,957.62	21,338,873.21	7,708,146,084.41	8,061,050,913.20	18,312,503.26	8,042,738,409.94	——

(十三) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业的投资	3,237,136,909.27	-	3,237,136,909.27
对联营企业的投资	4,892,575,872.87	222,239,491.39	4,670,336,381.48
合计	8,129,712,782.14	222,239,491.39	7,907,473,290.75

续表：



项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业的投资	3,461,600,618.74	-	3,461,600,618.74
对联营企业的投资	5,498,021,235.07	221,560,146.93	5,276,461,088.14
合计	8,959,621,853.81	221,560,146.93	8,738,061,706.88

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初账面余额	期初减值准备	本期增减变动			
			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
合计	8,959,621,853.81	221,560,146.93	763,010,074.87	-	-177,557,417.71	-3,341,893.23
一、合营企业	3,461,600,618.74	-	2,705,281.60	-	-366,602,300.83	8,692,650.22
北京怡汇商业运营有限公司	2,520,073.72	-	-	-	-848,359.54	-
武汉都市世联资产管理有限公司	-	-	-	-	-	-
武汉新控城市运营服务有限公司	899,141.29	-	-	-	1,459,872.72	-
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	-	-	-	-	-139,432,319.40	-6,947,954.27
赣州南星开发有限公司	-	-	2,705,281.60	-	-2,705,281.60	-
珠海大横琴创新发展有限公司	2,569,819,016.17	-	-	-	-55,746,115.89	15,640,604.49
珠海横琴能源发展有限公司	185,657,084.46	-	-	-	456,957.49	-
珠海华铠开发建设有限公司	474,000,159.72	-	-	-	-8,215,429.35	-
珠海琴发投资有限公司	223,751,766.19	-	-	-	-160,950,397.15	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	1,375,358.72	-	-	-	-1,375,358.72	-
深圳世联美信物业管理有限公司	585,216.98	-	-	-	150,084.88	-
北京博大世联科技服务有限公司	2,992,801.49	-	-	-	604,045.73	-



被投资单位	期初账面余额	期初减值准备	本期增减变动			
			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
二、联营企业	5,498,021,235.07	221,560,146.93	760,304,793.27	-	189,044,883.12	-12,034,543.45
珠海市振农投资有限公司	6,600,000.00	-	-	-	-31,508.30	-
玉柴船舶动力股份有限公司	82,286,643.88	61,821,997.99	-	-	97,011,093.81	-
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	19,168,608.03	-	-	-	-6,123,192.19	-
广西桂鸿金融服务有限公司	14,976,966.01	-	-	-	108,397.37	-
横琴粤澳开发投资有限公司	165,977,856.70	-	253,094,793.27	-	8,719,458.08	-
济宁惠银金融后台服务外包有限公司	1,008,631.28	-	-	-	187,358.28	-
上海和兴行供应链管理有限公司	2,397,898.26	2,397,898.26	-	-	-	-
上海鸿洋电子商务股份有限公司	130,011,531.01	130,011,531.01	-	-	-	-
深圳票联金融服务有限公司	1,924,279.16	-	-	-	-	-
湖南财信世联商业运营管理有限公司	1,946,882.94	-	1,020,000.00	-	-358,699.74	-
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	-	-	-	-	10,399,096.08	-
深圳世联赣锋物业管理有限公司	679,005.27	-	-	-	965,527.57	-
深圳世联同创资产管理有限公司	-	-	-	-	-	-
天津市润泽基金销售有限公司	23,681,260.60	23,001,916.14	-	-	-	-
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	-	-	190,000.00	-	-190,000.00	-



被投资单位	期初账面余额	期初减值准备	本期增减变动			
			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
武汉市世联筑家商业管理有限公司	630,191.90	-	-	-	36,630.45	-
Jersey Central Power Investment, LLC	573,729.96	-	-	-	-65,832.46	-
珠海建赢投资有限公司	875,685,278.94	-	-	-	62.25	-
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	725,526,798.88	-	-	-	83,528,875.55	-
深圳市快付通金融网络科技服务有限公司	25,810,929.09	-	-	-	-2,894,849.74	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	69,365,517.25	-	-	-	1,130,911.03	759,406.51
中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	142,745,741.82	-	-	-	974.52	-
珠海科德隆科技有限公司	40,562,533.77	-	-	-	-534,401.67	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	5,910,514.43	-	-	-	-108,488.16	-
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	662,641,230.47	-	-	-	-21,457,127.76	-
珠海横琴村镇银行股份有限公司	37,593,954.90	-	-	-	101,578.88	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	522,262.15	-	-	-	1,145,318.06	-
国信信息港横琴控股有限公司	8,653,607.06	4,326,803.53	-	-	-	-
珠海横琴丽新文创天地有限公司	829,745,051.07	-	-	-	4,128,028.56	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	397,453,558.55	-	-	-	-23,340,035.08	-



被投资单位	期初账面余额	期初减值准备	本期增减变动			
			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
琴航（广东横琴）科技有限公司	-11,126.79	-	6,000,000.00	-	-1,096,189.08	-
珠海三江人力资源服务有限公司	2,236,952.01	-	-	-	101,410.16	-
珠海市海洋发展集团有限公司	197,240,287.08	-	500,000,000.00	-	-	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	5,554,107.65	-	-	-	507,261.38	-
珠海农村商业银行股份有限公司	947,063,495.85	-	-	-	33,170,561.79	-12,793,949.96
宁波中艾世联商业管理有限公司	233,019.07	-	-	-	12,142.54	-
横琴国际融资租赁有限公司	5,356,792.71	-	-	-	-32,280.37	-
广东热浪新材料科技有限公司	66,267,244.11	-	-	-	3,981,947.83	-
PT.BauingInvestmentIndonesia	-	-	-	-	40,853.48	-

续表：

被投资单位	本期增减变动				期末账面余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	149,264.25	-58,147,524.34	679,344.46	-1,354,021,575.51	8,129,712,782.14	222,239,491.39
一、合营企业	175,855.61	-34,526,630.33	-	165,091,434.26	3,237,136,909.27	-
北京怡汇商业运营有限公司	-	-	-	-	1,671,714.18	-
武汉都市世联资产管理有限公司	-	-	-	-	-	-
武汉新控城市运营服务有限公司	-	-	-	-	2,359,014.01	-
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	-	-	-	165,091,434.26	18,711,160.59	-
赣州南星开发有限公司	-	-	-	-	-	-
珠海大横琴创新发展有限公司	-	-34,220,435.05	-	-	2,495,493,069.72	-
珠海横琴能源发展有限公司	175,855.61	-	-	-	186,289,897.56	-



被投资单位	本期增减变动				期末账面余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
珠海华铠开发建设 有限公司	-	-	-	-	465,784,730.37	-
珠海琴发投资有限 公司	-	-	-	-	62,801,369.04	-
深圳市建工宝鹰大 厦开发管理有限公 司	-	-	-	-	-	-
深圳世联美信物业 管理有限公司	-	-306,195.28	-	-	429,106.58	-
北京博大世联科技 服务有限公司	-	-	-	-	3,596,847.22	-
二、联营企业	-26,591.36	-23,620,894.01	679,344.46	-1,519,113,009.77	4,892,575,872.87	222,239,491.39
珠海市振农投资有 限公司	-	-	-	-	6,568,491.70	-
玉柴船舶动力股份 有限公司	-	-	-	-	179,297,737.69	61,821,997.99
珠海市斗门区世荣 小额贷款股份有限 公司	-	-	-	-	13,045,415.84	-
广西桂鸿金融服务 有限公司	-	-	-	-	15,085,363.38	-
横琴粤澳开发投资 有限公司	-	-	-	-	427,792,108.05	-
济宁惠银金融后台 服务外包有限公司	-	-240,000.00	-	-92,326.81	863,662.75	-
上海和兴行供应链 管理有限公司	-	-	-	-	2,397,898.26	2,397,898.26
上海鸿洋电子商务 股份有限公司	-	-	-	-	130,011,531.01	130,011,531.01
深圳票联金融服务 有限公司	-	-	-	-	1,924,279.16	-
湖南财信世联商业 运营管理有限公司	480,980.38	-	-	-	3,089,163.58	-
江西万寿宫文旅商 业管理有限公司	-	-	-	-	10,399,096.08	-
深圳世联赣锋物业 管理有限公司	-	-378,550.70	-	-	1,265,982.14	-
深圳世联同创资产 管理有限公司	-	-	-	-	-	-
天津市润泽基金销 售有限公司	-	-	679,344.46	-	23,681,260.60	23,681,260.60
武汉世联君汇空间 商业管理有限公司	-	-	-	-	-	-
武汉市世联筑家商 业管理有限公司	-	-	-	-	666,822.35	-
Jersey Central Power Investment, LLC	-	-	-	-507,897.50	-	-
珠海建赢投资有限 公司	-	-	-	-875,685,341.19	-	-



被投资单位	本期增减变动				期末账面余额	期末减值准备
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-17,974,314.80	-	-	791,081,359.63	-
深圳市快付通金融科技服务有限公司	-	-	-	-	22,916,079.35	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	138,344.33	-	-	-	71,394,179.12	-
中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	-	-	-	-	142,746,716.34	-
珠海科德隆科技有限公司	-	-	-	-	40,028,132.10	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	-	-	-	-	5,802,026.27	-
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	-	-	-	-9,632.58	641,174,470.13	-
珠海横琴村镇银行股份有限公司	-	-	-	-	37,695,533.78	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	-	-	-	-	1,667,580.21	-
国信信息港横琴控股有限公司	-	-	-	-	8,653,607.06	4,326,803.53
珠海横琴丽新文创天地有限公司	-	-4,128,028.56	-	-	829,745,051.07	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	-	-	-	62,312,437.43	436,425,960.90	-
琴航（广东横琴）科技有限公司	-	-	-	-	4,892,684.13	-
珠海三江人力资源服务有限公司	-	-	-	-	2,338,362.17	-
珠海市海洋发展集团有限公司	-	-	-	-697,240,287.08	-	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	-	-	-	-	6,061,369.03	-
珠海农村商业银行股份有限公司	-645,916.07	-	-	-10,343,476.76	956,450,714.85	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	-	-	-	-	245,161.61	-
横琴国际融资租赁有限公司	-	-	-	-	5,324,512.34	-
广东热浪新材料科技有限公司	-	-899,999.95	-	-	69,349,191.99	-
PT.BauingInvestmentIndonesia	-	-	-	2,453,514.72	2,494,368.20	-

3. 重要合营企业的主要财务信息



企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	5,844,254,285.45	1,948,819,802.13	7,793,074,087.58	6,674,297,829.68	1,077,364,823.90
	上期数	5,935,846,007.50	1,974,045,238.21	7,909,891,245.71	7,551,491,149.27	14,025,665.57
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	本期数	32,510,010.18	11,325.61	32,521,335.79	33,314,079.53	-
	上期数	108,463,627.95	32,648.50	108,496,276.45	104,494,421.19	-

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对合营企业权益投资的账面价值
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	7,751,662,653.58	41,411,434.00	20,291,602.66	---	18,711,160.59
	上期数	7,565,516,814.84	344,374,430.87	-	---	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	本期数	33,314,079.53	-792,743.74	-	---	-
	上期数	104,494,421.19	4,001,855.26	1,375,358.72	---	1,375,358.72

续表 2:

企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	财务费用	所得税费用	净利润
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	-	646,301,447.84	190,058,026.04	161,443.14	-272,619,336.42
	上期数	-	1,705,027,385.58	188,428,938.68	-38,297,524.16	-736,426,126.64
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	本期数	-	36,697,247.68	-69,593.12	-	-4,794,599.00
	上期数	-	92,329,174.30	-492,055.09	-	-399,222.77

续表 3:

企业名称	项目	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自合营企业的股利
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	-14,387,411.60	-287,006,748.02	-
	上期数	2,062,407.17	-734,363,719.47	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	本期数	-	-4,794,599.00	-
	上期数	-	-399,222.77	-

4. 重要联营企业的主要财务信息



企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
Jersey Central Power Investment, LLC	本期数	-	-	-	-	-
	上期数	210,416.46	2,162,789.16	2,373,205.62	-	-
琴航(广东横琴)科技有限公司	本期数	19,964,714.07	3,220,315.41	23,185,029.48	9,293,203.45	-
	上期数	3,002,700.26	-	3,002,700.26	30,517.23	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	本期数	4,277,896.38	17,778,953.99	22,056,850.37	7,265,738.06	3,937,045.88
	上期数	4,211,066.55	20,131,197.73	24,342,264.28	9,697,193.90	3,475,777.66
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	8,502,808.37	-	8,502,808.37	693,803.57	-
	上期数	10,394,126.62	6,608.51	10,400,735.13	1,763,060.77	1,166,703.42
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	133,420,705.81	3,174.00	133,423,879.81	98,109,032.67	-
	上期数	135,520,884.83	11,417.64	135,532,302.47	99,894,651.68	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	23,350,425.92	871,025.41	24,221,451.33	4,066,296.34	-
	上期数	20,414,136.18	1,519,441.66	21,933,577.84	3,454,622.79	-
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	315,274,155.04	5,057,685,659.85	5,372,959,814.89	3,776,356.18	8,724,608.10
	上期数	74,966,516.71	2,002,072,073.88	2,077,038,590.59	1,109,970.30	5,772,911.48
珠海市振农投资有限公司	本期数	10,247,542.19	11,655,995.14	21,903,537.33	-	-
	上期数	-	-	-	-	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	本期数	490,144,453.03	650,708,515.68	1,140,852,968.71	409,451,826.63	263,242,896.28
	上期数	365,813,277.10	608,215,296.97	974,028,574.07	303,358,306.57	216,798,372.91
中国自贸区信息港(横琴)股份有限公司	本期数	3,275,730.57	725,423,176.38	728,698,906.95	5,105,384.14	39,519,494.00
	上期数	3,258,963.41	741,121,810.38	744,380,773.79	21,074,430.62	39,236,744.00
珠海科德隆科技有限公司	本期数	110,929,135.53	8,224,567.49	119,153,703.02	19,155,513.79	-
	上期数	105,325,882.96	5,244,282.15	110,570,165.11	9,163,830.68	-
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	本期数	624,464,049.87	3,461,051,352.99	4,085,515,402.86	1,679,066.74	-
	上期数	635,201,339.68	3,104,846,211.80	3,740,047,551.48	13,557.10	-
珠海建赢投资有限公司	本期数	477,588,659.18	1,500,000,000.00	1,977,588,659.18	838,275.00	-
	上期数	477,590,381.54	1,500,000,000.00	1,977,590,381.54	770,275.00	-

续表 1:



企业名称	项目	负债合计	净资产	按持股比例计算的净资产份额	调整事项	对联营企业权益投资的账面价值
Jersey Central Power Investment, LLC	本期数	-	-	-	---	-
	上期数	-	2,373,205.62	573,729.96	---	-
琴航(广东横琴)科技有限公司	本期数	9,293,203.45	13,891,826.03	5,556,730.41	---	5,556,730.41
	上期数	30,517.23	2,972,183.03	1,188,873.21	---	1,188,873.21
珠海大横琴道路信息发展有限公司	本期数	11,202,783.94	10,854,066.43	5,535,573.88	---	5,749,749.02
	上期数	13,172,971.56	11,169,292.72	5,696,339.29	---	5,910,514.43
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	693,803.57	7,809,004.80	2,342,701.44	---	2,338,362.17
	上期数	2,929,764.19	7,470,970.94	2,241,291.28	---	2,236,952.01
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	98,109,032.67	35,314,847.14	3,531,484.71	---	5,324,512.34
	上期数	99,894,651.68	35,637,650.79	3,595,394.72	---	5,356,792.71
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	4,066,296.34	20,155,154.99	6,046,546.50	---	6,061,369.03
	上期数	3,454,622.79	18,478,955.05	5,543,686.52	---	5,554,107.65
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	12,500,964.28	5,360,458,850.61	428,836,708.00	---	427,792,108.05
	上期数	6,882,881.78	2,070,155,708.81	165,977,856.70	---	165,977,856.70
珠海市振农投资有限公司	本期数	-	21,903,537.33	6,571,061.20	---	6,571,061.20
	上期数	-	-	-	---	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	本期数	672,694,722.91	468,158,245.80	66,478,470.90	---	71,394,179.12
	上期数	520,156,679.48	453,871,894.59	64,449,809.03	---	69,365,517.25
中国自贸区信息港(横琴)股份有限公司	本期数	44,624,878.14	684,074,028.81	143,655,546.05	---	142,746,716.34
	上期数	60,311,174.62	684,069,599.17	143,654,615.83	---	142,745,741.82
珠海科德隆科技有限公司	本期数	19,155,513.79	99,998,189.23	39,999,275.69	---	39,999,275.69
	上期数	9,163,830.68	101,406,334.43	40,562,533.77	---	40,562,533.77
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	本期数	1,679,066.74	4,083,836,336.12	785,321,727.44	---	791,081,359.63
	上期数	13,557.10	3,740,033,994.38	749,759,028.74	---	725,526,798.88
珠海建赢投资有限公司	本期数	838,275.00	1,976,750,384.18	875,700,420.19	---	-
	上期数	770,275.00	1,976,820,106.54	875,731,307.20	---	-

续表 2:



企业名称	项目	存在公开报价的权益投资的公允价值	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联营企业的股利
Jersey Central Power Investment, LLC	本期数	-	-	-	-	-	-
	上期数	-	241,671.63	-131,780.84	-	-131,780.84	-37,432.35
琴航(广东横琴)科技有限公司	本期数	-	23,504,657.33	-2,740,472.69	-	-2,740,472.69	-1,096,189.08
	上期数	-	75,221.24	-27,816.97	-	-27,816.97	-11,126.79
珠海大横琴道路信息发展有限公司	本期数	-	6,709,124.04	-315,226.29	-	-315,226.29	-
	上期数	-	8,005,315.38	-86,949.62	-	-86,949.62	-
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	-	-72,121.98	338,033.86	-	338,033.86	-
	上期数	-	9,689,324.05	2,202,390.09	-	2,202,390.09	-
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	-	-	-322,803.65	-	-322,803.65	-
	上期数	-	-	-10,022,305.16	-	-10,022,305.16	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	-	8,169,658.81	1,690,871.27	-	1,690,871.27	-
	上期数	-	9,575,851.72	1,148,445.24	-	1,148,445.24	-
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	-	-	108,993,225.94	17,625,000.00	126,618,225.94	-
	上期数	-	-	24,723,208.81	-4,567,500.00	20,155,708.81	-
珠海市振农投资有限公司	本期数	-	-	-105,027.66	-	-105,027.66	-31,508.30
	上期数	-	-	-	-	-	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	本期数	-	247,257,925.41	7,964,162.17	3,889,861.98	11,854,024.15	-
	上期数	-	216,946,869.34	10,117,637.00	-1,458,071.21	8,659,565.79	-
中国自贸区信息港(横琴)股份有限公司	本期数	-	-	4,429.64	-	4,429.64	-
	上期数	-	-	11,800.37	-	11,800.37	-
珠海科德隆科技有限公司	本期数	-	207,980,382.93	-1,336,004.17	-	-1,336,004.17	-534,401.67
	上期数	-	147,993,815.13	1,406,334.43	-	1,406,334.43	1,406,334.43
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	本期数	-	-	434,367,527.58	-	434,367,527.58	17,974,314.80
	上期数	-	-	120,985,167.23	-	120,985,167.23	-
珠海建赢投资有限公司	本期数	-	-	-69,722.36	-	-69,722.36	-
	上期数	-	-	783.51	-	783.51	-

(十四) 其他权益工具投资

1. 其他权益工具投资情况



项目	期末余额	期初余额
太平洋未来有限公司	-	29,034,718.98
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	847,983,866.18	888,286,841.92
久隆财产保险有限公司	109,912,300.02	111,497,966.40
珠海市蜜蜂科技有限公司	10,446,378.30	10,249,607.14
朝曦时代（广东）新能源有限公司	8,020,935.72	75,159,262.93
广东金信交易中心股份有限公司	1,270,100.30	1,261,693.01
珠海市国资数字科技有限公司	9,316,453.03	12,000,000.00
珠海市海洋发展集团有限公司	663,214,615.30	-
和谐健康保险股份有限公司	2,986,800,000.00	2,044,160,000.00
哈尔滨金融电子结算中心有限公司	2,734,000.00	2,734,000.00
合计	4,639,698,648.85	3,174,384,090.38

(十五) 其他非流动金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	-	1,033,593.63
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	-	45,146,261.34
深圳英博国际创新有限公司（曾用名：深圳英博科技产业培育有限公司）	21,017.77	800,000.00
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	50,000.00	50,000.00
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	182,223.93	450,000.00
深圳英智创新合伙企业（有限合伙）（曾用名：深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙））	1,656,525.76	1,656,525.76
珠海镓未来科技有限公司	7,864,420.77	12,316,038.39
上海中城联盟投资管理股份有限公司	9,542,490.22	12,303,714.94
世联同创不动产稳健一号基金	80,971,764.45	188,306,428.95
四川鸿鹏航空航天装备智能制造有限公司	32,557,896.00	30,000,000.00
北京冠合医疗科技有限公司	25,333,000.00	35,000,000.00
上海比路电子股份有限公司	42,216,000.00	41,381,000.00
上海普利特复合材料股份有限公司	-	42,430,981.27
珠海氢瑞科技有限公司	3,000,000.00	5,000,000.00
深圳车泰斗科技有限公司	18,504,000.00	25,000,000.00
深圳市乐骑智能科技有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00



项目	期末公允价值	期初公允价值
英凡蒂（北京）科技有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
珠海大横琴鲸芯科技创业投资基金（有限合伙）	30,043,359.75	32,189,521.75
ScaleFlux International	28,559,300.00	24,803,000.00
珠海市景星投资合伙企业(有限合伙)	1,050,466,345.43	1,070,916,649.57
河南科隆新能源股份有限公司	306,256,000.00	300,000,000.00
杭州世创荣晟房产咨询有限公司	112,351.55	-
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	-	8,103,468.40
廊坊优拾建设工程股份有限公司	-	479,261.40
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,200,000.00	5,200,000.00
合计	1,692,536,695.63	1,932,566,445.40

（十六）投资性房地产

1. 以公允价值计量的投资性房地产

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	其他	
一、成本合计	12,419,690,039.02	-	928,431,888.43	-	—	-403,491,755.54	13,751,613,682.99
其中：房屋、建筑物	12,333,811,439.74	-	928,431,888.43	-	—	-487,010,532.42	13,749,253,860.59
土地使用权	85,878,599.28	-	-	-	—	83,518,776.88	2,359,822.40
二、公允价值变动合计	1,123,472,138.95	-	—	-60,374,652.71	-	-	1,063,097,486.24
其中：房屋、建筑物	1,124,043,132.44	-	—	-60,374,652.71	-	-	1,063,668,479.73
土地使用权	-570,993.49	-	—	—	-	-	-570,993.49
三、投资性房地产账面价值合计	13,543,162,177.97	-	—	—	—	—	14,814,711,169.23
其中房屋、建筑物	13,457,854,572.18	-	—	—	—	—	14,812,922,340.32
土地使用权	85,307,605.79	-	—	—	—	—	1,788,828.91

（十七）固定资产

项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	4,227,277,058.87	2,005,095,913.26



项目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产清理	217,748.60	225,747.82
合计	4,227,494,807.47	2,005,321,661.08

1. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	2,991,398,789.06	2,627,708,995.31	195,154,092.48	5,423,953,691.89
其中：房屋及建筑物	2,019,901,868.60	2,581,038,574.19	99,758,417.15	4,501,182,025.64
机器设备	261,026,128.96	27,948,384.89	15,348,735.01	273,625,778.84
运输工具	128,920,018.53	-55,432.65	15,966,670.74	112,897,915.14
办公家具及设备	84,717,779.67	948,106.05	3,463,728.83	82,202,156.89
电子设备及其他	496,832,993.30	17,829,362.83	60,616,540.75	454,045,815.38
二、累计折旧合计	982,194,960.99	225,388,394.78	102,508,392.53	1,105,074,963.24
其中：房屋及建筑物	328,560,942.24	130,073,616.56	24,325,187.17	434,309,371.63
机器设备	141,483,197.84	31,751,846.73	9,489,632.44	163,745,412.13
运输工具	105,640,125.55	7,798,298.41	13,651,833.47	99,786,590.49
办公家具及设备	50,649,691.97	11,579,440.86	1,945,461.34	60,283,671.49
电子设备及其他	355,861,003.39	44,185,192.22	53,096,278.11	346,949,917.50
三、固定资产账面净值合计	2,009,203,828.07	—	—	4,318,878,728.65
其中：房屋及建筑物	1,691,340,926.36	—	—	4,066,872,654.01
机器设备	119,542,931.12	—	—	109,880,366.71
运输工具	23,279,892.98	—	—	13,111,324.65
办公家具及设备	34,068,087.70	—	—	21,918,485.40
电子设备及其他	140,971,989.91	—	—	107,095,897.88
四、减值准备合计	4,107,914.81	87,493,754.97	—	91,601,669.78
其中：房屋及建筑物	-	81,119,010.37	-127,002.92	81,246,013.29
机器设备	-	4,113,559.49	-	4,113,559.49
运输工具	-	183,035.60	-	183,035.60
办公家具及设备	-	-	-	-
电子设备及其他	4,107,914.81	2,078,149.51	127,002.92	6,059,061.40
五、固定资产账面价值合计	2,005,095,913.26	—	—	4,227,277,058.87
其中：房屋及建筑物	1,691,340,926.36	—	—	3,985,626,640.72
机器设备	119,542,931.12	—	—	105,766,807.22



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	23,279,892.98	—	—	12,928,289.05
办公家具及设备	34,068,087.70	—	—	21,918,485.40
电子设备及其他	136,864,075.10	—	—	101,036,836.48

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	原因
合计	261,193,694.92	150,507,044.76	300,764.08	110,385,886.08	—
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”103 号地下车位	180,000.00	8,100.00	13,792.28	158,107.72	—
颂德花园 2 号楼 2404 房	425,808.22	-	-	425,808.22	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 1 座 1003 号	502,873.51	-	-	502,873.51	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3105 房	238,082.80	-	-	238,082.80	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
总部服务中心二期 餐饮中心	4,865,051.43	4,429,223.88	-	435,827.55	总部服务中心所使用的土地为临时用地，临时用地上的建筑物为临时建筑物
体验中心	91,443,904.47	81,595,375.07	-	9,848,529.40	建于临时用地无法办证
监管中心	9,674,781.32	9,627,804.94	-	46,976.38	建于临时用地无法办证
检测实验楼	9,567,227.02	9,567,227.02	-	-	—
集装箱板房	1,170,769.24	897,589.72	273,179.52	-	—
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3119 房	253,061.00	-	-	253,061.00	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3117 房	383,501.66	-	-	383,501.66	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3109 房	384,276.80	-	-	384,276.80	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3107 房	353,576.80	-	-	353,576.80	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3106 房	351,144.53	-	-	351,144.53	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 2 座 1008 房	456,608.10	-	-	456,608.10	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 2 座 1007 房	376,212.20	-	-	376,212.20	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 2 座 1006 房	502,564.10	-	-	502,564.10	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 2 座 1005 房	388,858.00	-	-	388,858.00	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
安托山一治广场	367,870.73	-	-	367,870.73	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
安托山一治广场	272,866.72	-	-	272,866.72	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 3019 号	250,976.62	-	-	250,976.62	深圳人才保障住房，无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 3009 号	381,109.39	-	-	381,109.39	深圳人才保障住房，无法办理产权证书



项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	原因
伟禄雅苑 1 栋 3 座 3006 号	348,250.97	-	-	348,250.97	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 3005 号	236,121.08	-	-	236,121.08	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 2818 号	253,902.42	-	-	253,902.42	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 2817 号	373,550.24	-	-	373,550.24	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 3 座 2109 号	350,484.54	-	-	350,484.54	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 1 座 2202 号	403,411.31	-	-	403,411.31	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 1 座 1002 号	360,741.83	-	-	360,741.83	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑 1 栋 1 座 1001 号	456,889.21	-	-	456,889.21	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
颂德花园 2 号楼 302 房	345,410.85	-	-	345,410.85	深圳市政府的安居房
颂德花园 3 号楼 2811 房	423,037.46	-	-	423,037.46	深圳市政府的安居房
龙华区伟禄雅苑 1 栋 2 座 1004 房	388,858.00	-	-	388,858.00	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3108 房	237,476.00	-	-	237,476.00	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3118 房	260,666.80	-	-	260,666.80	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
伟禄雅苑人才房	3,189,731.22	-	-	3,189,731.22	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
搅拌站建设工程一期	70,691,821.43	16,215,837.88	-	54,475,983.55	建于临时用地, 建筑物无法办理房产证
搅拌站建设工程二期(办公楼及宿舍)	16,306,347.76	2,392,821.11	-	13,913,526.65	建于临时用地, 建筑物无法办理房产证
伟禄雅苑 1 栋 3 座 2816 号	373,271.71	-	-	373,271.71	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
龙华区伟禄雅苑 1 栋 3 座 3110 房	269,007.47	-	-	269,007.47	深圳人才保障住房, 无法办理产权证书
总部服务中心二期	25,132,790.10	23,876,150.59	-	1,256,639.51	总部服务中心所使用的土地为临时用地, 临时用地上的建筑物为临时建筑物
中转库	13,633,548.60	1,888,814.55	-	11,744,734.05	建于临时用地, 建筑物无法办理房产证
历下区经十路 15078 号“波斐历景中心”104 号地下车位	180,000.00	8,100.00	13,792.28	158,107.72	——
房屋建筑物	4,187,251.26	-	-	4,187,251.26	正在办理中

2. 固定资产清理

项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
办公家具及设备	-	878.82	报废, 无法使用
计算机设备(电子设备)	2,257.56	8,782.05	报废, 无法使用



项目	期末账面价值	期初账面价值	转入清理的原因
房屋构筑物	215,491.04	216,086.95	报废，无法使用
合计	217,748.60	225,747.82	——

(十八) 在建工程

1. 在建工程基本情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
珠海横琴天建保税仓储配套服务中心	24,175,998.24	-	24,175,998.24	24,175,998.24	-	24,175,998.24
天湖酒店项目	342,998,545.15	-	342,998,545.15	321,298,168.65	-	321,298,168.65
天湖公园	37,492,530.59	-	37,492,530.59	19,731,927.79	-	19,731,927.79
横琴、保税区、洪湾片区一体化区域通信及信息化基础设施建设 项目（通信部分）	25,260,032.35	-	25,260,032.35	25,201,224.83	-	25,201,224.83
横琴新区国际数据中心项目（一期）-保税区数据中心项目	122,379,684.44	-	122,379,684.44	122,325,463.70	-	122,325,463.70
富山工业城一期	10,316,608.28	-	10,316,608.28	7,229,715.47	-	7,229,715.47
黑河国际中药材产业展示中心项目	5,402,314.40	-	5,402,314.40	5,650,395.21	-	5,650,395.21
富山工业园二围东片区蓝领宿舍（一期）项目	562,977,156.44	-	562,977,156.44	902,044,008.26	-	902,044,008.26
富山工业园万锂新材料	105,339,479.52	43,817,453.77	61,522,025.75	103,510,744.83	-	103,510,744.83
建筑装饰产业总部项目	-	-	-	258,192,786.27	-	258,192,786.27
酒店项目	558,979,149.39	-	558,979,149.39	427,744,500.00	-	427,744,500.00
其他项目	40,074,212.02	2,913,950.05	37,160,261.97	10,575,657.88	-	10,575,657.88
合计	1,835,395,710.82	46,731,403.82	1,788,664,307.00	2,227,680,591.13	-	2,227,680,591.13

2. 本期计提在建工程减值准备的主要项目如下：

项目	本期计提金额	计提原因
潮润国际改造项目	1,614,353.46	项目已终止，经评估存在减值迹象
富山工业园万锂新材料	43,817,453.77	定制化厂房退租
合计	45,431,807.23	——

(十九) 生产性生物资产



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	17,206.03	240.00	-	17,446.03
种植业	17,206.03	240.00	-	17,446.03
二、累计折旧合计	6,308.91	3,441.24	-	9,750.15
种植业	6,308.91	3,441.24	-	9,750.15
三、账面净值合计	10,897.12	-	-	7,695.88
种植业	10,897.12	-	-	7,695.88

(二十) 使用权资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	739,805,100.76	72,070,605.93	235,315,227.97	576,560,478.72
其中：土地	20,525,307.85	16,229,448.67	20,525,307.85	16,229,448.67
房屋及建筑物	712,494,858.91	55,841,157.26	214,789,920.12	553,546,096.05
机器设备	6,784,934.00	-	-	6,784,934.00
其他	-	-	-	-
二、累计折旧合计	371,020,246.26	60,301,869.63	144,904,850.19	286,417,265.70
其中：土地	4,367,909.40	821,245.88	5,046,791.70	142,363.58
房屋及建筑物	365,512,116.37	56,088,156.79	139,858,058.49	281,742,214.67
机器设备	1,140,220.49	3,392,466.96	-	4,532,687.45
其他	-	-	-	-
三、使用权资产账面净值合计	368,784,854.50	—	—	290,143,213.02
其中：土地	16,157,398.45	—	—	16,087,085.09
房屋及建筑物	346,982,742.54	—	—	271,803,881.38
机器设备	5,644,713.51	-	-	2,252,246.55
其他	-	—	—	-
四、减值准备合计	29,857,845.31	-22,537,637.14	7,320,208.17	-
其中：土地	-	-	-	-
房屋及建筑物	29,857,845.31	-22,537,637.14	7,320,208.17	-
机器设备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
五、使用权资产账面价值合计	338,927,009.19	—	—	290,143,213.02
其中：土地	16,157,398.45	—	—	16,087,085.09
房屋及建筑物	317,124,897.23	—	—	271,803,881.38
机器设备	5,644,713.51	-	-	2,252,246.55



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	-	---	---	-

(二十一) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	1,857,324,439.89	918,423,019.37	195,419,485.94	2,580,327,973.32
其中：土地使用权	1,592,515,081.81	898,526,664.24	168,451,331.25	2,322,590,414.80
软件	252,379,722.42	9,292,275.22	25,558,463.49	236,113,534.15
专利权	1,718,417.86	3,251,262.16	-	4,969,680.02
商标权	262,632.03	389,490.56	-	652,122.59
车位使用权	4,237,371.42	5,621,287.95	1,185,184.40	8,673,474.97
其他	6,211,214.35	1,342,039.24	224,506.80	7,328,746.79
二、累计摊销合计	280,227,177.12	68,220,528.50	28,684,325.24	319,763,380.38
其中：土地使用权	133,386,054.74	46,394,101.28	9,826,327.35	169,953,828.67
软件	138,651,909.97	19,490,521.19	18,687,450.94	139,454,980.22
专利权	2,366,328.57	-235,276.04	-	2,131,052.53
商标权	203,797.97	166,534.37	-	370,332.34
车位使用权	593,107.97	326,889.76	69,518.89	850,478.84
其他	5,025,977.90	2,077,757.94	101,028.06	7,002,707.78
三、无形资产减值准备合计	4,564,378.38	-836,319.89	-	3,728,058.49
其中：土地使用权	-	-1,836,125.28	-1,836,125.28	-
软件	4,564,378.38	-1,780,800.00	1,836,125.28	947,453.10
专利权	-	1,780,800.00	-	1,780,800.00
商标权	-	-	-	-
车位使用权	-	999,805.39	-	999,805.39
其他	-	-	-	-
四、账面价值合计	1,572,532,884.39	-	-	2,256,836,534.45
其中：土地使用权	1,459,129,027.07	---	---	2,152,636,586.13
软件	109,163,434.07	---	---	95,711,100.83
专利权	-647,910.71	---	---	1,057,827.49
商标权	58,834.06	---	---	281,790.25
车位使用权	3,644,263.45	---	---	6,823,190.74
其他	1,185,236.45	---	---	326,039.01



(二十二) 开发支出

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
跨域多维大数据公共服务云平台项目	108,029,038.95	-	-	-	-	-	108,029,038.95
合计	108,029,038.95	-	-	-	-	-	108,029,038.95

(二十三) 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉账面原值				
	期初余额	本期合并转入	本期增加	本期减少	期末余额
珠海大横琴琴建发展有限公司	4,154,954.42	-	-	-	4,154,954.42
大横琴国际贸易（珠海）有限公司	698,608.41	-	-	-	698,608.41
深圳市珠深建设发展有限公司	18,813,029.12	-	-	-	18,813,029.12
银雁科技服务集团股份有限公司	306,411,963.43	-	-	-	306,411,963.43
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	1,257,890,009.04	-	-	-	1,257,890,009.04
深圳世联行集团股份有限公司	138,392,275.29	-	-	-	138,392,275.29
旦华复能(珠海)新能源科技有限公司	509,015.52	-	-	509,015.52	-
曜灵时代（广东）新能源科技有限公司	2,655,070.00	-	-	-	2,655,070.00
广东宝鹰珠琴建筑有限公司	-	-	100,000.00	-	100,000.00
广东琴粤建设有限公司	-	-	30,000.00	-	30,000.00
琴联寰宇国际旅行社（广东横琴）有限公司	-	-	1,090,505.43	-	1,090,505.43
合计	1,729,524,925.23	-	1,220,505.43	509,015.52	1,730,236,415.14

2. 商誉减值准备



被投资单位名称或形成商誉的事项	商誉减值准备				期末余额
	期初余额	本期合并转入	本期增加	本期减少	
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	1,257,890,009.04	-	-	-	1,257,890,009.04
合计	1,257,890,009.04	-	-	-	1,257,890,009.04

(二十四) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	123,563,754.39	26,245,911.03	51,981,399.02	4,208,962.31	93,619,304.09	处置子公司转出
工程款	194,740,614.74	27,472,876.02	28,745,283.16	2,232,989.82	191,235,217.78	资产减值
其他	13,975,488.13	-13,085,997.38	364,051.34	24,964.70	500,474.71	单位注销减少
合计	332,279,857.26	40,632,789.67	81,090,733.52	6,466,916.83	285,354,996.58	——

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	789,133,303.59	3,477,253,460.25	1,854,934,025.01	10,394,931,613.18
可弥补亏损	364,725,985.76	1,459,079,293.35	488,352,999.58	2,518,774,878.05
预提成本费用	16,092,920.19	141,777,415.03	59,555,295.22	390,126,291.80
资产减值准备	149,065,979.98	765,039,298.82	914,411,095.49	5,842,220,939.63
未实现内部毛利	127,842,953.59	511,371,814.23	136,656,168.14	550,541,626.32
租赁负债	51,315,045.20	279,150,495.10	52,911,001.55	279,102,687.27
金融资产公允价值变动	11,722,845.27	46,891,381.09	29,213,741.26	116,854,965.04
预提土地增值税	40,576,223.66	162,304,894.60	160,490,916.93	641,963,667.67
其他	17,636,955.23	71,021,289.19	2,691,406.19	12,740,954.80
长期应收款未确认融资损益	10,154,394.71	40,617,578.84	10,651,400.65	42,605,602.60
二、递延所得税负债	3,727,524,232.16	15,060,070,530.30	3,716,973,779.27	15,025,574,899.45
合同取得成本	631,503.92	2,526,015.70	1,212,759.61	4,851,038.43
金融资产公允价值变动	45,311,787.35	203,708,274.17	52,589,610.50	256,380,354.36
投资性房地产	60,045,579.18	240,675,118.53	167,619,898.37	670,479,593.47



项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
使用权资产	46,734,761.32	253,099,109.09	49,996,648.17	263,137,666.99
非同一控制企业合并增值	1,505,549,218.39	6,083,056,484.82	1,369,062,487.66	5,527,310,350.78
固定资产折旧差异	88,472.33	353,889.32	147,187.36	588,749.43
土地一级开发项目	2,068,663,201.57	8,274,652,806.28	2,074,596,230.11	8,295,831,316.03
应收融资租赁款	499,708.10	1,998,832.39	1,748,957.49	6,995,829.96

2. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	报告期末递延所得税资产、负债互抵金额	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初递延所得税资产、负债互抵金额	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债
递延所得税资产	40,980,319.71	748,152,983.88	-	1,854,934,025.01
递延所得税负债	40,980,319.71	3,686,543,912.45	-	3,716,973,779.27

(二十六) 其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
预付长期资产采购款及预付工程款	232,487,148.82	45,431,513.82
附回售选择权的股权转让款	2,212,968,000.72	2,212,968,000.72
开发受限的土地使用权	-	2,431,042,502.99
尚未办理产权手续的工抵房	-	41,594,594.96
其他	26,291,021.83	-
珠海市大型产业集聚区建设专项资金	39,000,000.00	-
合计	2,510,746,171.37	4,731,036,612.49

(二十七) 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	19,000,000.00	382,124,810.62
质押借款	5,000,000.00	303,379,081.05
保证借款	945,113,606.76	1,796,900,688.07
信用借款	7,000,640,690.95	1,922,084,568.80
未到期贴现的应收票据	703,386,972.21	-
未到期应付利息	36,793,158.45	8,538,647.37



项目	期末余额	期初余额
合计	8,709,934,428.37	4,413,027,795.91

(二十八) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	595,066,286.45	1,859,146,117.54
银行承兑汇票	16,148,680.79	40,310,024.81
信用证	225,499,572.52	30,039,665.32
供应链	273,237,423.41	-
合计	1,109,951,963.17	1,929,495,807.67

(二十九) 应付账款

1. 应付账款账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1年以内（含1年）	3,874,280,492.56	7,051,950,025.90
1年以上	8,547,622,029.01	9,357,522,436.97
合计	12,421,902,521.57	16,409,472,462.87

2. 账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	其中账龄一年以上的金额	未偿还原因
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	2,469,291,513.62	2,409,038,495.18	项目未结算
中国建筑第二工程局有限公司	1,563,804,853.03	818,664,677.52	未结算
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	726,997,819.33	587,534,332.62	项目未结算
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	548,123,630.59	548,123,630.59	项目未结算
横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局	390,407,037.28	390,407,037.28	未到结算期
广东二十冶建设有限公司斗门分公司	181,278,577.38	39,667,561.28	项目未结算
海富湾投资有限公司和姚辉煌	98,074,300.00	98,074,300.00	未到结算
珠海市兴利贸易有限公司	91,929,200.00	91,929,200.00	未到结算期
广东省第四建筑工程有限公司	82,734,620.39	82,734,620.39	未到结算期
珠海市新骏成置业发展有限公司	60,766,400.00	60,766,400.00	未到结算期
南通四建集团有限公司	53,494,276.24	53,494,276.24	未结算
中建八局第一建设有限公司	53,139,820.74	51,668,661.97	未结算



债权单位名称	期末余额	其中账龄一年以上的金额	未偿还原因
阿里云计算有限公司	34,927,265.74	34,927,265.74	未结算
珠海横琴阳亿基础工程有限公司	33,325,736.99	-	未到结算期
中国建筑第八工程局有限公司	28,218,404.53	-	未到结算期
珠海金琴产业园管理有限公司	16,788,652.39	16,788,652.39	未结算
国悦建设有限公司	15,634,705.93	-	未到结算期
广东二十冶建设有限公司	13,565,198.08	-	未到结算期
珠海市伟泰建筑工程有限公司	12,340,349.22	-	未到结算期
珠海市华实中天混凝土有限公司	10,381,591.38	-	未到结算期
合计	6,485,223,952.86	5,283,819,111.20	——

(三十) 预收款项

1. 预收款项账龄分析

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	47,485,256.71	73,363,027.91
1 年以上	7,499,001.52	983,326.86
合计	54,984,258.23	74,346,354.77

(三十一) 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收楼款	825,683,291.32	666,873,104.89
预收工程款	275,601,181.18	634,615,165.01
预收互联网+业务	8,548,916.53	-
预收货款	3,685,293.07	19,127,020.36
土地以及开发递延收入	421,791,367.84	769,300,622.31
预收物业费	31,541,254.11	22,623,660.28
预收代理费	7,948,670.54	-
其他	162,683,969.47	488,660.98
预收服务费	32,307,557.99	306,786,311.71
合计	1,769,791,502.05	2,419,814,545.54

(三十二) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	1,063,780,741.41	6,449,019,551.11	6,532,459,205.14	980,341,087.38
二、离职后福利-设定提存计划	55,914,289.00	739,058,608.76	744,940,125.51	50,032,772.25
三、辞退福利	5,401,080.36	148,757,498.68	138,435,674.64	15,722,904.40
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
五、其他	-	-	-	-
合计	1,125,096,110.77	7,336,835,658.55	7,415,835,005.29	1,046,096,764.03

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,017,252,917.83	5,721,470,001.86	5,814,080,607.13	924,642,312.56
二、职工福利费	11,228,261.27	127,180,143.02	117,346,338.33	21,062,065.96
三、社会保险费	2,675,147.23	334,033,583.20	333,135,830.55	3,572,899.88
其中：医疗保险费及生育保险费	2,581,406.61	317,021,767.58	316,076,646.77	3,526,527.42
工伤保险费	90,510.42	15,717,385.99	15,772,655.28	35,241.13
其他	3,230.20	1,294,429.63	1,286,528.50	11,131.33
四、住房公积金	2,048,680.71	192,241,891.02	193,425,441.25	865,130.48
五、工会经费和职工教育经费	21,129,823.00	23,326,533.90	22,067,067.27	22,389,289.63
六、短期带薪缺勤	-	-	-	-
七、短期利润分享计划	-	-	-	-
八、补充医疗保险	921,576.10	758,799.98	1,629,776.08	50,600.00
九、其他短期薪酬	8,524,335.27	50,008,598.13	50,774,144.53	7,758,788.87
合计	1,063,780,741.41	6,449,019,551.11	6,532,459,205.14	980,341,087.38

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、基本养老保险	12,953,718.00	694,593,511.12	694,657,856.73	12,889,372.39
二、失业保险费	183,791.08	25,642,662.32	25,650,642.79	175,810.61
三、企业年金缴费	42,776,779.92	18,822,435.32	24,631,625.99	36,967,589.25
合计	55,914,289.00	739,058,608.76	744,940,125.51	50,032,772.25

(三十三) 应交税费



项目	期初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	290,741,375.07	686,348,807.65	866,639,300.63	110,450,882.09
企业所得税	83,897,329.13	95,717,765.58	134,584,879.53	45,030,215.18
土地增值税	4,371,198.00	573,921,298.20	577,740,753.96	551,742.24
城市维护建设税	3,240,251.43	36,074,736.25	35,171,948.60	4,143,039.08
房产税	6,392,727.08	61,546,726.42	61,955,485.70	5,983,967.80
土地使用税	855,131.87	14,624,745.65	15,322,817.64	157,059.88
个人所得税	18,954,773.82	122,573,672.56	125,284,561.48	16,243,884.90
教育费附加（含地方教育费附加）	1,905,347.29	26,292,799.23	25,264,214.69	2,933,931.83
其他税费	5,104,327.89	50,222,034.14	52,421,718.06	2,904,643.97
合计	415,462,461.58	1,667,322,585.68	1,894,385,680.29	188,399,366.97

(三十四) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	42,443.43	40,304.17
应付股利	87,296,912.33	75,908,601.12
其他应付款项	2,711,061,376.13	4,259,848,662.91
合计	2,798,400,731.89	4,335,797,568.20

1. 应付利息情况**(1) 应付利息分类列示**

项目	期末余额	期初余额
其他利息	42,443.43	40,304.17
合计	42,443.43	40,304.17

2. 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	2,073,500.00	1,578,000.00
划分为权益工具的优先股\永续债股利	75,223,412.33	74,330,601.12
其他	10,000,000.00	-
合计	87,296,912.33	75,908,601.12

3. 其他应付款项**(1) 按款项性质列示其他应付款项**

项目	期末余额	期初余额
押金及保证金	104,246,996.90	298,572,807.87
往来及拆借款	1,488,930,457.42	2,355,516,060.02
代收款及其他	410,759,996.93	406,944,087.61
房地产销售预估税费	188,321,627.28	649,890,271.82
预提费用	46,513,297.68	113,206,708.02
员工持股计划	1,353,461.59	11,134,721.40
互联网+业务待付的第三方费用	220,096,696.12	219,315,806.25
项目跟投款	31,742,490.31	44,118,199.92
应付股权收购款	219,096,351.90	161,150,000.00
合计	2,711,061,376.13	4,259,848,662.91

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

债权单位名称	期末余额	其中账龄一年以上的金额	未偿还原因
珠海航空城发展集团有限公司	676,825,000.00	676,825,000.00	子公司借款及往来款
北京市大苑天地房地产开发有限公司	161,150,000.00	161,150,000.00	尚未达到付款条件
国家税务总局横琴粤澳深度合作区税务局	112,436,817.88	94,346,689.35	项目未结算
古少波	40,000,000.00	40,000,000.00	暂不确认的股东现金捐赠款
深圳乔氏控股集团有限公司	17,117,320.85	17,117,320.85	继续使用资产
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	10,556,897.83	9,433,585.56	项目未结算
合计	1,018,086,036.56	998,872,595.76	——

(三十五) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	7,222,946,560.29	9,610,384,007.42
1 年内到期的应付债券	2,999,318,674.04	499,932,940.48
1 年内到期的长期应付款	819,357,104.58	416,095,729.48
1 年内到期的其他非流动负债	-	-
1 年内到期的租赁负债	50,176,615.48	48,303,572.86
1 年内到期的长期借款应付利息	16,991,491.43	-
1 年内到期的应付债券应付利息	25,652,383.59	11,918,852.46



项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期应付款应付利息	98,444.43	-
1 年内到期的其他非流动负债应付利息	-	-
减：1 年内到期的未确认融资费用	-786,190.53	-
合计	11,133,755,083.31	10,586,635,102.70

(三十六) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
短期融资债券	1,519,754,794.53	3,514,187,841.53
已背书尚未到期票据	100,000.00	17,388,400.71
待转销项税	410,754,894.42	396,249,592.60
合计	1,930,609,688.95	3,927,825,834.84

(三十七) 长期借款

1. 长期借款情况

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	4,159,561,895.38	1,941,341,072.78
质押借款	-	157,637,589.76
保证借款	31,346,227,839.95	34,539,639,681.56
信用借款	13,051,794,640.08	14,212,043,026.71
担保借款	99,000,000.00	-
未到期应付利息	52,985,310.91	56,998,025.06
小 计	48,709,569,686.32	50,907,659,395.87
减：一年内到期的长期借款本金	7,222,946,560.29	9,610,384,007.42
减：一年内到期的长期借款应付利息	16,991,491.43	-
合计	41,469,631,634.60	41,297,275,388.45

(三十八) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
中期票据	5,400,483,979.32	14,084,637,855.58
其他应付债券	16,312,356,085.58	4,112,093,533.52
未到期应付利息	704,355,054.32	272,551,762.59
小 计	22,417,195,119.22	18,469,283,151.69



项目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的应付债券本金	2,999,318,674.04	499,932,940.48
减：一年内到期的应付债券应付利息	25,652,383.59	11,918,852.46
合计	19,392,224,061.59	17,957,431,358.75

1. 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2025 年度第一期中期票据（25 大横琴 MTN001B）	1,000,000,000.00	2.08	2025-6-25	5 年	1,000,000,000.00
2025 年度第一期中期票据（25 大横琴 MTN001A）	1,500,000,000.00	1.99	2025-6-25	3 年	1,500,000,000.00
2025 年度第一期公司债（25 大横琴公司债 002）	1,000,000,000.00	2.30	2025-1-17	3 年	1,000,000,000.00
2025 年度第一期公司债（25 大横琴公司债 001）	300,000,000.00	2.10	2025-1-17	3 年	300,000,000.00
2024 年度永续期债权融资 002	268,480,000.00	4.98	2024-12-31	1+N	268,480,000.00
2024 年度永续期债权融资 001	147,040,000.00	4.98	2024-12-25	1+N	147,040,000.00
2024 年度第二期公司债（24 大横琴公司债 004）	800,000,000.00	2.50	2024-11-27	5 年	800,000,000.00
2024 年度第二期公司债（24 大横琴公司债 003）	700,000,000.00	2.28	2024-11-29	5 年	700,000,000.00
24 大横琴公司债 001	1,200,000,000.00	2.49	2024-10-25	5 年	1,200,000,000.00
2024 年度第四期中期票据（24 大横琴 MTN004B）	1,000,000,000.00	3.26	2024-3-11	10 年	1,000,000,000.00
2024 年度第四期中期票据（24 大横琴 MTN004A）	1,000,000,000.00	2.78	2024-3-11	10 年	1,000,000,000.00
2024 年度第三期中期票据（24 大横琴 MTN003）	1,500,000,000.00	3.29	2024-2-28	10 年	1,500,000,000.00
2023 年度第三期中期票据（23 大横琴 MTN003B）	400,000,000.00	4.19	2023-11-20	10 年	400,000,000.00
2023 年度第三期中期票据（23 大横琴 MTN003A）	600,000,000.00	3.45	2023-11-20	5 年	600,000,000.00
2023 年度第二期中期票据（23 大横琴 MTN002B）	500,000,000.00	4.20	2023-7-18	10 年	500,000,000.00
2023 年度第二期中期票据（23 大横琴 MTN002A）	500,000,000.00	3.40	2023-7-18	5 年	500,000,000.00



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额
2023 年度第一期中期票据 (23 大横琴 MTN001)	1,500,000,000.00	3.50	2023-5-8	5 年	1,500,000,000.00
2022 年度第三期中期票据 (22 大横琴 MTN003)	1,500,000,000.00	3.32	2022-10-28	5 年	1,500,000,000.00
2022 年度第二期中期票据 (22 大横琴 MTN002)	800,000,000.00	3.49	2022-6-23	5 年	800,000,000.00
2022 年度第一期企业债 (22 大横琴债 01/22 横琴 01)	700,000,000.00	3.57	2022-4-19	5 年	700,000,000.00
2022 年度第一期企业债 (22 大横琴 01/22 横琴 02)	300,000,000.00	4.28	2022-4-19	5 年	300,000,000.00
2022 年度第一期中期票据 (22 大横琴 MTN001)	300,000,000.00	3.62	2022-3-4	5 年	300,000,000.00
2021 年度第三期中期票据 (21 大横琴 MTN003)	600,000,000.00	3.62	2021-11-23	5 年	600,000,000.00
2021 年度第二期绿色中期票据 (21 大横琴 MTN002 (绿色))	800,000,000.00	3.57	2021-11-19	5 年	800,000,000.00
2020 年第一期中期票据	500,000,000.00	0.00	2020-4-14	5 年	500,000,000.00
2021 年度第一期中期票据 (21 大横琴 MTN001)	1,600,000,000.00	3.64	2021-8-27	5 年	1,600,000,000.00
2024 年度第五期中期票据 (24 大横琴 MTN005)	1,000,000,000.00	2.84	2024-4-3	5 年	1,000,000,000.00
2025 年度第二期公司债 (25 大横琴公司债 003)	1,000,000,000.00	2.48	2025-3-14	3 年	1,000,000,000.00
合计	23,015,520,000.00	—	—	—	23,015,520,000.00

续表:

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2025 年度第一期中期票据 (25 大横琴 MTN001B)	-	1,000,000,000.00	10,827,397.25	485,925.78	-	1,010,341,471.47
2025 年度第一期中期票据 (25 大横琴 MTN001A)	-	1,500,000,000.00	15,538,356.17	444,213.83	-	1,515,094,142.34
2025 年度第一期公司债 (25 大横琴公司债 002)	-	1,000,000,000.00	21,991,780.84	837,442.05	-	1,021,154,338.79
2025 年度第一期公司债 (25	-	300,000,000.00	6,023,835.60	212,396.03	-	305,811,439.57



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
大横琴公司债 001)						
2024 年度可续 期债权融资 002	268,516,530.89	-	12,282,718.66	-	280,799,249.55	-
2024 年度可续 期债权融资 001	147,180,049.57	-	6,728,948.54	-	153,908,998.11	-
2024 年度第二 期公司债 (24 大横琴公司债 004)	801,242,405.99	-	19,779,530.66	-228,938.62	20,000,000.00	801,250,875.27
2024 年度第二 期公司债 (24 大横琴公司债 003)	700,751,071.55	-	15,963,942.51	-215,447.87	15,960,000.00	700,970,461.93
24 大横琴公司 债 001	1,204,393,881.32	-	29,879,999.96	-272,168.12	29,880,000.00	1,204,666,049.40
2024 年度第四 期中期票据 (24 大横琴 MTN004B)	1,024,066,413.41	-	32,582,917.82	-220,904.06	32,600,000.00	1,024,270,235.29
2024 年度第四 期中期票据 (24 大横琴 MTN004A)	1,021,380,812.55	-	27,785,433.06	-241,715.03	27,800,000.00	1,021,607,960.64
2024 年度第三 期中期票据 (24 大横琴 MTN003)	1,538,756,943.45	-	49,349,999.96	-265,098.27	49,350,000.00	1,539,022,041.68
2023 年度第三 期中期票据 (23 大横琴 MTN003B)	400,866,743.11	-	16,719,100.53	-91,817.27	16,760,000.00	400,917,660.91
2023 年度第三 期中期票据 (23 大横琴 MTN003A)	601,560,332.89	-	20,649,485.74	-171,482.99	20,700,000.00	601,681,301.62
2023 年度第二 期中期票据 (23 大横琴 MTN002B)	508,491,300.37	-	21,025,937.57	-123,775.67	21,000,000.00	508,641,013.61
2023 年度第二 期中期票据 (23 大横琴 MTN002A)	507,175,504.99	-	17,020,997.09	-117,321.11	17,000,000.00	507,313,823.19
2023 年度第一 期中期票据 (23 大横琴 MTN001)	1,532,479,988.51	-	52,448,910.85	-370,004.00	52,500,000.00	1,532,798,903.36
2022 年度第三 期中期票据 (22 大横琴 MTN003)	1,507,534,599.00	-	49,799,999.97	-411,043.32	49,800,000.00	1,507,945,642.29



债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2022 年度第二期中期票据 (22 大横琴 MTN002)	814,199,124.81	-	27,843,506.86	-219,981.30	27,920,000.00	814,342,612.97
2022 年度第一期企业债 (22 大横琴债 01/22 横琴 01)	717,068,960.88	-	25,106,541.45	-200,208.59	24,990,000.00	717,385,710.92
2022 年度第一期企业债 (22 大横琴 01/22 横琴 02)	308,700,082.61	-	12,899,879.66	-38,905.06	12,840,000.00	308,798,867.33
2022 年度第一期中期票据 (22 大横琴 MTN001)	308,762,573.62	-	10,884,550.62	-89,614.65	10,860,000.00	308,876,738.89
2021 年度第三期中期票据 (21 大横琴 MTN003)	602,006,081.60	-	21,666,834.05	-159,509.63	21,720,000.00	602,112,425.28
2021 年度第二期绿色中期票据 (21 大横琴 MTN002 (绿色))	802,951,224.99	-	28,490,946.34	-210,695.70	28,560,000.00	803,092,867.03
2020 年第一期中期票据	511,851,792.94	-	4,731,147.54	-67,059.52	516,650,000.00	-
2021 年度第一期中期票据 (21 大横琴 MTN001)	1,619,384,211.52	-	58,135,805.40	-485,748.40	58,240,000.00	1,619,765,765.32
2024 年度第五期中期票据 (24 大横琴 MTN005)	1,019,962,521.12	-	28,380,229.06	-241,113.10	28,400,000.00	1,020,183,863.28
2025 年度第二期公司债 (25 大横琴公司 003)	-	1,000,000,000.00	19,907,945.19	759,038.35	-	1,019,148,906.84
合计	18,469,283,151.69	4,800,000,000.00	664,446,678.95	-1,703,536.24	1,518,238,247.66	22,417,195,119.22

(三十九) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	373,496,887.01	440,084,333.89
减：未确认的融资费用	44,937,483.34	55,595,260.76
小 计	328,559,403.67	384,489,073.13
减：一年内到期的租赁负债	50,176,615.48	48,303,572.86
合计	278,382,788.19	336,185,500.27

(四十) 长期应付款



项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	4,450,790,435.80	8,939,560,033.75	9,108,844,036.24	4,281,506,433.31
专项应付款	192,363,993.35	360,428,024.94	360,319,444.43	192,472,573.86
合计	4,643,154,429.15	9,299,988,058.69	9,469,163,480.67	4,473,979,007.17

1. 长期应付款项

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	4,912,399,433.81	4,866,886,165.28
未到期应付利息	121,901,829.18	-
其他	66,660,719.33	-
小 计	5,100,961,982.32	4,866,886,165.28
减：一年内到期的长期应付款项	819,455,549.01	416,095,729.48
合计	4,281,506,433.31	4,450,790,435.80

2. 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
区检察院业务用信息化设备及厨房设备采购项目专项资金	184,848.97	-	-	184,848.97
横琴新区中部片区城市道路景观工程	57,517,329.64	-	198,868.99	57,318,460.65
代建小横琴山北面造林	1,802,155.13	-	-	1,802,155.13
横琴新区口岸服务区堤岸及环境景观工程	11,682,107.18	-	-	11,682,107.18
珠海市大型产业集聚区建设专项资金	121,177,552.43	307,449.50	-	121,485,001.93
合计	192,363,993.35	307,449.50	198,868.99	192,472,573.86

(四十一) 预计负债

项目	期末余额	期初余额
弃置费用	5,520,238.00	-
提供担保	125,411,034.85	-
未决诉讼	99,316.00	318,579.81
合同违约金	-	561,432.51
待执行的亏损合同	40,156,975.01	60,553,546.14
其他	473,903.03	-



项目	期末余额	期初余额
合计	171,661,466.89	61,433,558.46

(四十二) 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	1,089,826,646.80	157,140,000.00	31,344,144.24	1,215,622,502.56
合计	1,089,826,646.80	157,140,000.00	31,344,144.24	1,215,622,502.56

1. 政府补助明细表详细列示如下：

项目	政府补助种类	期初余额	本期新增补助金额	本期计入损益金额
富山工业城二围北片区厂房（一期）	与资产相关	1,075,680,734.74	150,000,000.00	23,713,525.80
现代服务业综合试点广告园区专项资金	与资产相关	1,947,181.31	-	1,554,166.24
自贸业务专项资金	与资产相关	862,335.74	-	712,335.74
2021 年珠海市示范性企业培训中心建设支持经费	与收益相关	543,563.01	-	162,467.49
基于信创的一体化全球支付清算平台及智能风险监控系统的核心技术研发	与收益相关	2,400,000.00	3,500,000.00	4,001,565.99
基于信创的一体化全球支付清算平台及智能风险监控系统的核心技术研发	与收益相关	300,000.00	500,000.00	784,226.75
2021 年市级“粤菜师傅”基地、大师工作室、技师工作站资助金	与收益相关	210,221.75	50,000.00	20,803.23
信息科技产业集聚发展项目补助	与收益相关	-	150,000.00	-
长租公寓项目装修补贴	与资产相关	-	2,940,000.00	235,000.00
固定资产投资企业扶持资金	与资产相关	7,882,610.25	-	160,053.00
合计	——	1,089,826,646.80	157,140,000.00	31,344,144.24

续表：

项目	政府补助种类	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动金额	期末余额
富山工业城二围北片区厂房（一期）	与资产相关	其他收益	-	-	1,201,967,208.94
现代服务业综合试点广告园区专项资金	与资产相关	其他收益	-	-	393,015.07



项目	政府补助种类	本期计入损益的列报项目	本期返还的金额	其他变动金额	期末余额
自贸业务专项资金	与资产相关	其他收益	-	-	150,000.00
2021 年珠海市示范性企业培训中心建设支持经费	与收益相关	其他收益	-	-	381,095.52
基于信创的一体化全球支付清算平台及智能风险监控系统的核心技术研发	与收益相关	其他收益	-	-	1,898,434.01
基于信创的一体化全球支付清算平台及智能风险监控系统的核心技术研发	与收益相关	其他收益	-	-	15,773.25
2021 年市级“粤菜师傅”基地、大师工作室、技师工作站资助金	与收益相关	其他收益	-	-	239,418.52
信息科技产业集聚发展项目补助	与收益相关	其他收益	-	-	150,000.00
长租公寓项目装修补贴	与资产相关	——	-	-	2,705,000.00
固定资产投资企业扶持资金	与资产相关	其他收益	-	-	7,722,557.25
合计	——	——	-	-	1,215,622,502.56

(四十三) 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
附回售选择权的股权回购款	2,937,500,000.00	2,937,500,000.00
小计	2,937,500,000.00	2,937,500,000.00
减：一年内到期的其他非流动负债	-	-
合计	2,937,500,000.00	2,937,500,000.00

(四十四) 实收资本

1. 实收资本情况

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	10,211,302,211.30	——	9,211,302,211.30	9,211,302,211.30	10,211,302,211.30	——
广东省财政厅	1,000,000,000.00	9.79	-	-	1,000,000,000.00	9.79
珠海市人民政府国有资产监	9,211,302,211.30	90.21		9,211,302,211.30		



投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
督管理委员会						
珠海市珠光集团控股有限公司			9,211,302,211.30	-	9,211,302,211.30	90.21

注 1: 2025 年 4 月 10 日, 实际控制人珠海市国资委下发《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》(珠国资〔2025〕51 号), 将本公司股权无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司, 作为珠海市珠光集团控股有限公司下属二级公司进行管理。本次股权划转后, 本公司的控股股东变更为珠海市珠光集团控股有限公司, 公司实际控制人仍为珠海市国资委, 本公司已完成工商变更登记手续。

(四十五) 其他权益工具

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
2024 年度第六期中期票据 (24 大横琴 MTN006)	10,000,000	998,385,849.05	-	1,614,150.95	-	-	10,000,000	1,000,000,000.00
2024 年度第一期中期票据 (24 大横琴 MTN001)	10,000,000	998,385,849.05	-	1,614,150.95	-	-	10,000,000	1,000,000,000.00
2024 年度第二期中期票据 (24 大横	10,000,000	998,385,849.05	-	1,614,150.95	-	-	10,000,000	1,000,000,000.00



发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
琴 MTN002)								
2025 年度 第二期中 期票据 (25 大横 琴 MTN002)	-	-	30,000,000	3,000,000,000.00	-	-	30,000,000	3,000,000,000.00
中信信 托·粤澳 投资-珠海 大横琴可 续期	-	-	-	1,500,000,000.00	-	-	-	1,500,000,000.00
合计	—	2,995,157,547.15	—	4,504,842,452.85	-	-	—	7,500,000,000.00

(四十六) 资本公积

1. 资本公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（或股本）溢价	23,046,824,538.59	-	2,431,042,502.99	20,615,782,035.60
二、其他资本公积	2,327,565,661.13	-	43,141,718.36	2,284,423,942.77
合计	25,374,390,199.72	-	2,474,184,221.35	22,900,205,978.37
其中：国有独享资本公积	-	-	-	-

本期资本公积变动主要内容：

注 1：本公司以 2025 年 11 月 30 日为基准日将所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 49% 股权无偿划转至珠海建开投资控股有限公司，本公司对所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 51% 股权核算方式由成本法改为权益法，导致资本公积减少 35,331,447.41 元。

注 2：根据粤澳深合城规建函[2025]595 号，横琴粤澳深度合作区收回环岛北路北侧、横琴大桥西侧储备用地 S05、S06、S07、S08 地块国有建设用地使用权，本公司同步减少其他长期资产及资本公积 2,431,042,502.99 元。



(四十七) 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
安全生产费	50,167,952.99	59,894,133.09	63,005,547.45	47,056,538.63	——
合计	50,167,952.99	59,894,133.09	63,005,547.45	47,056,538.63	——

(四十八) 盈余公积

1. 盈余公积情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	187,439,113.56	-	-	187,439,113.56
合计	187,439,113.56	-	-	187,439,113.56

(四十九) 未分配利润

1. 未分配利润情况

项目	本期金额	上期金额
上年年末余额	3,940,460,426.42	3,493,742,389.77
期初调整金额	-	-
本期期初余额	3,940,460,426.42	3,493,742,389.77
本期增加额	-2,458,501,969.84	700,736,697.84
其中：本期净利润转入	-2,458,501,969.84	700,736,697.84
其他调整因素	-	-
本期减少额	25,360,552.38	254,018,661.19
其中：本期提取盈余公积 数	-	37,072,983.04
本期提取一般风险 准备	-	-
本期分配现金股利 数	-	113,155,087.86
转增资本	-	-
其他减少	25,360,552.38	103,790,590.29
本期期末余额	1,456,597,904.20	3,940,460,426.42

(五十) 营业收入、营业成本

1. 收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发 及服务	5,133,419,072.67	4,911,783,932.78	3,007,045,671.44	2,562,863,391.69



项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
金融服务相关业务	6,388,230,920.98	5,680,367,070.90	5,452,534,041.31	4,809,440,878.63
建筑工程业务	2,793,531,446.41	2,483,447,393.23	5,311,910,790.85	4,914,487,608.18
城市运营管理	651,462,683.66	549,879,973.97	1,183,561,961.25	975,160,404.97
商品销售业务	315,357,354.21	301,960,106.89	1,184,730,323.21	1,154,113,325.17
其他业务	1,224,710,204.16	827,490,290.85	1,246,455,951.72	960,737,658.29
合计	16,506,711,682.09	14,754,928,768.62	17,386,238,739.78	15,376,803,266.93

(五十一) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	111,993,763.29	92,987,012.84
折旧及摊销	9,712,497.41	7,932,675.70
办公费	1,940,174.61	199,141.49
差旅费	4,215,494.17	3,792,686.06
业务招待费	12,709,149.36	12,919,349.01
租赁费	3,031,899.66	6,688,826.53
物业管理及绿化费	3,580,524.08	1,921,147.04
中介机构费	6,488,491.45	12,910,525.99
广告、业务宣传费	26,540,904.96	59,291,696.00
佣金	37,795,997.38	-
活动推广费	1,072,106.64	1,519,690.27
其他费用	7,847,045.31	13,213,941.24
合计	226,928,048.32	213,376,692.17

(五十二) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	685,113,664.81	589,098,770.05
折旧及摊销	153,833,663.60	146,346,736.41
办公费	13,066,641.87	16,308,887.02
业务招待费及差旅费	11,781,724.49	15,522,260.74
车辆费用	3,614,499.11	3,842,277.16
租赁费	26,727,040.72	46,998,837.26



项目	本期金额	上期金额
物业管理及绿化费	16,321,797.76	15,901,967.05
劳务费	4,964,763.53	2,214,438.37
中介机构费	82,195,298.82	76,504,239.73
广告费、业务宣传费	4,968,520.09	6,026,928.59
日常维修费	2,151,267.41	595,334.24
信息技术费	2,971,294.47	5,031,035.39
仲裁及诉讼费	26,064,282.69	34,546,109.73
特许权使用费	3,890,578.31	619,643.86
水电及能源费	3,399,350.71	1,419,321.38
其他费用	32,337,941.60	75,299,453.66
合计	1,073,402,329.99	1,036,276,240.64

(五十三) 研发费用

项目	本期金额	上期金额
人员人工费用	353,061,154.50	337,261,913.16
直接投入费用	102,773,635.64	96,129,051.63
折旧及摊销费用	2,604,182.90	3,429,138.55
其他相关费用	13,152,015.34	9,927,780.21
委托外部机构或个人进行研发活动所发生的费用	3,626,674.68	810,000.00
合计	475,217,663.06	447,557,883.55

(五十四) 财务费用

项目	本期金额	上期金额
利息费用	2,243,560,253.22	2,501,230,045.07
减：利息收入	512,807,104.60	372,921,030.25
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）	-2,518,261.00	-3,066,433.02
手续费及其他	19,494,814.19	61,486,252.24
合计	1,747,729,701.81	2,186,728,834.04

(五十五) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
增值税进项税加计抵扣及税费减免	11,686,203.71	8,635,870.63
个税手续费返还	8,782,172.18	7,539,020.90



项目	本期发生额	上期发生额
培训补贴	-	640,515.33
稳岗补贴	7,480,966.83	8,243,366.59
生育津贴	1,456,125.32	1,969,020.48
现代服务业综合试点广告 园区专项资金	1,554,166.24	2,714,010.17
创新补助款	1,551,627.28	-
财政扶持资金	2,060,863.23	940,000.00
社保局补助	1,812,274.37	4,565,852.39
扩岗补助	1,667,115.64	-
高校毕业生就业见习补贴	1,754,494.08	2,907,886.05
企业研究开发费补助资金	2,654,267.31	2,931,476.13
企业办公场地租金补贴	3,079,604.00	2,695,556.00
项目运营奖补收益	437,566,392.20	539,049,910.16
分摊政府补贴专项资金递 延收益	712,335.74	2,490,998.47
引领型企业实质性运营发 展资金	15,215,541.00	11,152,215.21
高新技术企业补助资金	2,312,481.24	2,422,881.32
专精特新企业认定奖励	4,800,000.00	-
就业补助、失业补助	2,334,852.68	-
信创项目	4,785,792.74	-
租房补贴	373,289.74	3,563,835.78
产业扶持补贴	1,100,000.00	-
其他单项小于 50 万元的补 助资金	4,741,962.51	6,150,843.79
合计	519,482,528.04	608,613,259.40

(五十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资 投资收益	-177,557,417.71	105,073,287.65
处置长期股权投资产生的 投资收益	163,868,145.74	-
其他非流动金融资产持有 期间取得的投资收益	8,774,503.24	20,928,826.39
处置其他非流动金融资产 取得的投资收益	12,750,600.87	-



产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	529,482,188.39
债务重组产生的投资收益	-327,399.00	-606,184.52
银行理财产品投资收益	540,110.56	1,791,705.14
国债逆回购投资收益	397,483.04	16,359,266.35
其他	12,472,716.26	4,375,215.76
合计	20,918,743.00	677,404,305.16

(五十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-41,503,603.37	28,510,421.70
其他非流动金融资产	-162,170,338.77	124,305,126.58
按公允价值计量的投资性房地产	-60,374,652.71	-126,851,008.13
合计	-264,048,594.85	25,964,540.15

(五十八) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-329,431,286.32	-727,804,397.06
贷款减值损失	-6,125,883.16	6,042,490.25
其他	-14,698,001.72	26.73
合计	-350,255,171.20	-721,761,880.08

(五十九) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-395,607,781.09	-669,932.03
合同资产减值损失	78,812,289.51	47,682,710.08
长期股权投资减值损失	-679,344.46	-
固定资产减值损失	-88,920,354.48	-
在建工程减值损失	-45,431,807.23	-
无形资产减值损失	-999,805.39	-
使用权资产减值损失	-	-7,320,208.17
商誉减值损失	-	-1,257,890,009.04
其他	-4,727,775.95	-
合计	-457,554,579.09	-1,218,197,439.16

(六十) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-17,902,971.57	-125,918.34	-17,902,971.57
在建工程处置收益	-490.94	-	-490.94
无形资产处置收益	-217,557.78	-	-217,557.78
使用权资产处置收益	12,797,677.30	44,013,756.37	12,797,677.30
其他资产处置收益	1,645,260.02	-	1,645,260.02
合计	-3,678,082.97	43,887,838.03	-3,678,082.97

(六十一) 营业外收入

1. 营业外收入分项列示

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产损毁报废利得	485,905.97	105,722.31	485,905.97
赔偿收入	3,990,526.15	4,236,788.58	3,990,526.15
与企业日常活动无关的政府补助	2,095.00	1,005,500.00	2,095.00
违约金及罚款收入	14,475,646.29	12,028,458.90	14,475,646.29
无需支付款项	6,274,711.42	4,739,656.34	6,274,711.42
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	-	2,877,337,545.84	-
其他	5,181,116.00	3,218,416.66	5,181,116.00
合计	30,410,000.83	2,902,672,088.63	30,410,000.83

2. 与企业日常活动无关的政府补助明细

项目	本期发生额	上期发生额
一次性吸纳就业补贴	-	1,000.00
2023 年度引领型企业认定补助资金	-	1,000,000.00
财政扶持资金	2,095.00	4,500.00
合计	2,095.00	1,005,500.00

(六十二) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	3,805,481.36	1,786,655.04	3,805,481.36



项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出、赞助支出	10,353,891.26	9,209,658.70	10,353,891.26
行政性罚款、滞纳金、违约金	26,309,932.30	21,130,009.49	26,309,932.30
预计担保损失	112,000,000.00	-	112,000,000.00
法院诉讼支出	13,652,290.45	87,313,230.84	13,652,290.45
其他	23,398,359.58	6,258,455.71	23,398,359.58
合计	189,519,954.95	125,698,009.78	189,519,954.95

(六十三) 所得税费用

1. 所得税费用明细

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	98,689,077.35	19,883,857.71
递延所得税调整	94,082,790.38	100,473,588.34
合计	192,771,867.73	120,357,446.05

(六十四) 其他综合收益

1. 其他综合收益明细

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益或权益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,750,062,866.09	788,995,392.32	-	2,478,075.00	786,517,317.32	-	-1,963,545,548.77
1.权益法下不能转损益的其他综合收益	-207,046.11	-8,113,598.05	-	-	-8,113,598.05	-	-8,320,644.16
2.其他权益工具投资公允价值变动	-2,749,855,819.98	797,108,990.37	-	2,478,075.00	794,630,915.37	-	-1,955,224,904.61
二、以后将重分类进损	16,539,156.33	130,093,246.04	-	35,224,521.44	95,653,737.73	-785,013.13	112,192,894.06



项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益或权益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
益的其他综合收益							
1.权益法下可转损益的其他综合收益	8,978,248.37	-4,966,536.30	-	-	-4,966,536.30	-	4,011,712.07
2.外币财务报表折算差额	7,560,907.96	-15,674,139.95	-	-	-14,889,126.82	-785,013.13	-7,328,218.86
3.投资性房地产公允价值变动	22,190,772.31	140,898,085.77	-	35,224,521.44	105,673,564.33	-	127,864,336.64
4.其他	-22,190,772.31	9,835,836.52	-	-	9,835,836.52	-	-12,354,935.79
三、其他综合收益合计	-2,733,523,709.76	919,088,638.36	-	37,702,596.44	882,171,055.05	-785,013.13	-1,851,352,654.71

(六十五) 合并现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	——	——
净利润	-2,929,100,912.09	56,511,025.48
加：资产减值准备	457,554,579.09	1,218,197,439.16
信用减值损失	350,255,171.20	721,761,880.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	225,391,836.02	280,075,464.44
使用权资产折旧	60,159,506.05	187,999,887.56
无形资产摊销	67,862,895.02	71,378,829.69
长期待摊费用摊销	84,623,952.65	72,973,315.00
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）	-28,562,661.27	-46,543,232.78
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	3,114,285.49	1,122,331.57



补充资料	本期发生额	上期发生额
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	264,048,594.85	-25,964,540.15
财务费用（收益以“－”号填列）	2,243,560,253.22	2,501,230,045.07
投资损失（收益以“－”号填列）	-20,918,743.00	-677,404,305.16
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	181,459,686.19	-245,636,455.07
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-96,718,524.01	919,249,186.22
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,302,716,561.20	-11,205,582,317.06
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-4,520,111,245.00	-1,246,209,588.57
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	650,368,994.57	-847,240,911.95
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-704,295,769.82	-8,264,081,946.47
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	——	——
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	——	——
现金的期末余额	11,349,552,973.45	7,221,496,601.68
减：现金的期初余额	7,221,496,601.68	8,295,281,327.46
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,128,056,371.77	-1,073,784,725.78

2. 本期取得子公司和收到处置子公司的现金净额

项目	金额
一、本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	121,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,030.50
取得子公司支付的现金净额	122,030.50
二、本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	30,446,601.64



项目	金额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	4,689,697.93
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	25,756,903.71

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	11,349,552,973.45	7,221,496,601.68
其中：库存现金	67,577.71	396,645.78
可随时用于支付的银行存款	11,349,319,406.15	7,217,064,053.25
可随时用于支付的其他货币资金	165,989.59	3,999,708.54
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业及其他金融机构款项	-	-
结算备付金	-	-
期货保证金存款	-	-
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	11,349,552,973.45	7,221,496,601.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

(六十六) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	257,329,381.02	三方共管账户资金；冻结资金；履约保证金；复绿保证金
应收票据	100,000.00	已背书、贴现未终止确认的应收票据
应收账款	31,802,175.04	借款质押
存货	5,342,235,089.37	融资租赁保证借款；借款抵押



项目	期末账面价值	受限原因
投资性房地产	4,834,071,366.70	银团抵押借款；融资租赁（售后回租）
固定资产	549,448,327.67	临时用地上的建筑物为临时建筑，未办妥产权证书
无形资产	199,187,176.62	借款抵押担保
合计	11,214,173,516.42	——

九、或有事项

（一）重要承诺事项

1. 珠海大横琴口岸实业有限公司与国信信息港科技有限公司于 2016 年 1 月 6 日成立国信信息港横琴控股有限公司，登记注册资本 5000 万元，珠海大横琴口岸实业有限公司认缴货币出资 2,000.00 万元，按照章程规定，应于 2019 年 3 月 28 日前缴足。截止 2025 年 12 月 31 日珠海大横琴口岸实业有限公司已实际出资 1,000.00 万元，尚未缴足全部认缴出资。

2. 2007 年 1 月 24 日，广东世荣兆业股份有限公司与股东珠海威尔集团有限公司（已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）、珠海市海融资产管理有限公司在珠海市签署《协议书》，决定共同投资建设“广东省质子加速器产业化工程研究中心”。根据协议规定，广东世荣兆业股份有限公司应出资 1,180 万元，已出资 520 万元，尚需出资 660 万元。

3. 广东世荣兆业股份有限公司前期承诺履行情况

在广东世荣兆业股份有限公司《未来三年股东回报规划（2024-2026）》与《未来三年股东回报规划（2025-2027 年）》中，公司承诺，在满足相关分红条件的前提下，同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%，且任意三个连续会计年度内，公司以现金方式累计分配的利润不少于该三年实现的年均可分配利润的 30%。

（二）重要或有事项

1. 原告上海隧道工程有限公司诉珠海大横琴集团有限公司关于建设工程施工合同纠纷一案，被珠海市中级人民法院受理，原告系横琴新区马骝洲交通隧道（横琴第三通道）新建工程盾构标段设计施工工程的承包人，主张本公司向其支付工程预处理费用 29,839.26 万元及利息。2025 年 8 月 1 日，珠海大横琴集团有限公司收到珠海市中级人民法院作出的一审判决，判决内容：“驳回上海隧道工程有限公司的全部诉讼请求。案件受理费 153.38 万元（上海隧道工程有限公司已



预交)，由上海隧道工程有限公司负担。”

2025 年 9 月 1 日，珠海大横琴集团有限公司收到上海隧道提交的上诉状。珠海大横琴集团有限公司后于 2025 年 9 月 17 日提交二审答辩状。2025 年 11 月 12 日，珠海大横琴集团有限公司收到广东省高级人民法院送达的二审应诉通知书。截至 2026 年 4 月 24 日，本案尚未二审判决。

2. 原告张仕洪诉珠海大横琴股份有限公司、中交四航局第一工程有限公司、邓高鹏、高秀英、四川省恒瀚建设工程有限公司、宜宾市恒瀚建筑劳务有限公司建设工程施工合同纠纷一案（[(2024)粤 0491 民初 3958 号]），由横琴粤澳深度合作区人民法院受理，原告张仕洪系横琴新区市政基础设施(BT)项目环岛北片主、次干路市政道路工程的实际施工人，主张被告一(宜宾市恒瀚建筑劳务有限公司)欠付其工程款 17.46 万元，并要求珠海大横琴股份有限公司在欠付工程款范围内承担连带清偿责任。本案已于 2024 年 11 月 11 日和 2024 年 12 月 12 日两次开庭审理，截至 2025 年 12 月 31 日，本案未裁决。

3. 原告广东鹤鸣岩土工程有限公司与中交一航局第五工程有限公司、中交第一航务工程局有限公司、中交横琴投资有限公司中国交通建设股份有限公司、珠海大横琴股份有限公司建设工程施工合同纠纷一案（(2025)粤 0491 民初 4652 号），由横琴粤澳深度合作区人民法院受理，原告广东鹤鸣岩土工程有限公司就横琴新区中心沟北区防洪及景观工程未支付工程款 691.07 万元，要求珠海大横琴股份有限公司承担连带清偿责任。2024 年 12 月 10 日，收到法院送达的告知鉴定机构通知书，2025 年 9 月 24 日第二次开庭审理，截至 2025 年 12 月 31 日，本案未裁决。

4. 山东玉龙黄金股份有限公司（以下简称“玉龙股份”）与和田瑞福矿业有限公司诉讼事项：大横琴(香港)投资有限公司子公司大横琴(珠海)商贸有限公司与大横琴(澳门)有限公司的子公司琴澳联创(珠海)发展有限公司依据九份电解铜《销售合同》和三份铁矿粉《销售合同》以及与和田瑞福矿业有限公司《补充协议》中的仲裁条款向珠海国际仲裁院申请仲裁。就该事项，大横琴(珠海)商贸有限公司和琴澳联创(珠海)发展有限公司已取得珠海国际仲裁院作出的生效仲裁裁决（珠仲裁字(2024)第 1654 号及珠仲裁字(2025)第 9 号），裁决确认玉龙股份应向其支付款项合计约人民币 47,988.49 万元及相应利息、费用等。琴澳联创(珠海)发展



有限公司通过公开途径调查并结合证据收集情况,发现五芳斋集团股份有限公司(以下简称“五芳斋集团”)拖欠山东玉龙黄金股份有限公司(以下简称“玉龙股份”)货款 42,966.92 万元,根据法律规定,本公司可以代位追偿。2025 年 4 月,本公司成功在浙江嘉兴法院立案,针对被告五芳斋集团股份有限公司、第三人玉龙股份提起债权人代位权诉讼,起诉金额为 42,966.92 万元。本案已于 2025 年 11 月 20 日、2026 年 2 月 5 日、2026 年 3 月 13 日三次开庭。截至审计报告日,法院尚未作出判决。

5.珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣酒店管理有限公司为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款担保,在贷款银行向业主发放贷款后,其抵押商品房未办妥抵押登记(或备案)期间对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截止本报告日,珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣酒店管理有限公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 34,865.38 万元,其中珠海市斗门区世荣实业有限公司担保余额 29,621.47 万元,珠海市世荣酒店管理有限公司担保余额 5,243.91 万元,该事项对广东世荣兆业股份有限公司本年及资产负债表日后财务状况无重大影响。

6.广东世荣兆业股份有限公司向原第二大股东、原实际控制人的一致行动人、原董事长梁家荣提起的诉讼,具体情况详见附注七、其他需说明的重大事项(九)广东世荣兆业股份有限公司 1,该诉讼产生的收益尚存在不确定性。

7.广东世荣兆业股份有限公司就其与亚洲仿真控制系统工程(珠海)有限公司的诉讼已胜诉,具体情况详见附注七、其他需说明的重大事项(九)广东世荣兆业股份有限公司 2,针对款项已全额计提坏账,但能收回金额尚存在不确定性。

8.2025 年 2 月,深圳世联行集团股份有限公司(以下简称“世联行”)子公司深圳市赋能创新投资有限公司(原告,以下简称“赋能创新”)对上海腾赋企业管理合伙企业(有限合伙)(被告,以下简称“上海腾赋”)、上海世联行股权投资管理有限公司(被告,以下简称“上海股权投资”)、上海亚格投资管理有限公司(被告,以下简称“上海亚格”)向上海仲裁委员会申请仲裁,并于 2025 年 3 月 12 日取得《仲裁通知书》,案号为(2025)沪仲案字第 1683 号。主要诉讼请求:1、裁决被申请人上海腾赋向申请人分配投资期限内收益,涉及金额 420.29 万元。2、裁决被申请人上海腾赋向申请人分配可分配收益 1,975.82 万



元。3、裁决被申请人上海腾赋就其逾期分配款项向申请人支付资金占用费涉及金 451.58 万元。4、裁决被申请人上海股权投资就被申请人上海腾赋不能清偿的部分,在 2,847.69 万元范围内(暂计金额)对申请人承担赔偿责任。2025 年 5 月 14 日,根据上海市静安区人民法院(2025)沪 0106 财保 72 号《财产保全告知书》,对上海腾赋、上海股权投资、上海亚格名下银行存款、股权进行查封、冻结。本报告期内财务账面已确认公允价值变动损失 810.35 万元。截至本报告出具日,上述案件正在审理中。

9.申请人中国交通建设股份有限公司诉本公司关于合同纠纷一案,被上海国际仲裁中心受理,原告系横琴综合开发项目的承包人,主张本公司向其支付工程款本息合计 14,927.43 万元,并确认其享有建设工程价款优先受偿权。本案于 2025 年 11 月 6 日进行开庭审理,本公司后于 2026 年 4 月 8 日收到上海国际仲裁中心送达的裁决书,裁决内容:

(1)被申请人应向申请人支付珠海市横琴新区综合开发项目中心沟南区填筑工程工程款人民币 6,732.44 万元;(2)被申请人应向申请人支付珠海市横琴新区综合开发项目中心沟南区填筑工程竹笆工程工程款人民币 248.53 万元;(3)申请人在珠海市横琴新区综合开发项目中心沟南区填筑工程工程款人民币 6,732.44 万元、竹笆工程款费用 248.53 万元的范围内,就珠海市横琴新区综合开发项目中心沟南区填筑工程(含竹笆工程)享有建设工程价款优先受偿权(其中填筑工程项下部分为人民币 6,732.44 万元范围内;竹笆工程项下部分为人民币 248.53 万元范围内),有权就该工程折价或者拍卖的价款优先受偿;(4)本案仲裁费人民币 127.15 万元,由申请人承担人民币 50.86 万元,被申请人承担人民币 76.29 万元;鉴于申请人已全额预缴本案仲裁费,被申请人应向申请人支付人民币 76.29 万元;(5)对申请人的其他仲裁请求不予支持。本公司系横琴综合开发项目的代建管理单位,该项目裁决的工程款等费用实际由横琴粤澳深度合作区财政局承担。

十、资产负债表日后事项

(一) 广东世荣兆业股份有限公司

于 2026 年 4 月 16 日,广东世荣兆业股份有限公司召开第八届董事会第二十六次会议,批准 2025 年度利润分配预案,以 2025 年 12 月 31 日总股本 809,095,632.00 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金股利人民币 0.18 元(含税),广东世荣



兆业股份有限公司拟分配现金股利总额人民币 1,456.37 万元，此项利润分配预案尚待股东会批准。

（二）深圳世联行集团股份有限公司

1.深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“世联行”）于 2026 年 4 月 2 日召开第六届董事会第二十八次会议，审议通过《2025 年度利润分配预案》，董事会拟定公司 2025 年度利润分配预案为：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。上述利润分配预案尚需提交世联行股东会审议。

2.2026 年 1 月 16 日，世联行子公司深圳世联投资有限公司（原告，以下简称“世联投资”）因与深圳韦玥科技有限公司（被告，以下简称“韦玥科技”）、深圳韦玥创意投资有限公司（被告，以下简称“韦玥创意投资”）签署的《基金份额转让协议》纠纷向深圳市罗湖区人民法院提起民事诉讼，案件编号为(2026)粤 0303 民初 5363 号。主要诉讼请求：1、判令被告韦玥科技立即向原告支付第三期份额转让款 7,200.00 万元。2、判令被告韦玥科技按 4.5%/年(全国银行间同业拆借中心公布的 2025 年 12 月贷款市场报价利率 3%加计 50%)的标准，向原告支付逾期付款损失。2026 年 3 月 9 日，根据深圳市罗湖区人民法院(2026)粤 0303 执保 4621 号民事裁定书，对韦玥科技、韦玥创意投资名下 15 项资产进行查封、冻结，其查封、冻结金额以人民币 7,274.18 万元为限。本报告期内财务账面已确认公允价值变动损失 8,097.18 万元。截至本报告出具日，尚未开庭审理。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1. 本公司母公司的基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
珠海市珠光集团控股有限公司	珠海	投资与资产管理	90.21	100.00

2. 本公司子企业的基本情况详见“七、（一）本年纳入合并报表范围的子企业基本情况”。

3. 本企业的合营企业、联营企业有关信息详见“长期股权投资”。

4. 本公司的其他关联方有关信息



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海市珠光集团控股有限公司	最终控制方
珠海大横琴道路信息发展有限公司	子公司合营企业
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	控股子公司的联营企业
湖南财信世联商业运营管理有限公司	子公司的联营企业
琴航（广东横琴）科技有限公司	子公司的联营企业
天津市润泽基金销售有限公司	子公司的联营企业
玉柴船舶动力股份有限公司	子公司的联营企业
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	子公司的联营企业
珠海大横琴创新发展有限公司	子公司的合营企业
珠海横琴能源发展有限公司	子公司的合营企业
珠海横琴总部大厦发展有限公司	子公司的联营企业
珠海华铠开发建设有限公司	子公司的合营企业
珠海科德隆科技有限公司	子公司的联营企业
珠海琴发投资有限公司	子公司的合营企业
武汉都市世联资产管理有限公司	控股子公司的合营企业
武汉新控城市运营服务有限公司	控股子公司的合营企业
珠海大横琴城投建设有限公司	子公司的合营企业
万物云空间科技服务股份有限公司	子公司的股东
珠光（珠海横琴）国际融资租赁有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海经济特区超确房地产经营部	同受同一最终控制方控制的企业
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海市港口发展有限公司	同受同一最终控制方控制的企业



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海市工程建设监理有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海市南方人力资源服务有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海市珠光龙湖物业管理有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海市珠光私募基金管理有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海市珠光外贸服务有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海珠光拱北口岸商业经营有限公司	同受同一最终控制方控制的企业
珠海新科隆电器有限公司	控股子公司的直接或间接持有公司
珠海集成电路产业发展有限公司	控股子公司的董事担任执行董事、经理的公司
珠海先进集成电路研究院有限公司	控股子公司的董事担任执行董事、经理的公司
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	本公司的联营企业
珠海焕新方正投资合伙企业(有限合伙)	本公司的联营企业
珠海市海洋发展集团有限公司	本公司的联营企业
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本公司的联营企业

(二) 关联方交易

1. 关联交易原则及定价政策

本公司与关联企业之间的交易往来，遵照公平、公正的市场原则，按照一般市场经营规则进行，并与其他企业的业务往来同等对待。

本公司向关联方之间采购、销售货物和提供其他劳务服务的价格，有国家定价的，适用国家定价，没有国家定价的，按市场价格确定，没有市场价格的，参照实际成本加合理费用原则确定，对于某些无法按照“成本加费用”的原则确定价格的特殊服务，由双方协商定价。

2. 向关联方采购货物/接受劳务等



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	餐饮服务	280,170.00	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	酒店管理业务	21,658,813.68	-
珠海大横琴城投建设有限公司	绿化工程	6,513.70	-
珠海大横琴创新发展有限公司	餐饮服务	831,445.27	-
珠海大横琴创新发展有限公司	房屋租赁成本	4,928,279.12	59,133,584.83
珠海大横琴创新发展有限公司	酒店管理业务	7,781,875.20	16,859,784.08
珠海大横琴创新发展有限公司	旅行社业务	42,800.00	-
珠海大横琴创新发展有限公司	绿化工程	1,200.09	-
珠海大横琴创新发展有限公司	其他	70.79	-
珠海大横琴创新发展有限公司	长租公寓运营业务	3,469.03	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	餐饮服务	34,375.00	-
珠海横琴能源发展有限公司	长租公寓运营业务	713,733.90	-
珠海集成电路产业发展有限公司	餐饮服务	7,150.00	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	职工薪酬	1,500,209.12	-
珠海市南方人力资源服务有限公司	房屋租赁成本	21,708.00	-
珠海市南方人力资源服务有限公司	人力资源服务	1,676,425.91	-
珠海市珠光集团控股有限公司	餐饮服务	249.06	-
珠海市珠光集团控股有限公司	房屋租赁成本	535,011.55	-
珠海市珠光龙湖物业管理有限公司	房屋租赁成本	11,600.00	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	餐饮服务	1,200.00	-



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
珠海先进集成电路研究院有限公司	房屋租赁成本	4,415,590.96	-
珠海新科隆电器有限公司	售电业务	815,529.63	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	售卖机分成	-	3,434.58
珠海市万物云科技有限公司	政管养	-	84,200.00
珠海市万物云科技有限公司	信息化费用	-	442,730.28
珠海市万物云科技有限公司	职工福利费	-	6,191.19
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	项目委托管理	1,659,689.88	60,882,498.67
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品混凝土及管桩等	3,253,518.59	18,227,303.60
广东热浪新材料科技有限公司	采购材料	4,469,329.81	118,828.32
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	办公服务	-	34,455.45
武汉多安城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	-	2,037,142.14
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	-	1,318,168.88
天津市润泽基金销售有限公司	技术服务费	855,000.00	1,235,000.00
湖南财信世联商业运营管理有限公司	咨询服务	217,964.91	379,612.29
宁波中艾世联商业管理有限公司	能耗费	435,355.37	356,415.74
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	-19,225.67	104,007.06
深圳世联美信物业管理有限公司	技术协作费、保洁费	24,400.00	-
武汉新控城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	3,033,821.04	-
合计	——	59,197,273.94	161,223,357.11

3. 向关联方销售货物/提供劳务等



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	租赁收入	1,455,283.18	-
珠光（珠海横琴）国际融资租赁有限公司	租赁收入	46,238.53	-
珠海大横琴城投建设有限公司	信息化业务收入	97,200.10	-
珠海大横琴创新发展有限公司	信息化业务收入	92,452.92	-
珠海大横琴创新发展有限公司	租赁收入	57,800,847.01	4,529,889.12
珠海大横琴道路信息发展有限公司	电费	24,384.54	33,452.92
珠海大横琴道路信息发展有限公司	信息化业务收入	51,886.80	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	租赁收入	133,211.04	317,525.93
珠海横琴能源发展有限公司	代建费收入	2,226,593.30	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	劳务派遣	9,056.60	11,428.57
珠海经济特区超确房地产经营部	餐饮服务	1,961.00	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	餐饮服务	72,295.00	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	其他	265,966.65	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	长租公寓运营业务	241,508.86	-
珠海科德隆科技有限公司	租赁收入	22,018.34	-
珠海市港口发展有限公司	餐饮服务	31,305.34	-
珠海市港口发展有限公司	零售商品收入	2,404.07	-
珠海市港口发展有限公司	文化传媒	308,759.01	-
珠海市工程建设监理有限公司	租赁收入	8,493.26	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	劳务派遣	20,915.09	28,095.24
珠海市珠光集团控股有限公司	餐饮服务	607,707.46	-
珠海市珠光集团控股有限公司	旅行社业务	66,800.00	-



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
珠海市珠光集团控股有限公司	绿化工程	37,454.04	-
珠海市珠光集团控股有限公司	其他	140,433.04	-
珠海市珠光集团控股有限公司	文化传媒	3,191.75	-
珠海市珠光集团控股有限公司	信息化业务收入	159,542.54	-
珠海市珠光私募基金管理有限公司	租赁收入	46,788.99	-
珠海市珠光外贸服务有限公司	餐饮服务	30,800.00	-
珠海市珠光私募基金管理有限公司	租赁收入	6,605.94	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	租赁收入	454,533.82	-
珠海珠光拱北口岸商业经营有限公司	文化传媒	379,755.48	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	绿化养护收入	-	9,433.97
珠海大横琴创新发展有限公司	餐费、管理服务、弥补亏损	-	1,021,313.12
珠海大横琴创新发展有限公司	云服务租赁费、检测服务	-	4,169,936.79
珠海大横琴创新发展有限公司	建筑装饰服务	-	692,937.16
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	-	10,482,056.90
珠海大横琴城投建设有限公司	餐费	-	845.28
珠海大横琴城投建设有限公司	云服务租赁费、采购商品、服务费	-	316,938.69
珠海大横琴城投建设有限公司	工程建设	-	423,089,642.70
珠海大横琴城投建设有限公司	物业服务、绿植租摆	-	328,513.96
长沙市万科物业服务有限公司	咨询费	-	2,830.19
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务及工程施工	-	2,065,826.66



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	-	4,234,482.81
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	438,287.25	1,719,719.96
天津万科物业服务服务有限公司	咨询费	-	2,830.19
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	建筑装饰服务	1,320,754.72	6,733,022.43
深圳世联美信物业管理有限公司	物业服务	-	10,000.00
深圳世联赣锋物业管理有限公司	物业服务	-	72,018.02
山东济高世联产业运营服务有限公司	代理服务	-	1,628,296.26
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	-	594,316.65
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务	-	396,735.04
湖南财信世联商业运营管理有限公司	顾问服务	-	944,939.56
珠海大横琴创新发展有限公司	建筑装饰服务	-	-1,232,110.09
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务及租赁	-	45,195.93
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	销售商品	1,643,937.02	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	物业服务	127,513.93	-
湖南财信世联商业运营管理有限公司	顾问服务	1,044,980.00	-
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务等	1,022,264.58	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	709,346.73	-
琴航（广东横琴）科技有限公司	物业服务	26,455.02	-
深圳世联赣锋物业管理有限公司	物业服务	201,353.27	-
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务、系统服务	668,493.68	-
曜灵时代（广东）新能源科技有限公司	物业服务	365,064.60	-



公司名称	交易内容	本期发生额	上期发生额
		金额	金额
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务及工程施工	2,435,077.76	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	物业服务	608,066.16	-
珠海大横琴城投建设有限公司	物业服务	421,366.19	-
珠海大横琴创新发展有限公司	物业服务	6,354,323.79	-
珠海大横琴创新发展有限公司	装修工程、销售商品	2,681,436.54	-
珠海大横琴商业经营管理有限公司	装修工程	1,000,638.12	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	建筑装饰服务	-	6,733,022.43
珠海横琴总部大厦发展有限公司	案场代理服务、分销服务	321,628.02	-
珠海农村商业银行股份有限公司	物业服务	47,465.60	-
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务及租赁	45,468.75	-
合计	—	86,330,315.43	468,983,136.39

4. 关联方担保情况

(1) 本公司作为被担保方

提供担保企业名称	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	670,000,000.00	2025/10/20	2028/8/11	否
横琴国际商务中心开发有限公司	22,000,000.00	2016/6/16	债务期满 2 年	否
珠海大横琴股份有限公司	412,479,338.80	2020/9/24	债务期满 2 年	否
珠海大横琴股份有限公司	200,000,000.00	2025/1/24	债务期满 3 年	否
珠海大横琴股份有限公司	330,000,000.00	2020/11/19	债务期满 2 年	否
合计	1,634,479,338.80	—	--	--



(2) 本公司作为担保方

担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海大横琴股份有限公司	10,000,000.00	2016/3/14	债务期满 2 年	否
珠海大横琴置业有限公司	263,770,875.09	2025/4/24	债务期满 3 年	否
珠海大横琴置业有限公司	14,245,099.41	2025/5/16	债务期满 3 年	否
珠海大横琴置业有限公司	1,153,780,000.00	2022/10/12	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	149,553,609.16	2019/3/5	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	570,872,153.98	2020/4/13	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	783,388,839.59	2024/8/30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	749,712,631.38	2021/1/28	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	175,623,048.94	2023/9/25	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	2,483,022,909.25	2019/4/23	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	897,068,900.00	2020/1/20	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	1,476,838,723.45	2022/1/17	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	335,108,671.25	2020/8/5	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	82,626,861.04	2022/12/21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	940,000,000.00	2024/3/28	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	3,477,928,675.69	2020/6/17	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	620,054,387.85	2023/6/30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	393,333,333.33	2025/6/25	债务期满 3 年	否



担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	734,173,687.28	2019/7/2	债务期满 2 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	68,271,645.24	2022/9/21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	455,400,000.00	2023/10/27	债务期满 3 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	141,606,144.41	2022/11/25	债务期满 3 年	否
横琴国际商务中心开发有限公司	242,500,000.00	2025/6/25	债务期满 3 年	否
横琴国际商务中心开发有限公司	1,200,000,000.00	2022/8/30	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	1,863,295,963.09	2023/10/7	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	93,783,546.32	2022/11/25	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	96,971,756.13	2022/12/13	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	672,340,000.00	2023/3/24	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	960,000,000.00	2023/6/19	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	245,382,964.19	2025/3/27	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	355,263,157.92	2023/12/8	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	434,210,526.32	2023/12/8	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	1,416,480,968.80	2022/11/24	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	137,984,026.79	2022/11/17	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	53,484,476.55	2022/12/9	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	1,585,395,588.98	2022/12/12	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	85,137,577.18	2024/6/20	债务期满 3 年	否



担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海大横琴发展有限公司	463,200,000.00	2023/12/8	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	3,620,876,384.80	2020/9/10	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	757,658,240.34	2020/8/21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	953,701,358.93	2020/10/19	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	911,514,970.77	2020/8/21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	446,350,869.70	2020/8/21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	2,121,105,944.42	2020/8/31	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	5,000,000.00	2025/9/29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	9,000,000.00	2023/4/11	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	18,800,000.00	2024/6/14	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	188,572,142.44	2019/3/29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	3,600,000.00	2024/12/13	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	3,800,000.00	2025/4/30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	66,666,666.68	2023/12/8	债务期满 3 年	否
珠海大横琴琴建发展有限公司	10,000,000.00	2025/9/29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴琴建发展有限公司	9,900,000.00	2025/10/30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴星乐度文旅发展有限公司	10,000,000.00	2025/12/29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴能源科技有限公司	10,000,000.00	2025/12/29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴安居投资有限公司	1,500,000,000.00	2025/3/7	债务期满 3 年	否



担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海大横琴科技发展有限公司	10,000,000.00	2025/3/31	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	9,000,000.00	2025/5/9	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	10,500,000.00	2025/6/13	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	9,700,000.00	2025/7/31	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	10,000,000.00	2025/9/26	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	450,000.00	2024/12/10	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	6,650,000.00	2025/6/16	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	2,210,000.00	2025/2/25	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	375,000.00	2024/10/12	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	6,210,000.00	2025/6/16	债务期满 3 年	否
大横琴（香港）投资有限公司	200,000,000.00	2024/12/10	债务期满之日	否
琴澳联创（珠海）发展有限公司	80,000,000.00	2025/7/1	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	11,000,000.00	2025/5/15	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	28,417,434.46	2025/5/22	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	200,000,000.00	2025/4/18	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	100,000,000.00	2025/3/28	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	300,000,000.00	2025/12/11	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	79,000,000.00	2025/1/23	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	239,333,350.00	2025/4/28	债务期满 3 年	否



担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	367,463,501.60	2025/6/18	债务期满 3 年	否
广东宝鹰幕墙门窗有限公司	150,000,000.00	2025/11/28	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰幕墙门窗有限公司	150,000,000.00	2025/11/28	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	29,095,826.35	2025/3/27	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	137,975,301.80	2025/9/12	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	300,000,000.00	2025/2/14	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	100,000,000.00	2025/9/22	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	221,853,645.45	2025/1/15	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	149,000,000.00	2025/9/22	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	30,000,000.00	2025/8/26	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	23,000,000.00	2025/1/22	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	12,000,000.00	2025/4/9	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	25,000,000.00	2025/6/30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	10,000,000.00	2025/12/17	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	10,000,000.00	2025/7/22	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	24,000,000.00	2025/8/28	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	9,000,000.00	2024/11/27	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	26,000,000.00	2025/8/28	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	50,000,000.00	2025/8/7	债务期满 3 年	否



担保对象	担保金额	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	2,400,000,000.00	2022/12/27	债务期满 3 年	否
珠海琴发实业有限公司	165,600,000.00	2023/5/4	债务期满 3 年	否
珠海大横琴创新发展有限公司	44,730,087.00	2023/12/19	债务期满 3 年	否
珠海琴发投资有限公司	840,000,000.00	2025/9/3	债务期满 3 年	否
珠海琴发实业有限公司	80,000,000.00	2025/9/1	债务期满 3 年	否
珠海琴发实业有限公司	168,000,000.00	2025/11/28	债务期满 3 年	否
珠海琴发实业有限公司	44,000,000.00	2025/9/30	债务期满 3 年	否
——	43,397,921,473.35	——	——	——

5. 关联方资金拆借

（1）拆出资金明细

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出归还金额	本期计提利息金额	
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	2,688,600,000.00	2,472,500,100.00	36,975,394.39	其他应收款
珠海市海洋发展集团有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	1,266,666.67	其他应收款
珠海横琴总部大厦发展有限公司	55,995,966.20	——	13,731,874.58	长期应收款
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	329,160,000.00	——	15,882,917.55	长期应收款
珠海华凯开发建设有限公司	——	——	8,411,595.24	长期应收款
合计	3,323,755,966.20	2,722,500,100.00	76,268,448.43	——

6. 关联方租赁

（1）本公司作为出租方的关联交易



承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市珠光外贸服务有限公司	办公物业	6,605.94	-
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	房屋	43,428.58	43,428.58
珠海市工程建设监理有限公司	办公物业	8,493.26	-
天津市润泽基金销售有限公司	办公物业	322,494.89	196,467.36

(2) 本公司作为承租方的关联交易

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		支付的租金		承担的租赁负债利息支出	
		本期	上期	本期	上期	本期	上期
武汉都市世联资产管理有限公司	办公物业	-	294,339.33	-	-	-	-
珠海大横琴创新发展有限公司	不动产租赁	-	-	5,674,018.36	-	226,041.61	-

7. 关联方往来余额

(1) 本公司应收关联方款项

公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
应收账款				
宁波中艾世联商业管理有限公司	599,795.60	13,935.39	295,666.48	4,375.86
深圳世联赣锋物业管理有限公司	205,174.91	2,338.99	-	-
天津市润泽基金销售有限公司	28,938.00	28,938.00	157,092.00	30,229.46
武汉都市世联资产管理有限公司	783,624.49	154,789.57	352,105.46	12,538.04
武汉新控城市运营服务有限公司	-	-	3,699,505.48	91,478.61



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
珠海大横琴城市建设有限公司	227,299.81	164,451.41	227,299.81	188,408.82
珠海大横琴城投建设有限公司	337,282.23	8,208.98	44,929.73	664.95
珠海大横琴创新发展有限公司	6,230,611.64	1,227,877.51	11,709,192.90	1,620,827.95
珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	11,215.67	127.86	-	-
珠海大横琴琴建发展有限公司	1,065,916.49	26,647.91	-	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	773,023.30	178,886.08	432,097.60	6,395.04
玉柴船舶动力股份有限公司	92,500.00	4,625.00	-	-
立唯玉柴动力机械有限公司	270,124.05	13,506.20	102,159.27	5,107.96
珠海市兆丰混凝土有限公司	12,228,841.17	122,288.41	-	-
琴航（广东横琴）科技有限公司	25,435.60	135.95	-	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	16,037,925.87	-	-	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	72,215.00	-	-	-
珠海市港口发展有限公司	308,759.01	-	-	-
珠海市南方人力资源服务有限公司	819.00	-	-	-
珠海市珠光集团控股有限公司	134,293.09	-	-	-
珠海市珠光私募基金管理有限公司	102,000.00	-	-	-
珠海市珠光外贸服务有限公司	13,872.48	-	-	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	207,959.72	30.78	29,473.50	436.2
珠海新科隆电器有限公司	10,641.08	-	-	-
珠海珠光拱北口岸商业经营有限公司	379,755.48	-	-	-



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
立唯玉柴动力机械有限公司	-	-	102,159.27	5,107.96
宁波中艾世联商业管理有限公司	-	-	295,666.48	4,375.86
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	-	-	295,781.60	18,515.93
天津市润泽基金销售有限公司	-	-	157,092.00	30,229.46
武汉都市世联资产管理有限公司	-	-	352,105.46	12,538.04
武汉新控城市运营服务有限公司	-	-	3,699,505.48	91,478.61
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	-	-	21,799,870.01	-
珠海大横琴城投建设有限公司	42,318,768.31	2,058,160.25	563,566.98	664.95
珠海大横琴创新发展有限公司	25,055,507.65	202,686.56	20,002,758.78	1,620,827.95
珠海大横琴道路信息发展有限公司	36,741.00	-	5,772.77	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	26,117,848.58	-	22,283,705.36	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	-	-	5,617.69	-
合同资产				
珠海大横琴琴建发展有限公司	253,221.33	6,330.53	-	-
珠海大横琴商业经营管理有限公司	32,720.87	820.64	-	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	10,750,623.32	268,765.58	-	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	-	-	16,810,911.30	1,052,363.05
珠海大横琴城投建设有限公司	451,055,997.19	2,508,412.46	1,988,196.92	-
珠海大横琴创新发展有限公司	29,822,153.66	287,126.71	2,105,960.88	157,759.87
应收利息				
珠海大横琴创新发展有限公司	1,490,051,722.90	-	-	-



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
其他应收款				
天津市润泽基金销售有限公司	190,164.00	190,164.00	-	-
赣州南星开发有限公司	-	-	5,835,568.17	-
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	307,641.89	-	-	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	-	-	24,057,460.00	1,202,873.00
武汉都市世联资产管理有限公司	89,682.00	896.82	89,682.00	896.82
玉柴船舶动力股份有限公司	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00
珠海大横琴城投建设有限公司	2,153,825.77	198,995.71	1,902,266.28	110,430.91
珠海大横琴创新发展有限公司	5,857,466.80	-	552,342.91	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	-	-	1,864.62	-
珠海横琴能源发展有限公司	148,338.79	-	-	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	241,629,511.96	-	-	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	624,621.35	-	-	-
珠海市港口发展有限公司	5,746.48	-	-	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	73,558.64	-	-	-
珠海市珠光集团控股有限公司	967,656.17	-	-	-
珠海琴发投资有限公司	1,124,479,561.30	-	-	-
一年内到期的其他非流动资产				
珠海华铠开发建设有限公司	-	-	102,639,016.20	-
长期应收款				
珠海华铠开发建设有限公司	99,364,000.00	-	95,745,665.27	-



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
珠海琴发投资有限公司	-	-	1,041,178,994.10	-
珠海大横琴创新发展有限公司	13,022,481,494.84	-	-	-
珠海焕新方正投资合伙人企业（有限公司）	1,368,359,747.32	-	276,134,238.55	-
预付账款				
武汉都市世联资产管理有限公司	-	-	20,514.28	-
武汉新城城市运营服务有限公司	-	-	860,000.00	-
珠海横琴能源发展有限公司	11,214,220.18	-	11,214,220.18	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	-	-	1,628,471.13	-
珠海市万物云科技有限公司	-	-	240,877.28	-

(2) 本公司应付关联方款项

公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
应付账款				
深圳高文安设计有限公司	882,352.75	-	-	-
珠海市珠光集团控股有限公司	1,070,023.10	-	-	-
珠海市珠光龙湖物业管理有限公司	23,200.00	-	-	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	4,637,625.49	-	-	-
湖南财信世联商业运营管理有限公司	36,509.43	-	76,509.43	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	45,000.00	-	45,000.00	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	4,050,295.62	-	2,390,605.74	-
珠海大横琴创新发展有限公司	50,427,923.00	-	50,431,772.15	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	7,212,332.48	-	-	-



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
珠海大横琴道路信息发展有限公司	-	-	19,225.67	-
珠海市兆丰混凝土有限公司	1,552,021.00	-	6,893,682.35	-
珠海市南方人力资源服务有限公司	1,296,541.83	-	-	-
珠海横琴能源发展有限公司	77,368.67	-	-	-
其他应付款				
深圳世联美信物业管理有限公司	104,735.15	-	-	-
琴航（广东横琴）科技有限公司	11,612.10	-	-	-
深圳市建工宝鹰大厦开发有限公司	-	-	24,057,460.00	-
天津市润泽基金销售有限公司	5,536.00	-	2,031,225.83	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	1,892,564.20	-	1,175,600.00	-
珠海大横琴创新发展有限公司	28,957.02	-	287,743.96	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	50,300.00	-	60,000.00	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	2,800.00	-	2,800.00	-
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	17,400.00	-	17,400.00	-
珠海横琴能源发展有限公司	3,816.46	-	-	-
珠海市珠光外贸服务有限公司	13,145.00	-	-	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	244,548.00	-	-	-
珠海市珠光集团控股有限公司	80,950,863.76	-	-	-
珠海经济特区珠光房产开发有限公司	40,000,000.00	-	-	-
预收账款				
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	1,365,274.97	-	-	-



公司名称	期末余额		期初余额	
	账面数	坏账准备	账面数	坏账准备
珠海市珠光外贸服务有限公司	59,809.76	-	-	-
合同负债				
珠海先进集成电路研究院有限公司	25,632.90	-	-	-
珠海大横琴城投建设有限公司	39,976,879.70	-	67,265,058.18	-
珠海大横琴创新发展有限公司	3,480,583.38	-	217,660.37	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	143,406.43	-	43,238.99	-
珠海市珠光集团控股有限公司	324,059.98	-	-	-

(3) 其他非流动金融资产

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他非流动金融资产	深圳世联同创资产管理有限公司	80,971,764.45	188,306,428.95
合计		80,971,764.45	188,306,428.95

十二、重要资产转让及其出售的说明

截止资产负债表日，本公司未发生需要披露的重要资产转让及其出售事项。

十三、企业合并、分立等事项说明

截止资产负债表日，本公司未发生需要披露的企业新设、收购、兼并、破产、转让等重大资产重组事项。

十四、母公司主要会计报表项目注释

(一) 应收票据

1. 应收票据分类

种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	--	--	--	--	--	--



种类	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
商业承兑汇票	825,000,000.00	--	825,000,000.00	300,000,000.00	--	300,000,000.00
信用证	--	--	--	--	--	--
合计	825,000,000.00	--	825,000,000.00	300,000,000.00	--	300,000,000.00

2. 应收票据坏账准备

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备	825,000,000.00	100.00	--	--	825,000,000.00
合计	825,000,000.00	100.00	--	--	825,000,000.00

续表：

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备	300,000,000.00	100.00	-	-	300,000,000.00
合计	300,000,000.00	100.00	-	-	300,000,000.00

(1) 按组合计提坏账准备的应收票据

名称	期末数		
	应收票据	坏账准备	预期信用损失率 (%)
商业承兑汇票	825,000,000.00	-	-
合计	825,000,000.00	-	-

3. 期末已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据



项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑汇票	-	700,000,000.00
合计	-	700,000,000.00

(二) 应收账款

1. 应收账款情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,362,244.76	100.00	-	-	2,362,244.76
其中：等额回收组合	2,362,244.76	100.00	-	-	2,362,244.76
账龄组合	-	-	-	-	-
合计	2,362,244.76	100.00	-	-	2,362,244.76

续表：

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,295,166.52	100.00	-	-	3,295,166.52
其中：等额回收组合	3,295,166.52	100.00	-	-	3,295,166.52
账龄组合	-	-	-	-	-
合计	3,295,166.52	100.00	-	-	3,295,166.52

(2) 按账龄披露应收账款



账龄	期末数		期初数	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,594,073.52	67.48	2,613,503.31	79.31
1 至 2 年	86,508.03	3.66	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-
3 年以上	681,663.21	28.86	681,663.21	20.69
小 计	2,362,244.76	100.00	3,295,166.52	100.00
减: 坏账准备	-	—	-	—
合计	2,362,244.76	—	3,295,166.52	—

1. 应收账款余额大额列示

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
珠海大横琴发展有限公司	1,594,073.52	67.48	-
横琴新区管理委员会	768,171.24	32.52	-
合计	2,362,244.76	100.00	-

(三) 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	745,025,861.45	745,025,861.45
应收股利	333,514,649.34	333,514,649.34
其他应收款项	7,353,217,974.73	3,415,996,601.86
合计	8,431,758,485.52	4,494,537,112.65

1. 应收利息

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
关联方借款利息	745,025,861.45	745,025,861.45
小 计	745,025,861.45	745,025,861.45
减: 坏账准备	-	-
合计	745,025,861.45	745,025,861.45

(2) 重要逾期利息应收利息坏账准备计提情况: 无。

2. 应收股利



项目	期末余额	期初余额	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
账龄一年以内的应收股利	333,004,649.34	333,004,649.34	—	—
珠海大横琴股份有限公司	333,004,649.34	333,004,649.34	未支付	否
账龄一年以上的应收股利	510,000.00	510,000.00	—	—
珠海大横琴道路信息发展有限公司	510,000.00	510,000.00	未支付	否
合计	333,514,649.34	333,514,649.34	—	—

3. 其他应收款项

(1) 其他应收款项情况

1) 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	7,354,004,862.18	100.00	786,887.45	0.01	7,353,217,974.73
其中：等额回收组合	7,352,427,854.73	99.98	-	-	7,352,427,854.73
账龄组合	1,577,007.45	0.02	786,887.45	49.90	790,120.00
合计	7,354,004,862.18	100.00	786,887.45	0.01	7,353,217,974.73

续表：



类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,416,495,284.30	100.00	498,682.44	0.01	3,415,996,601.86
其中：等额回收组合	3,415,095,294.37	99.96	-	-	3,415,095,294.37
账龄组合	1,399,989.93	0.04	498,682.44	35.62	901,307.49
合计	3,416,495,284.30	100.00	498,682.44	0.01	3,415,996,601.86

2) 按账龄披露其他应收款项

账龄	期末数		期初数	
	账面余额	占比 (%)	账面余额	占比 (%)
1 年以内 (含一年)	5,179,765,047.29	70.43	2,012,661,836.67	58.91
1 至 2 年	854,122,433.70	11.61	453,767,004.13	13.28
2 至 3 年	381,350,045.41	5.19	927,851,983.83	27.16
3 年以上	938,767,335.78	12.77	22,214,459.67	0.65
小 计	7,354,004,862.18	100.00	3,416,495,284.30	100.00
减：坏账准备	786,887.45	—	498,682.44	—
合计	7,353,217,974.73	—	3,415,996,601.86	—

(2) 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年以内 (含一年)	177,018.44	11.23	1,770.18	1.00	183,308.05	13.09	1,833.08	1.00



账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)	账面余额		坏账准备	预期信用损失率 (%)
	金额	比例 (%)			金额	比例 (%)		
1 年)								
1 至 2 年	183,307.13	11.62	18,330.71	10.00	-	-	-	-
2 至 3 年	-	-	-	-	899,790.65	64.27	179,958.13	20.00
3 年以上	1,216,681.88	77.15	766,786.56	63.02	316,891.23	22.64	316,891.23	100.00
合计	1,577,007.45	100.00	786,887.45	49.90	1,399,989.93	100.00	498,682.44	35.62

(3) 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	498,682.44	-	-	498,682.44
期初余额在本期	-	-	-	-
--转入第二阶段	-	-	-	-
--转入第三阶段	-	-	-	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	288,205.01	-	-	288,205.01
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
期末余额	786,887.45	-	-	786,887.45

(4) 其他应收款余额大额列示



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	关联方往来	1,485,000,000.00	1 年以内	20.19	-
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	关联方借款及利息	1,412,265,666.58	1 年以内	19.20	-
珠海斗门大横琴琴铖房地产开发有限公司	关联方往来	1,195,830,000.00	1 年以内	16.26	-
珠海大横琴置业有限公司	关联方借款及利息	998,661,362.13	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、3 至 4 年	13.58	-
横琴国际商务中心开发有限公司	关联方借款及利息	936,986,928.99	1 年以内	12.75	-
合计	—	6,028,743,957.70	—	81.98	-

(四) 长期股权投资

1. 长期股权投资分类

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司的投资	40,213,594,333.23	-	788,294,800.00	39,425,299,533.23
对合营企业的投资	-	165,091,434.26	146,380,273.67	18,711,160.59
对联营企业的投资	1,101,892,795.03	753,094,793.27	622,389,877.08	1,232,597,711.22
合计	41,315,487,128.26	918,186,227.53	1,557,064,950.75	40,676,608,405.04

2. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海大横琴发展有限公司	1,852,324,372.63	-	-	1,852,324,372.63	-	-
珠海大横琴股份有限公司	4,710,775,793.16	-	-	4,710,775,793.16	-	-



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海大横琴置业有限公司	17,090,467,192.27	-	-	17,090,467,192.27	-	-
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	40,000,000.00	-	-	40,000,000.00	-	-
大横琴（澳门）有限公司	99,000,000.00	-	-	99,000,000.00	-	-
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	823,340,000.00	-	-	823,340,000.00	-	-
大横琴国际贸易（珠海）有限公司	20,605,522.82	-	-	20,605,522.82	-	-
珠海大横琴口岸实业有限公司	7,748,700,000.00	-	-	7,748,700,000.00	-	-
珠海大横琴科技发展有限公司	757,123,200.00	-	-	757,123,200.00	-	-
珠海大横琴安居投资有限公司	2,610,000,000.00	-	-	2,610,000,000.00	-	-
大横琴（香港）投资有限公司	737,773,022.84	-	-	737,773,022.84	-	-
珠海大横琴城市广场开发有限公司	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-	-
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	1,477,446,669.04	-	-	1,477,446,669.04	-	-
深圳市宝鹰建设集团股	788,294,800.00	-	788,294,800.00	-	-	-



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
份有限公司						
珠海大横琴资本有限公司	176,000,000.00	-	-	176,000,000.00	-	-
珠海斗门大横琴产业发展有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海建工控股集团有限公司	326,646,185.67	-	-	326,646,185.67	-	-
深圳世联行集团股份有限公司	944,097,574.80	-	-	944,097,574.80	-	-
合计	40,213,594,333.23	-	788,294,800.00	39,425,299,533.23	-	-

注 1: 本公司以 2025 年 11 月 30 日为基准日将所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 49% 股权无偿划转至珠海建开投资控股有限公司, 本公司对所持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 51% 股权核算方式由成本法改为权益法, 导致长期股权投资减少 788,294,800.00 元。

3. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
合计	1,101,892,795.03	753,094,793.27	-	-46,607,594.60	-6,947,954.27
一、合营企业	-	-	-	-139,432,319.40	-6,947,954.27
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	-	-	-	-139,432,319.40	-6,947,954.27
二、联营企业	1,101,892,795.03	753,094,793.27	-	92,824,724.80	-
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业(有限合伙)	725,526,798.88	-	-	83,528,875.55	-



被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		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
珠海三江人力资源服务有限公司	2,236,952.01	-	-	101,410.16	-
横琴国际融资租赁有限公司	5,356,792.71	-	-	-32,280.37	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	5,554,107.65	-	-	507,261.38	-
珠海市海洋发展集团有限公司	197,240,287.08	500,000,000.00	-	-	-
横琴粤澳开发投资有限公司	165,977,856.70	253,094,793.27	-	8,719,458.08	-

续表

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合计	-	-17,974,314.80	-	-532,148,852.82	1,251,308,871.81	-
一、合营企业	-	-	-	165,091,434.26	18,711,160.59	-
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	-	-	-	165,091,434.26	18,711,160.59	-
二、联营企业	-	-17,974,314.80	-	-697,240,287.08	1,232,597,711.22	-
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-17,974,314.80	-	-	791,081,359.63	-
珠海三江人力资源服务有限公司	-	-	-	-	2,338,362.17	-
横琴国际融资租赁有限公司	-	-	-	-	5,324,512.34	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	-	-	-	-	6,061,369.03	-
珠海市海洋发展集团有限公司	-	-	-	-697,240,287.08	-	-
横琴粤澳开发投资有限公司	-	-	-	-	427,792,108.05	-



4. 重要合营企业的主要财务信息

企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	5,844,254,285.45	1,948,819,802.13	7,793,074,087.58	6,674,297,829.68	1,077,364,823.90
	上期数	5,935,846,007.50	1,974,045,238.21	7,909,891,245.71	7,551,491,149.27	14,025,665.57

续表 1:

企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	对联营企业权益投资的账面价值	营业收入
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	7,751,662,653.58	41,411,434.00	20,291,602.66	18,711,160.59	646,301,447.84
	上期数	7,565,516,814.84	344,374,430.87	168,743,471.13	-	1,705,027,385.58

续表 2:

企业名称	项目	财务费用	所得税费用	净利润	其他综合收益	综合收益总额
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	本期数	190,058,026.04	161,443.14	-272,619,336.42	-14,387,411.60	-287,006,748.02
	上期数	188,428,938.68	-38,297,524.16	-736,426,126.64	2,062,407.17	-734,363,719.47

5. 重要联营企业的主要财务信息



企业名称	项目	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本期数	624,464,049.87	3,461,051,352.99	4,085,515,402.86	1,679,066.74	-
	上期数	635,201,339.68	3,104,846,211.80	3,740,047,551.48	13,557.10	-
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	8,502,808.37	-	8,502,808.37	693,803.57	-
	上期数	10,394,126.62	6,608.51	10,400,735.13	1,763,060.77	1,166,703.42
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	133,420,705.81	3,174.00	133,423,879.81	98,109,032.67	-
	上期数	135,520,884.83	11,417.64	135,532,302.47	99,894,651.68	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	23,350,425.92	871,025.41	24,221,451.33	4,066,296.34	-
	上期数	20,414,136.18	1,519,441.66	21,933,577.84	3,454,622.79	-
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	315,274,155.04	5,057,685,659.85	5,372,959,814.89	3,776,356.18	8,724,608.10
	上期数	74,966,516.71	2,002,072,073.88	2,077,038,590.59	1,109,970.30	5,772,911.48

续表 1:



企业名称	项目	负债合计	所有者权益总额	按持股比例计算的净资产份额	对联营企业权益投资的账面价值
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本期数	1,679,066.74	4,083,836,336.12	785,321,727.44	791,081,359.63
	上期数	13,557.10	3,740,033,994.38	749,759,028.74	725,526,798.88
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	693,803.57	7,809,004.80	2,342,701.44	2,338,362.17
	上期数	2,929,764.19	7,470,970.94	2,241,291.28	2,236,952.01
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	98,109,032.67	35,314,847.14	3,531,484.71	5,324,512.34
	上期数	99,894,651.68	35,637,650.79	3,563,765.08	5,356,792.71
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	4,066,296.34	20,155,154.99	6,046,546.50	6,061,369.03
	上期数	3,454,622.79	18,478,955.05	5,543,686.52	5,554,107.65
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	12,500,964.28	5,360,458,850.61	428,836,708.00	427,792,108.05
	上期数	6,882,881.78	2,070,155,708.81	165,612,456.70	165,977,856.70

续表 2:



企业名称	项目	营业收入	净利润	其他综合收益	综合收益总额	企业本期收到的来自联营企业的股利
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	本期数	-	434,367,527.58	-	434,367,527.58	17,974,314.80
	上期数	-	120,985,167.23	-	120,985,167.23	-
珠海三江人力资源服务有限公司	本期数	-72,121.98	338,033.86	-	338,033.86	-
	上期数	9,689,324.05	2,202,390.09	-	2,202,390.09	-
横琴国际融资租赁有限公司	本期数	-	-322,803.65	-	-322,803.65	-
	上期数	-	-10,022,305.16	-	-10,022,305.16	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本期数	8,169,658.81	1,690,871.27	-	1,690,871.27	-
	上期数	9,575,851.72	1,148,445.24	-	1,148,445.24	-
横琴粤澳开发投资有限公司	本期数	-	108,993,225.94	17,625,000.00	126,618,225.94	-
	上期数	-	24,723,208.81	-4,567,500.00	20,155,708.81	-

（五）营业收入及营业成本

1.收入成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	6,688,182.18	2,569,741.83	2,457,824.42	3,362,352.16
租赁业务	5,464,125.58	2,569,741.83	2,457,824.42	3,362,352.16
管理咨询及代理服务业务	1,224,056.60	-	-	-
合计	6,688,182.18	2,569,741.83	2,457,824.42	3,362,352.16

（六）投资收益



产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-46,607,594.60	41,807,054.50
成本法核算的长期股权投资收益	9,000,000.00	354,004,649.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-	-6,940,339.41
国债逆回购投资收益	-	16,359,266.35
合计	-37,607,594.60	405,230,630.78

(七) 现金流量表

1. 采用间接法编制的现金流量

补充资料	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	-751,286,806.53	370,729,830.36
加：资产减值准备	-	-
信用减值损失	637,975.16	58,189.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,409,609.32	3,554,008.50
使用权资产折旧	12,867,539.16	13,969,702.75
无形资产摊销	1,890,949.60	173,581.39
长期待摊费用摊销	415,486.02	612,754.31
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）	-37,204.98	-1,153,782.12
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	20,450,304.14	-170,816,020.62
财务费用（收益以“-”号填列）	486,405,619.51	599,440,409.14
投资损失（收益以“-”号填列）	37,607,594.60	-405,230,630.78
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-5,112,576.03	42,704,005.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,660,706,032.47	580,058,420.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,034,095,991.12	-1,033,963,362.68



补充资料	本期发生额	上期发生额
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,888,553,533.62	137,104.92
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3.现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的期末余额	6,029,708,123.84	1,586,130,751.07
减：现金的期初余额	1,586,130,751.07	1,175,200,301.46
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,443,577,372.77	410,930,449.61

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	6,029,708,123.84	1,586,130,751.07
其中：库存现金	-	-
可随时用于支付的银行存款	6,029,708,123.84	1,586,130,751.07
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	6,029,708,123.84	1,586,130,751.07
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	-	-

十五、其他需说明的重大事项

（一）珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司

珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司（以下简称“大横琴城资公司”）根据《横琴总部大厦（一期）项目前期物业管理服务合同》约定，对于纳入管理范围的空置物业，其物业服务费用由开发商总部大厦公司全额交纳。大横琴城资公司的总部大厦物业服务中心作为物业酬金制项目，入场时间是 2017 年 1 月，截至 2025 年 12 月 31 日，账面累计确认的 2017 年至 2025 年应收空置房物业管理



费总额为 2,023.16 万元，该款项尚未收回，主要收款及确认情况如下：

2017-2019 年度：2020 年 3 月发函确认应收 849.48 万元，同年 6 月收回 2017-2018 年部分款项 617.76 万元，剩余 2019 年度 231.72 万元未收回。

2020-2022 年度：2022 年 12 月发函确认应收 923.09 万元（含对 2017-2019 年度的补增加确认 20.96 万元）。至此，2019-2022 年累计应收 1,154.81 万元均对账确认但未收回。

2023-2025 年度：逐年确认应收，其中 2025 年 12 月已停车场分成收入抵扣了 149.82 万元，但抵扣后截至 2025 年末的累计应收总额仍为 2,023.16 万元且全部未收回。

（二）珠海大横琴口岸实业有限公司

珠海大横琴口岸实业有限公司(以下简称“大横琴口岸”)与国信信息港科技有限公司(以下简称国信科技)于 2016 年 1 月共同出资在横琴注册成立国信信息港横琴控股有限公司(以下简称国信横琴公司)。国信横琴公司注册资本为人民币 5,000.00 万元，国信科技持股 60%，大横琴口岸持股 40%，首期实缴注册资本 2,500.00 万元，其中国信科技出资 1,500.00 万元，大横琴口岸出资 1,000 万元。其余 2,500.00 万元人民币未实际缴纳。2016 年国信横琴公司注册成立后，国信横琴公司自 2017 年以来一直处于停业状态。而且自国信横琴公司成立以来，已经连续 8 年未能召开公司股东会，无法形成有效股东会决议。已连续 8 年未能召开董事会，无法形成有效董事会决议。监事也未能履行监事职责。国信横琴公司内部机构连续 8 年已不能正常运转：内部管理机制失灵，国信横琴经营管理陷入严重困难。大横琴口岸权益已遭受重大损失。审计年度未取得国信横琴公司的财务报表，未取得国信横琴公司的年度审计报告。截止 2025 年 12 月 31 日，已按账面价值的 50%计提资产减值损失，计提减值后大横琴口岸对国信横琴公司长投的账面价值为 432.68 万元。

（三）大横琴（香港）投资有限公司

大横琴（香港）投资有限公司之子公司大横琴(珠海)商贸有限公司截至 2025 年 12 月 31 日，尚有玉龙股份应收款项 1,043.13 万元未收回，2024 年度已对该笔款项已计提减值准备 521.36 万元

（四）珠海大横琴置业有限公司



1.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海大横琴科学城开发有限公司(以下简称“科学城公司”)与中国工商银行广东自贸试验区横琴分行签订质押合同(编号:工行横琴分行 2019 年质押字第 1 号),以科学城公司所有编号为粤(2018)珠海市不动产权第 0038027 号的横琴科学城(一期)首阶段租赁住房项目 C5/D5/D6 三栋楼出租所产生的所有租金收入(包括租户的银行代扣租金),应收账款专户开户账号为:2002027509100182603。评估价值为 133,300.00 万元。截止至 2025 年 12 月 31 日,科学城公司向中国工商银行广东自贸试验区横琴分行借款余额 14,955.36 万元。

2.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海大横琴科学城开发有限公司(以下简称“科学城公司”)通过平安资产管理有限责任公司发起设立的“平安-横琴科学城基础设施债权投资计划(一期)”融入资金 19.40 亿元人民币。担保人为珠海大横琴集团有限公司;投资合同为:GF-RZ-ZY27-2019-026;借款利率为:浮动利率。该笔借款已转账至科学城公司开具的平安银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行开立的账户中(账号:15000105201332)。截止至 2025 年 12 月 31 日科学城公司“平安-横琴科学城基础设施债权投资计划(一期)”融入资金余额为 0.00 元。

3.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海大横琴人才公寓建设有限公司(以下简称“人才公寓公司”)于 2018 年 6 月与珠海华润银行股份有限公司珠海分行签编号为华银(2018)珠固贷字(横琴)第 06 号的贷款合同,贷款具体用途为归还关联公司借款,贷款期限为 2018 年 6 月 15 日至 2032 年 6 月 15 日。人才公寓公司以人才公寓(一期)项目未来 14 年产生的全部收入(包括但不限于租金收入、酒店收入、停车费收入等)作为质押,并签订编号为华银(2018)珠质字(横琴)第 06 号应收账款质押合同,同时,珠海大横琴股份有限公司为人才公寓公司借款提供最高额信用担保。截止 2025 年 12 月 31 日,人才公寓公司人才公寓(一期)项目的应收账款余额为 337.06 万元,贷款本金余额为 14,050.00 万元。

4.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海大横琴人才公寓建设有限公司(以下简称“人才公寓公司”)于 2019 年 10 月与中国工商银行股份有限公司广东自贸试验区横琴分行签订编号为工行横琴分行 2019 年固资借字第 0518 号的贷款合同,贷款具体用途为用于横琴新区市民服务中心项目,贷款期限为 2020 年 2 月 14 日至 2035 年 1 月 1 日。人才公寓公司以横琴新区市民服务中心项目土地使用权及



其在建工程作为抵押，并签订编号为工行横琴分行 2019 年抵押字第 0517 号的最高额抵押合同。并以横琴新区市民服务中心项目于 2019 年 10 月 28 日(含)至 2036 年 12 月 31 日(含)期间的应收账款作为质押，签订编号为工行横琴分行 2019 年质押字第 0828 号的质押合同。同时，珠海大横琴集团有限公司为人才公寓公司借款提供连带责任担保，并签订编号为工行横琴分行 2019 年保字第 0518 号的保证合同。截止 2025 年 12 月 31 日，贷款本金余额为 73,417.37 万元，市民服务中心项目土地及在建工程(出租开发产品)余额为 208,183.74 万元，应收账款余额为 2,831.25 万元。

5.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海大横琴人才公寓建设有限公司(以下简称“人才公寓公司”)于 2020 年 1 月与交通银行股份有限公司珠海分行签订编号为 A07202902003 的固定资产贷款合同，贷款具体用途为用于大横琴人才公寓二期项目建设，可用于支付工程款或归还股东/关联公司投入该项目超出资本金的借款，贷款期限为 2020 年 1 月 13 日至 2040 年 11 月 26 日。人才公寓公司以人才公寓二期土地(粤房地权证珠字第 0100219856 号)及在建工程作为抵押并签订编号为 A07202902003-1 的抵押合同。截止 2025 年 12 月 31 日，贷款本金余额为 35,032.82 万元，人才公寓二期土地及在建工程(出租开发产品)已全部结转至出租开发产品中。

6.珠海大横琴置业有限公司之子公司珠海斗门大横琴电子有限公司(以下简称“斗门电子公司”)为珠海大横琴置业有限公司向国家开发银行广东省分行的融资业务提供抵押担保，担保本金金额为人民币 79,500.00 万元，担保期限至 2050 年 3 月 12 日。本次担保的抵押物为富山工业园二围东片区工业厂房配套(一期)地块一项目未来形成的地上建筑物。截至本报告期末，上述担保处于正常履行状态，担保余额为人民币 79,500.00 万元。

(五) 珠海大横琴科技发展有限公司

珠海大横琴科技发展有限公司(以下简称“大横琴科技公司”)自 2014 年开始承建的公共管理类信息化项目，除个别项目及时签订代建委托合同并完成收入确认结转成本外，尚有 12 个已完工且由大横琴科技公司管理的公共管理类信息化项目，因政府尚未明确具体实施主体和实施办法、或因政府就信息化项目的收费模式尚未明确，导致此类项目未能及时确认收入并结转成本、或未能确认为大



横琴科技公司自用资产并在合理使用年限内摊销确认损益。大横琴科技公司根据实际情况于 2015 年已将其中 3 个已完工项目（横琴新区大数据平台建设项目（含横琴新区公共数据中心机房建设项目）、横琴新区无线网络建设（WI-FI）基础设施项目、横琴新区政府智慧门户网站）结转固定资产并计提折旧，由于无对应收入，因此大横琴科技公司将固定资产折旧暂挂存货。

截止 2025 年 12 月 31 日，上述 12 个已完工结转项目涉及固定资产原值 3,756.27 万元、累计折旧 3,756.27 万元（计入存货 3,756.27 万元）、净值 0.00 元，上述 12 个已完工项目存货账面成本 7,762.73 万元（含前述累计折旧）。

根据原横琴新区财政局、原横琴新区信息化办对大横琴科技公司提交的《关于提请审核资产划转方案的请示》（珠横科[2019]78 号）的回复意见，同意大横琴科技公司将上述 12 个公共管理类信息化项目中的 6 个项目（横琴新区大数据平台建设项目（包含横琴新区公共数据中心机房建设项目）、横琴新区无线网络建设（WI-FI）基础设施项目、横琴新区有线传输网络建设项目一期项目、中澳青年创意谷及管委会食堂 wifi 建设项目、横琴新区传输网络规划项目）以资产划转的形式移交给原横琴新区信息办；划转资产后续仍由大横琴科技公司进行运营维护，并与原横琴新区信息化办签署托管协议，收取相应的托管费用。目前暂未明确接收部门与相关负责人，资产划转协议和托管协议暂未签订。粤澳深度合作区管理委员会成立后，是否仍会使用并接收上述拟划转项目存在不确定性，若粤澳深度合作区管理委员会拒绝接收上述项目，大横琴科技公司存货存在减值风险。

部分项目因原横琴新区信息化办不同意纳入资产划转范围或未来不会签订销售合同而无法获取经济收益，大横琴科技公司于 2020 年末对上述未纳入资产划转范围内的 6 个公共管理类信息化项目资产价值 1,129.79 万元，计提存货跌价准备 1,129.79 万元。2021 年对公共管理类信息化项目横琴新区国际通信专用通道运维项目调整计提成本金额，原账面计提存货成本为 303.66 万元，实际结算成本为 263.82 万元，冲减多计提项目成本 39.85 万元，同时冲减该项目多计提存货跌价准备 39.85 万元。截止 2025 年 12 月 31 日，上述 6 个项目计提存货跌价准备余额为 1,088.68 万元。

（六）珠海大横琴城市广场开发有限公司



按原计划横琴新区深井二线口岸综合体项目（以下简称二线口岸项目）分为一、二、三期建设，其中一期系需无偿移交给政府的口岸设施及交通组织场地，2021 年 7 月已完成整体竣工验收，珠海大横琴集团有限公司已于 2021 年 11 月向横琴粤澳深度合作区执委会正式申请移交，但截至财务报告日止尚未完成移交；二线口岸项目二期按原计划主要系在一期基础上加盖的具有商业性质的商业或住宅，目前整体仍处于方案设计阶段暂无其他实质性的工程开展；二线口岸项目三期按原计划系拟在一、二期隔壁的土地建设的部分，目前尚处于初期方案讨论阶段，无任何支出。

（七）大横琴（澳门）有限公司

大横琴（澳门）有限公司之子公司琴澳联创（珠海）发展有限公司与山东玉龙黄金股份有限公司（以下简称“玉龙股份”）开展的大宗商品贸易业务产生的应收账款，按合同约定已于 2024 年 6 月 28 日至 2024 年 7 月 20 日期间陆续到期。截至 2025 年 12 月 31 日，本公司尚有玉龙股份应收款项 46,863.52 万元未收回，2024 年已对玉龙股份款项计提减值准备 23,463.60 万元。

（八）广东世荣兆业股份有限公司

1. 广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“世荣兆业”）就原股东、原董事长梁家荣侵犯公司权利的行为向美国加利福尼亚州圣马特奥县高等法院（以下简称“受理法院”）提起诉讼，请求依法追回梁家荣违背忠实、勤勉义务，背信损害公司利益取得的不当得利并要求其对世荣兆业的损失予以赔偿。世荣兆业与梁家荣、梁家荣之子梁玮浩签署了和解协议，但其未履行和解协议约定的义务，2025 年 9 月，受理法院做出一审判决，世荣兆业应从被告梁家荣处获得赔偿金 258,536,130.00 美元，并加上自 2023 年 10 月 30 日起按每日 70,831.81 美元计算的利息。被告梁家荣已针对一审判决提起上诉，海外诉讼最终判决结果具有不确定性，且最终判决能否实际执行，取决于相关司法辖区是否承认与执行、以及有无可供执行的财产，亦存在不确定性。因此，本次承认与执行的最终结果及对公司损益的影响尚存在不确定性。

2. 广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“世荣兆业”）就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司（以下简称“亚洲仿真”）合资、合作开发房地产合同纠纷一案向法院提起诉讼，请求法院判令亚洲仿真返还公司基于《将军山住



宅项目合作开发意向书》及其补充协议向其提供的资金人民币 6,500.00 万元及其利息（金额暂共计为 9,294.66 万元）。法院已作出（2022）粤 0402 民初 13305 号判决：①原被告签署的合同及补充协议于 2019 年 5 月 24 日解除；②被告向原告返还 6500 万元及利息；③原告对亚洲仿真质押的广东亚仿科技股份有限公司 20.67% 的股权具有优先受偿权，珠海中院已裁定一审判决生效。经珠海中院穷尽财产调查措施，未发现亚洲仿真有可供执行的财产，可收回金额尚存在不确定性。

3.2020 年 5 月，珠海市公安局高新分局对广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“世荣兆业”）在北京的部分子公司股权进行冻结，上述子公司股权冻结原因于世荣兆业第二大股东梁家荣先生个人涉嫌刑事犯罪，且在世荣兆业上述子公司担任法定代表人或高管（已于 2019 年 12 月 13 日辞去全部职务），为防范上市公司资产流失的风险，珠海市公安局高新分局对世荣兆业上述子公司的股权进行冻结。世荣兆业从国家企业信用信息公示系统查询获悉上述子公司中的部分子公司股权被继续冻结，具体情形如下：

①北京绿茵阁商贸有限公司（世荣兆业间接持有其 51% 股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣兆业控股有限公司	51.00%	5.10	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00083 号	继续冻结至 2026. 4. 16
张爱军	49.00%	4.90	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00083 号	继续冻结至 2026. 4. 16

②北京世荣嘉业健康科技发展有限公司（世荣兆业间接持有其 70% 股权）

股东名称/被执行人	被冻结股权占注册资本的比例	被冻结股权认缴出资额（万元）	执行单位	执行通知书文号	冻结期限
北京世荣佳业投资管理有限公司	100.00%	2,531.98	珠海市公安局高新分局	珠公高冻财字（2025）00082 号	继续冻结至 2026. 4. 16

（九）深圳世联行集团股份有限公司

2021 年下半年以来，恒大集团资金周转困难，导致深圳世联行集团股份有限公司（以下简称“世联行”）应收该客户及其关联公司的部分房屋代理销售等



款项不能按时回收，世联行管理层对该应收款项的可回收性进行了分析评估，认为减值迹象明显，基于谨慎性原则，世联行对该客户及其关联公司的应收账款、应收票据、合同资产以及其他应收款等按照会计政策计提了信用减值损失和资产减值损失，同时对通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产确认公允价值变动损失。截至报告期末，世联行应收该客户及其关联方的应收款项总额（包括应收账款、合同资产以及其他应收款）合计 11.45 亿元，通过间接投资持有恒大地产集团有限公司的其他非流动金融资产的投资成本为 1 亿元。

（十）深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司

深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“宝鹰控股”）通过广东联合产权交易中心以公开挂牌方式转让所持旦华复能（珠海）新能源科技有限公司（以下简称“旦华复能”）50.10%股权。经评估，宝鹰控股所占旦华复能的 50.10% 股东权益价值为 2,997.32 万元；同时，宝鹰控股要求股权竞买方除需按约定支付股权转让款外，还需承担偿还宝鹰控股对旦华复能的 1,000 万元借款本金及相应利息。因此，最终确定首次挂牌转让底价为人民币 4,050 万元。本次交易在首次挂牌公示期间，共征集到 1 家意向受让方，栖贤悦鑫（临沂）投资发展有限公司（以下简称“栖贤悦鑫”）向广东联合产权交易中心办理了意向登记手续并提交了相关资料；挂牌结束后，经广东联合产权交易中心及公司确认，栖贤悦鑫具备本次交易的受让资格。宝鹰控股已收到广东联合产权交易中心划转的、扣除交易服务费后的所有交易价款，为人民币 4,042.675 万元。公开挂牌转让事项的全部交割程序已完成。上市公司不再持有旦华复能的股权。本次交易标的资产的过户手续已办理完毕。

