

珠海市高新建设投资有限公司公司债券年度报告 (2022 年)

2023 年 04 月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

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

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

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

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

目录

重要提示	2
重大风险提示	3
释义	5
第一节 公司基本情况	6
一、公司基本信息	6
二、信息披露事务负责人基本信息	6
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	7
五、公司独立性情况	7
六、公司合规性情况	11
七、公司业务及经营情况	11
第二节 公司信用类债券基本情况	17
一、公司债券基本信息	17
二、公司债券募集资金使用和整改情况	18
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	19
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	19
五、增信措施情况	19
六、中介机构情况	19
第三节 重大事项	21
一、审计情况	21
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	21
三、合并报表范围变化情况	21
四、主要资产项目情况	21
五、报告期内亏损情况	22
六、资产受限情况	22
七、可对抗第三人的优先偿付负债情况	22
八、资金占款情况	22
九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况	23
十、有息负债变动和逾期情况	23
十一、重要子公司或参股公司情况	23
十二、对外担保情况	25
十三、重大未决诉讼情况	25
十四、年度环境信息	25
十五、信息披露事务管理制度变更情况	25
第四节 向普通投资者披露的信息	26
第五节 财务报告	27
一、财务报表	27
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	45
第七节 备查文件	46
附件一、发行人财务报告	48

释义

释义项	指	释义内容
发行人、（本）公司、高新建投	指	珠海市高新建设投资有限公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海市高新建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）募集说明书》
本报告	指	珠海市高新建设投资有限公司公司债券年度报告（2022 年）
主承销商、债券受托管理人	指	中银国际证券股份有限公司
信用评级机构、东方金诚	指	东方金诚国际信用评估有限公司
会计师事务所	指	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国	指	中华人民共和国
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》（2019）	指	《中华人民共和国证券法（2019 修订）》
《公司章程》	指	《珠海市高新建设投资有限公司公司章程》
珠海市高新区、珠海高新区	指	珠海（国家）高新技术产业开发区
控股股东、实际控制人、珠海高新区国资办	指	珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室
报告期	指	2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

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

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	珠海市高新建设投资有限公司
中文简称	高新建投
外文名称（如有）	无
外文名称缩写（如有）	无
法定代表人	潘峰
注册资本（万元）	414,349.83
实缴资本（万元）	414,349.83
注册地址	珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号 9 栋 6001 房
办公地址	珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号 9 栋 6001 房
邮政编码	519080
公司网址（如有）	https://www.zhgxjs.com/
电子信箱	gxjtzijinbu@163.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	张春艳
职位	董事、副总经理
联系地址	珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号 9 栋 6001 房
电话	0756-3923241
传真	无
电子信箱	gxjtzijinbu@163.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会

报告期末实际控制人姓名/名称：珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会

(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

人员姓名	职务
潘峰	董事长、总经理
张春艳	董事、副总经理
熊劲松	董事、副总经理
陈金榜	董事
安蓓丽	监事
王艳锋	监事
王群	监事
米璘	监事
张超	监事
李婷	副总经理
奚达生	副总经理
查健晨	董事会秘书

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

五、公司独立性情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，逐步建立健全公司法人治理结构，在业务、资产、人员、机构、财务等方面与现有股东完全分开，具有独立、完整的资产和业务体系，具备直接面向市场独立经营的能力。

1、业务独立情况

发行人独立开展业务和签订合同，无依赖出资人、实际控制人及其控制的其他股东。发行人拥有独立、完整的产、供、销业务体系和直接面向市场独立经营的能力，持有从事经核准登记的经营范围内业务所必需的相关资质和许可，并拥有足够的资金、设备及员工，不依赖于控股股东。

2、资产独立情况

发行人资产完整，与控股股东产权关系明确，资产界定清晰，拥有独立、完整的生产经营所需作业系统和配套设施，合法拥有与生产经营有关资产的所有权或使用权。发行人对其资产拥有完全的控制权和支配权，发行人近两年及一期不存在资产被出资人、实际控制人或其控制的其他企业占用情况。截至 2022 年 12 月 31 日，不存在资产、资金被控股股东占用而损害本公司利益的情形。

3、人员独立情况

发行人设有独立的劳动、人事、工资管理系统，与股东单位完全分离，员工的工资、人事、社保均由发行人独立管理。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，履行了合法的程序，发行人的董事、监事、高级管理人员不存在股东兼职的情形，不存在股东领薪的情形。发行人的财务人员不存在股东兼职的情形。

4、机构独立情况

发行人法人治理结构完善，董事会和监事会依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，各机构均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，具有完善的内部管理制度和良好的内部管理体系，其组织机构和内部经营管理机构设置的程序合法，不存在与股东、实际控制人机构混同的情形，不存在控股股东直接干预本公司经营活动的情况。

5、财务独立情况

发行人实行独立核算，拥有独立的银行账户，依法独立纳税。发行人设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况，不存在与股东、实际控制人共用银行账户的情形，不存在与出资人、实际控制人及其控制的其他企业混合纳税的情况。

报告期内，发行人关联交易情况如下：

1、应收关联方款项

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人应收关联方的应收款项如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政金融局	41,516.32	1 年以内和 1 至 2 年	83.64%

2、应付关联方款项

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人应付关联方的应付款项如下：

单位：万元

单位名称	金额	账龄	占应收账款总额的比例
珠海高新技术产业开发区发展和改革和财政金融局	44,395.44	1 年以内和 1 至 2 年	80.63%

3、关联方担保

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人关联担保情况如下：

被担保方	担保期间	担保方式	债权人	2022 年 12 月 31 日担保余额 (元)
珠海市高新城市建设有限公司	2021.01.04-2031.01.01	保证	珠海华润银行股份有限公司珠海分行、中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	218,920,793.55
珠海市高新城市建设有限公司	2021.04.13-2030.11.09	保证	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	153,586,647.49
珠海市高新城市建设有限公司	2021.11.16-2036.11.16	保证	国家开发银行广东省分行	100,000,000.00

珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2036.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	20,000,000.00
珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2046.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	50,000,000.00
珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2026.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	80,000,000.00
珠海高新文创投资有限公司	2020.09-2024.09	保证	珠海农村商业银行高新支行	111,507,080.01
珠海市高新城市建设有限公司	2021.01.23-2039.04.22	保证	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行、中国银行股份有限公司珠海分行、交通银行股份有限公司珠海分行	420,673,028.18
珠海市高新城市建设有限公司	2022.08.25-2028.06.21	保证	交通银行股份有限公司珠海分行	8,008,782.00
珠海唐家湾企业有限公司	2019.09.24-2031.09.23	保证	国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	41,982,352.98
珠海唐家湾企业有限公司	2021.05.24-2036.05.23	保证	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	195,000,000.00
珠海唐家湾资产经营有限公司	2018.12.31-2037.12.20	保证	中国建设银行股份有限公司珠海市分行	72,600,000.00
珠海高新安居建设有限公司	2020.06.18-2045.06.18	保证	国家开发银行广东省分行	290,000,000.00

珠海珠海市高新城 市建设有限公司	2019.07.10-2023.07.10	保证	珠海华润银行股份有 限公司珠海分行	530,000,000.00
珠海高新文创投资 有限公司	2017.09.11-2032.09.11	保证	中国工商银行珠海唐 家支行	346,224,850.00
珠海高新文创投资 有限公司	2019.11.19-2034.11.19	保证	中国工商银行珠海唐 家支行	213,827,363.00

发行人报告期内不存在与同一关联方发生关联交易累计占发行人上年末净资产百分之一百以上的情况。

六、公司合规性情况

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

七、公司业务及经营情况

（一）公司业务情况

1、资产运营板块

资产运营收入包括产业园运营板块和资产运营板块。产业园运营业务是发行人的重要业务，开展时间较短但前景可观。发行人是高新区最主要的产业园运营主体，产业园运营板块主要负责产业园和商业体的招商、运营工作，安居服务和物业服务等，打造产业园运营特色品牌，构建核心业务竞争力。其中，招商运营聚焦珠海高新区主导产业方向，通过产业生命周期全覆盖模式，打造产业链生态、产业服务生态、产业文化生态，创新升级港湾 1+ 模式，打造港湾系列特色示范园区；安居服务紧密对接市、区保障性政策，健全人才住房、保障性租赁住房管理体系，推动相关政策落地实施，合理布局高新区人才住房、保障性租赁住房，打造以“智慧、融合、共享”为主要特征的保障性住房建设运营服务品牌；物业服务通过“产业园+”模式服务于三大生态建设，打造一系列服务产品和服务配套，完善基础服务，建立物业智慧配套和物业服务标准化体系，为企业端和个人端提供全程综合服务解决方案。资产运营板块主要承担资产运营、城市更新和土地清理等业务，多渠道加快盘活剩

余自有物业，以产城一体为主要导向，以盘活低效用地为目标，强化政企协作，加强政策研究，创造更新改造合作机会，为下一步谋划推动旧村、旧工业区、旧城镇改造奠定基础。

产业园运营板块由发行人及子公司共同运营，主要运营主体为发行人子公司珠海高新文创投资有限公司。业务收入主要来源于租金收入和物业管理，发行人与租赁方签订租赁协议，按协议约定收取租金及物业管理费。该板块出租资产主要为自建产业园、人才租赁住房。

资产运营板块承担资产运营、城市更新和土地清理等业务，主要运营主体为发行人子公司珠海高新资产经营有限公司。业务收入主要来源于盘活、出租自有物业。

2、工程建设板块

发行人的工程业务板块主要是城市建设项目，项目集中在珠海市高新区，主要包括园区建设、城市基础设施建设、代建服务、建筑施工等业务。发行人依托其子公司高新建工，搭建“开发、建设、施工”一体化协同体系，推动项目建设降本提质；以扩大资产规模及提升产品力为引领，打造珠江口西岸业务领先的城市建设平台。同时发行人将通过合理规划、科学开发，探索资源连片开发模式。

发行人子公司珠海市高新建工工程有限公司拥有建筑工程施工总承包二级、市政公用工程施工总承包二级资质，该业务的施工主体由发行人子公司高新建工负责。高新建工通过积极开拓外部市场，参与政府代建类工程的投标获得工程施工项目。业务类型涵盖：城市综合体、住宅小区、酒店办公楼、产业及工业园区建设、园林市政工程、装修工程、信息及智能化工程等。高新建工通过项目优质管理以及成本管控举措获取工程建设利润。

3、房地产业务板块

发行人房地产业务包含共有产权房、人才住房和商业住宅，房地产业务主要由发行人子公司珠海市高新城市建设有限公司和珠海高新同创开发有限公司和珠海市高新置业发展有限公司负责开发建设。珠海市高新城市建设有限公司和珠海高新同创开发有限公司拥有房地产二级资质。

（1）人才住房

发行人人才住房的开发经营主体主要为珠海高新同创开发有限公司、珠海市高新城市建设有限公司。发行人通过招拍挂获取人才住房用地，开发建设后以市场定价附加定向优

惠的价格向符合条件的人才销售，其中市场定价参照相同区域内周边楼盘价格予以确定，人才住房在一定年限内实行封闭流转。2021 年前按照《珠海高新区产业人才共有产权住房管理实施办法》等相关文件，对符合政策优惠的人才执行价格优惠；2021 年后按照《珠海市人才住房管理办法》等相关文件，对符合政策优惠的人才执行价格优惠。

（2）商业住宅

发行人商业住宅的开发经营主体主要为珠海市高新城市建设有限公司和珠海市高新置业发展有限公司，商业住宅按照市场化运作模式，通过招拍挂方式取得土地进行投资开发建设，项目建成后，通过销售实现资金一次性回流。

4、酒店业务板块

发行人的酒店业务主要由子公司珠海唐邑酒店有限公司负责，旗下有“唐邑酒店”和“香山邑酒店”两家酒店。唐邑酒店位于港湾 1 号园区内，为园区内配套设施。香山邑酒店位于南山脚下、翠湖高尔夫果岭畔，是发行人“邑”字系的第二座四星级标准酒店。

5、其他业务板块

发行人其他业务板块主要是政府基础设施建设项目，主要由子公司珠海市高新基础建设有限公司负责。高新基建从高新区政府取得基础设施建设项目，通过招投标将项目发包给其他承包方，高新基建仅收取项目代建费，政府以工程概算总投资为基数、采取分段方式计算管理代建费。

（二）公司业务发展目标

发行人作为珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会出资并管理的城市建设和产业园运营的重要载体，自成立以来承担着全区基础设施建设及园区运营的重要任务。发行人的经营发展与高新区经济水平以及未来的发展规划息息相关。

1、地域优势

珠海高新区是 1992 年 12 月经国务院批准成立，1993 年 3 月由国家科委（现科技部）授牌并进行动态管理的国家级高新区。2006 年 7 月，市委、市政府对珠海高新区和唐家湾镇作出“区镇合一”的体制调整，在唐家湾地区设立主园区。2015 年 9 月，国务院正式批复同意珠海高新区建设国家自主创新示范区。2017 年 6 月，为落实“双自联动”（自主创新示范区和自由贸易试验区联动），市政府同意将横琴高新技术和科技研发园区纳入高新区范

围。2019 年 8 月，市委、市政府出台《完善珠海国家高新区管理体制推动高质量发展的若干意见》，进一步完善高新区管理体制，积极构建园区联动和区域协调发展的新格局。

高新区主园区唐家湾镇位于珠海市北部，由唐家、金鼎、淇澳组成，占地面积 139 平方公里。北部与中山市接壤，东面与香港、深圳隔海相望。京珠高速、西部沿海高速、广珠城际轨道贯穿境内，是出入珠海的主要门户，南距澳门 18 公里，北离广州 110 公里，离深中通道落脚点 20 公里。区管委会设 5 个内设机构，4 个直属机构，区属事业单位 22 个，省市驻区单位 11 个，下辖 17 个社区。辖区有中山大学、北京师范大学珠海校区、北京理工大学珠海学院、北京师范大学-香港浸会大学联合国际学院等 4 所知名高等院校。现有户籍人口 6.3 万人，流动人口 17.9 万人。

高新区主园区将全力建设北部交通枢纽。推动建设“两通道、两地铁、两快线”（即深中通道、深珠通道、广州地铁 18 号延长线、珠海地铁 1 号线、金琴快线、兴业快线），形成与广州地铁相接、与深圳跨海相连、与港澳紧密联通的交通布局，实现“1 小时交通圈”，建成“三纵三横”市政路网，打造“外联内畅”交通体系。

高新区作为珠海市建设国家自主创新示范区主平台，主园区重点发展软件和集成电路、生物医药与医疗器械、智能制造与机器人等三个百亿级产业集群，大力引进培育集成电路、生物医药、新材料、新能源、高端打印设备等产业。区内共有南方软件园等 11 个孵化器，其中国家级孵化器 4 个，孵化载体面积达 111.72 万平方米。清华科技园、南方软件园连续 3 年蝉联优秀国家级孵化器，智慧产业园获评省大数据产业园、省人工智能产业园，南方海洋科学与工程广东省实验室（珠海）、岭南大数据研究院、广东省博士和博士后创新创业（珠海）孵化基地等一批创新平台落地。拥有珠海南方集成电路设计服务中心、珠海南方软件网络评测中心、珠海深圳清华大学研究院创新中心等 6 家省级新型研发机构。拥有政府天使投资基金、产业发展投资基金、政策性融资担保、“成长之翼”助贷、市首个企业创新及信用评估线上平台、上市培育服务等科技金融服务平台。拥有全国首家国家高新区知识产权法庭和知识产权检察室。

2、政策和政府的支持

2019 年 3 月，省政府印发《广东省人民政府关于促进高新技术产业开发区高质量发展的意见》（粤府〔2019〕28 号），提出将高新区建设成为创新驱动发展示范区、新兴产业集聚区、转型升级引领区、高质量发展先行区，形成区域经济新的增长极。2021 年 2 月，省委、省政府印发《中共广东省委广东省人民政府关于支持珠海建设新时代中国特色社会

主义现代化国际化经济特区的意见》，提出规划建设深珠合作示范区，推动珠江口东西两岸融合互动发展。

市委、市政府始终要求高新区担当珠海实施创新驱动发展战略主引擎、主阵地、主战场，在深珠合作上先行一步、走快一步。在《珠海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》中，进一步明确高新区在全市“一核一极双中心多组团”中“一极”的定位，即“以高新区唐家湾主园区为极点建设城市创新发展增长引擎”。此次市委主要领导调研高新区指出，要更好发挥高新区在全市发展大局中的引领带动作用，当好高质量发展先行军。

3、行业协同发展的优势

发行人作为珠海市高新区属国有企业，在项目承接等方面得到珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会的大力支持。发行人目前初步确立了“4+1”业务战略布局。其中，“4”为做大资源业务、做优城建业务、做强产业园运营业务、培育文教业务；“1”为培育金融业务。

4、发展战略规划

高新建投结合公司现状，围绕国企使命和历史机遇，提出了公司的“1241”战略，并明确了作为高新区打造未来科技城的核心平台和主力军的战略定位。公司将坚持“推动产城一体”的基本路线，通过“资源、运营”的双轮驱动，推动公司“4+1”业务全面发展，即做大资源业务、做优城建业务、做强产业园运营业务、培育文教业务、培育金融业务。力争 2027 年公司实现总资产突破 600 亿，营业收入突破 120 亿，产业园运营规模珠海第一，人才安居住房建设规模及保障房运营规模珠海第一；力争 2027 年公司累计拓展产业园计容面积 500 万 m²，累计新拓展销售货值 240 亿元；力争 2027 年公司产业园运营业务收入 10 亿元，物业服务收入 8.5 亿元，拥有国家级孵化器 2 个，省级孵化器 3 个；2027 年末公司产品力达到行业标杆企业的水平，代建业务的高新区市场占有率 75%，力争成为高新区乃至珠海市第一代建品牌。

（三）公司业务经营情况

1. 各业务板块收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

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

务)		(%)						例 (%)	
资产运营 板块	16,303.64	19.11%	8.01%	16,148.23	13.98%	9.43%	0.95%	4.45%	0.48%
工程板块	51,318.97	724.29%	25.2%	43,715.57	667.86%	25.53%	14.82%	6.26%	23.46%
房地产销 售板块- 商品房	54,993.13	1,151.63%	27.01%	34,773.5	906.45%	20.31%	36.77%	15.41%	62.39%
房地产销 售板块- 人才房	70,801.24	8,799.54%	34.77%	64,985.13	18,781.62%	37.96%	8.21%	-48.53%	17.95%
酒店板块	5,021.59	106.14%	2.47%	3,031.98	249.62%	1.77%	39.62%	-24.78%	6.14%
其他板块	5,185.79	500.96%	2.55%	8,560.76	1,177.22%	5%	-65.08%	-87.41%	-10.41%
合计	203,624.36	616.94%	100.00%	171,215.17	579.5%	100%	15.92%	4.64%	100.00%

主要产品或服务经营情况说明

公司报告期内实现营业收入合计 203,624.36 万元，主要来自人才房、商品房销售收入及工程收入，占营业收入的比例分别为 34.77%、27.01%、25.20%，合计占比 86.97%。其中，人才房销售收入同比增加 8,799.54%，商品房销售收入同比增加 1,151.63%，主要因报告期内结转惠景怡轩、惠景嘉府、惠景和园一期、惠景和园三期等四个项目的收入；工程收入同比增加 724.29%，主要因为报告期内新增高新区 AI 产业创新中心片区厂房等工程建设项目。此外，酒店收入同比增加 106.14%，主要是本年珠海香山邑酒店开业，导致收入增加。

公司报告期内发生营业成本合计 171,215.17 万元，营业成本主要来自人才房、商品房销售成本、工程成本，占营业成本的比例分别为 37.96%、20.31%、25.53%，与营业收入占比基本一致。

公司报告期内综合毛利率为 15.92%，同比增加 4.64%，维持在 10%以上。

2. 合并报表范围新增业务情况

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

3. 非主要经营业务情况

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

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	23 珠高 K1
债券代码	148214.SZ
债券名称	珠海市高新建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券(第一期)
发行日	2023 年 03 月 17 日
起息日	2023 年 03 月 21 日
最近回售日	2026 年 03 月 21 日
到期日	2028 年 03 月 21 日
债券余额(亿元)	5
票面利率(%)	3.60
还本付息方式	单利按年计息,每年付息一次,到期一次还本
最新主体评级	AA+
最新债项评级	AA+
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中银国际证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: ☐ 是 ☒ 否

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	其他 匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	23 珠高 K1
债券代码	148214.SZ
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于产业园项目建设、科技创新相关基金投资及补充流动资金
已使用金额（亿元）	1
未使用金额（亿元）	4
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设： ☒ 是 ☐ 否 本期债券募集资金拟部分用于港湾 3 号（金发工业区）和港湾 5 号科创园项目。港湾 3 号总占地面积约 4.2 万 m ² ，建筑面积约 18.3 万 m ² ，主导产业为新一代信息技术+5G，目前项目建设进度约 38%。港湾 5 号项目用地面积约 2.67 万 m ² ，计容建筑面积 8 万 m ² ，新型产业用地，拟建孵化器，目前建设进度约 60%。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致： ☒ 是 ☐ 否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
---------------	--

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

☐适用 ☒不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

☐适用 ☒不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

☐适用 ☒不适用

五、增信措施情况

☐适用 ☒不适用

六、中介机构情况

（一）中介机构基本信息

1. 为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市西城区阜成门外大街 2 号 22 层 A24
签字会计师姓名	张磊、何符芹

2. 受托管理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 珠高 K1
债券代码	148214.SZ
受托管理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人办公地址	上海市浦东新区银城中路 200 号中银大厦 39 层
受托管理人联系人	李炜双
受托管理人联系方式	010-66229174

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 珠高 K1
债券代码	148214. SZ
评级机构名称	东方金诚国际信用评估有限公司
评级机构办公地址	北京市丰台区东管头 1 号院 3 号楼 2048-80

(二) 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师张磊、何符芹签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更事项，具体情况如下：

经公司董事会珠高投董决字[2022]15 号决议，自 2022 年 11 月 1 日起，对投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，由成本计量模式变更为公允价值计量模式。此举旨在更加真实公允地反映公司投资性房地产的价值。此次会计政策变更，不涉及追溯调整或重述。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、主要资产项目情况

单位：万元 币种：人民币

资产类报表项目	金额	报告期末占总资产比例 (%)	同比变动比例 (%)	变动原因
货币资金	191,362.58	14.56%	0.03%	不适用
存货	453,066.34	34.48%	8.88%	不适用
长期股权投资	147,499.28	11.22%	6.52%	不适用
应收账款	49,634.53	3.78%	1,362.75%	主要因建筑工程业务收入增加，相应应收账款增加
预付款项	4,039.08	0.31%	253.07%	主要因预付工程款增加
其他应收款	17,754.23	1.35%	96.87%	主要因旧改项目拆迁垫付款的增加

合同资产	4,733.03	0.36%	5,097.46%	主要因建筑工程业务收入增加，相应应收账款增加
投资性房地产	206,709.7	15.73%	282.93%	主要因在建项目结转和后续计量模式的变更
固定资产	17,858.67	1.36%	1,392.29%	主要因投资性房地产中房屋建筑物转自用，固定资产相应增加
无形资产	1,112.14	0.08%	53.66%	主要因增购办公软件
其他非流动资产	4,634.74	0.35%	386.84%	主要因凤凰山步道项目建设完工转入导致增加

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为 184,813.36 万元，占报告期末净资产比例为 30.52%，具体如下：

单位：万元 币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	2,571.34	0.42%
存货	90,122.81	14.88%
投资性房地产	92,119.21	15.21%

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为 3,288.92 万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为 0 万元，占上年末公司净资产比例为 0%，未超过 10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

九、主要负债项目同比变动超过 30%的情况

☒适用 ☐不适用 ☐不披露

项目名称	变动比例 (%)	原因
应付账款	99.54%	主要因应付工程款等增加
应交税费	88.26%	主要因房地产项目结转，导致应交土地增值税等税费增加
其他应付款	702.6%	主要因收取的押金保证金增加所致
长期借款	79.68%	主要因随项目建设投入，借款随之增加
长期应付款	149.5%	主要因收到专项应付款增加所致
预收款项	-73.78%	主要因预收款项转入合同负债
合同负债	-58.65%	主要因预收房款结转收入所致

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为 335,233.09 万元，同比变动 77.26%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款	6,593.31	92,075.18	236,564.6
公司信用类债券			
信托借款			
融资租赁款			

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：币种

公司名称	珠海市高新建工工程有限公司
发行人持股比例 (%)	100%

主营业务运营情况	主要从事建设工程总承包、建设工程专业分包	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	195,559.28	30,038.96
主营业务利润	3,941.48	714.22
净资产	8,743.19	4,801.71
总资产	153,629.05	30,537.59

单位：万元 币种：币种

公司名称	珠海市高新置业发展有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	主要从事房地产开发经营	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	53,301.03	35,593.94
主营业务利润	9,861.93	2,178.08
净资产	22,012.82	12,150.89
总资产	56,249.14	89,384.08

单位：万元 币种：币种

公司名称	珠海高新同创开发有限公司	
发行人持股比例（%）	100%	
主营业务运营情况	主要从事房地产开发经营	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	72,824.46	1,028.67
主营业务利润	4,397.21	-226.63
净资产	29,598.77	21,288.87
总资产	59,630.5	115,486.18

单位：万元 币种：币种

公司名称	珠海华发高新建设控股有限公司	
发行人持股比例（%）	50%	
主营业务运营情况	主要从事一级土地开发	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	22,220.01	52,835.9
主营业务利润	17,332.49	54,716.7
净资产	280,498.49	263,166
总资产	293,766.61	290,510.87

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为 0 万元，占报告期末净资产比例为 0%。

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

十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2022 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,913,625,769.56	1,856,234,571.26
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	496,345,341.76	33,932,390.27
应收款项融资		
预付款项	40,390,790.42	11,439,909.67
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	177,542,284.2	90,180,541.8
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	4,530,663,393.95	4,161,334,174.76
合同资产	47,330,302.69	910,642.9
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	195,203,127.81	231,404,443.04
流动资产合计	7,401,101,010.39	6,385,436,673.7
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,474,992,813.41	1,383,992,127.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	2,067,097,034	539,815,952.19
固定资产	178,586,650.18	11,967,306.55
在建工程	808,283,271.81	1,198,558,203.72
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	403,080,539.08	399,666,611.97

无形资产	11,121,356.08	7,237,604
开发支出		
商誉	6,000,000	6,000,000
长期待摊费用	702,052,288.39	710,189,075.77
递延所得税资产	42,618,556.64	34,242,692.62
其他非流动资产	46,347,428.16	9,520,140
非流动资产合计	5,740,179,937.75	4,301,189,714.26
资产总计	13,141,280,948.14	10,686,626,387.96
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	1,634,351,171.18	819,039,191.65
预收款项	9,710,655.37	37,038,765.81
合同负债	515,202,168.53	1,245,937,298.15
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	40,691,289.48	32,864,273.33
应交税费	282,177,087.27	149,884,136.46

其他应付款	550,726,921.47	68,617,797.13
其中：应付利息		
应付股利	8,594,375.34	3,333,333.33
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	95,640,339.63	77,876,248.4
其他流动负债	99,357,330.33	117,904,356.66
流动负债合计	3,227,856,963.26	2,549,162,067.59
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,286,397,817.21	1,829,018,899.99
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	408,532,459	402,591,636.19
长期应付款	84,597,689.47	33,906,376.34
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	27,698,889.73	29,702,201.28
递延所得税负债	50,966,837.23	
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,858,193,692.64	2,295,219,113.8
负债合计	7,086,050,655.9	4,844,381,181.39

所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,143,498,281.48	4,143,498,281.48
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	244,235,110.55	187,951,559.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	402,960,049.12	393,649,942.76
一般风险准备		
未分配利润	1,258,959,422.44	1,111,856,101.77
归属于母公司所有者权益合计	6,049,652,863.59	5,836,955,885.56
少数股东权益	5,577,428.65	5,289,321.01
所有者权益合计	6,055,230,292.24	5,842,245,206.57
负债和所有者权益总计	13,141,280,948.14	10,686,626,387.96

法定代表人：潘峰

主管会计工作负责人：张春艳

会计机构负责人：石慧波

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	476,301,062.83	885,408,679.07
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	48,839,234.41	12,465,432.47
应收款项融资		
预付款项	307,980.44	112,300.96
其他应收款	1,654,676,477.8	1,327,381,319.77
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
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		106,594.22
流动资产合计	2,180,124,755.48	2,225,474,326.49
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	4,265,409,570.58	4,033,517,364.84
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	1,634,381.72	1,081,843.11
在建工程		710,553.68
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	14,739,656.1	17,903,105.91
无形资产	2,293,696.49	949,072.5
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,347.94	14,120.9
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,284,082,652.83	4,054,176,060.94
资产总计	6,464,207,408.31	6,279,650,387.43
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	12,371,498.04	17,625,625.24
预收款项		7,005,266.72
合同负债	26,525.3	
应付职工薪酬	14,974,118.38	14,175,396.14
应交税费	2,824,823.22	760,969.26
其他应付款	418,272,343.97	374,515,900.5
其中：应付利息		
应付股利	8,594,375.34	
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	5,399,898.31	4,252,000.7
其他流动负债	1,591.52	420,316
流动负债合计	453,870,798.74	418,755,474.56
非流动负债：		
长期借款	500,000,000	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	10,512,999.85	14,077,802.87
长期应付款		1,790,911.23
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	510,512,999.85	15,868,714.1
负债合计	964,383,798.59	434,624,188.66
所有者权益：		
实收资本（或股本）	4,143,498,281.48	4,143,498,281.48
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		187,951,559.55
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	386,755,205.07	393,649,942.76
未分配利润	969,570,123.17	1,119,926,414.98
所有者权益合计	5,499,823,609.72	5,845,026,198.77
负债和所有者权益总计	6,464,207,408.31	6,279,650,387.43

(三) 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	2,036,243,601.13	284,018,470.15
其中：营业收入	2,036,243,601.13	284,018,470.15
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,961,221,210.37	385,576,615.64
其中：营业成本	1,712,151,709.62	251,972,434.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	71,029,869.18	12,388,542.84

销售费用	29,448,712.9	19,243,658.15
管理费用	100,315,966.54	66,351,854.82
研发费用		
财务费用	48,274,952.13	35,620,125.61
其中：利息费用	76,741,714.48	52,009,854.02
利息收入	30,967,012.93	16,608,413.76
加：其他收益	4,554,232.95	5,800,336.48
投资收益（损失以“-”号填列）	92,699,109.29	275,510,557.31
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	92,693,145.06	275,411,668.75
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-538,762.33	-2,019,328.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-4,497,637
资产处置收益（损失以“-”号填列）	313,675.17	73,668,046.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	172,050,645.84	246,903,829.27
加：营业外收入	684,073.86	1,000,793.66
减：营业外支出	756,846.12	11,385,849.43
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	171,977,873.58	236,518,773.5
减：所得税费用	69,091,168.2	21,310,942.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	102,886,705.38	215,207,830.91
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	102,886,705.38	215,207,830.91

2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1. 归属于母公司所有者的净利润	102,598,597.74	215,034,245.05
2. 少数股东损益	288,107.64	173,585.86
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的 金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	102,886,705.38	215,207,830.91
归属于母公司所有者的综合收益总额	102,598,597.74	215,034,245.05
归属于少数股东的综合收益总额	288,107.64	173,585.86

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

法定代表人：潘峰

主管会计工作负责人：张春艳

会计机构负责人：石慧波

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业收入	54,238,946.42	50,478,660.18
减：营业成本	51,630,228.43	45,753,822.11
税金及附加	263,255.02	672,469.87
销售费用		
管理费用	11,058,754.26	13,423,584.04
研发费用		
财务费用	-13,381,537.53	-5,237,057.08
其中：利息费用	851,174.49	985,901.03
利息收入	14,257,390.2	6,238,461.53
加：其他收益	314,143.11	
投资收益（损失以“—”号填列）	88,890,629.06	272,143,868.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	88,884,664.83	272,044,980.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		

信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-4,497,637
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	93,873,018.41	263,512,072.87
加：营业外收入	295,398.57	337,437.47
减：营业外支出	76.65	266,612.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	94,168,340.33	263,582,897.43
减：所得税费用	1,067,276.78	154,955.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	93,101,063.55	263,427,942.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	93,101,063.55	263,427,942.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		

6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
六、综合收益总额	93,101,063.55	263,427,942.17
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,197,610,279.83	696,752,789.35
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	86,583,447.04	58,981,487.83
收到其他与经营活动有关的现金	748,035,560.54	303,730,256.35
经营活动现金流入小计	2,032,229,287.41	1,059,464,533.53

购买商品、接受劳务支付的现金	1,992,297,861.33	1,388,982,516.59
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	176,542,326.16	125,360,522.29
支付的各项税费	80,044,537.07	264,798,502.23
支付其他与经营活动有关的现金	750,951,036.8	297,670,280.31
经营活动现金流出小计	2,999,835,761.36	2,076,811,821.42
经营活动产生的现金流量净额	-967,606,473.95	-1,017,347,287.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,200,000	1,905,891.5
取得投资收益收到的现金		502,700,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	344,337	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,388,959.23	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,933,296.23	504,605,891.5
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	224,221,149.42	629,347,580.88
投资支付的现金	15,300,000	23,300,000
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,516,902	
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	241,038,051.42	652,647,580.88
投资活动产生的现金流量净额	-228,104,755.19	-148,041,689.38
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		82,935,200
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,523,060,243.44	1,104,688,378.35
收到其他与筹资活动有关的现金		6,703,900
筹资活动现金流入小计	1,523,060,243.44	1,194,327,478.35
偿还债务支付的现金	61,931,910.23	73,269,445.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	199,786,347.3	95,686,295.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	5,910,424.69	5,197,915.47
筹资活动现金流出小计	267,628,682.22	174,153,656.4
筹资活动产生的现金流量净额	1,255,431,561.22	1,020,173,821.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	59,720,332.08	-145,215,155.32
加：期初现金及现金等价物余额	1,828,192,055.79	1,973,407,211.11
六、期末现金及现金等价物余额	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,500,213.65	44,710,810.12
收到的税费返还		423,183.79

收到其他与经营活动有关的现金	1,462,826,924.8	1,478,548,571.92
经营活动现金流入小计	1,464,327,138.45	1,523,682,565.83
购买商品、接受劳务支付的现金	9,028,731.19	45,281,840.18
支付给职工以及为职工支付的现金	49,298,077.1	35,386,459.52
支付的各项税费	4,093,418.07	7,458,602.07
支付其他与经营活动有关的现金	1,719,646,387.74	2,235,220,950.38
经营活动现金流出小计	1,782,066,614.1	2,323,347,852.15
经营活动产生的现金流量净额	-317,739,475.65	-799,665,286.32
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	10,200,000	1,905,891.5
取得投资收益收到的现金		502,700,000
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,388,959.23	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	12,588,959.23	504,605,891.5
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,945,250.77	1,085,757.01
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	511,470,000	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	515,415,250.77	1,085,757.01
投资活动产生的现金流量净额	-502,826,291.54	503,520,134.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		82,935,200
取得借款收到的现金	500,000,000	

收到其他与筹资活动有关的现金		6,703,900
筹资活动现金流入小计	500,000,000	89,639,100
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	83,042,610.59	30,000,000
支付其他与筹资活动有关的现金	5,499,238.46	
筹资活动现金流出小计	88,541,849.05	30,000,000
筹资活动产生的现金流量净额	411,458,150.95	59,639,100
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-409,107,616.24	-236,506,051.83
加：期初现金及现金等价物余额	885,408,679.07	1,121,914,730.9
六、期末现金及现金等价物余额	476,301,062.83	885,408,679.07

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

☐适用 ☒不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

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

备查文件查阅

备查文件置备地点	珠海市高新建设投资有限公司
具体地址	珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号 9 栋 6001 房
查阅网站	http://www.szse.cn/

(本页无正文，为《珠海市高新建设投资有限公司公司债券年度报告(2022 年)》盖章页)



珠海市高新建设投资有限公司

2023 年 04 月 28 日

附件一、发行人财务报告

珠海市高新建设投资有限公司
中兴财光华审会字（2023）第 203253 号



您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。
报告编码：京23HW1TGF2



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司所有者权益变动表	5-8
财务报表附注	9-90

审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 203253 号

珠海市高新建设投资有限公司：

一、审计意见

我们审计了珠海市高新建设投资有限公司（以下简称珠海高新）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了珠海高新 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于珠海高新，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

珠海高新管理层（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，管理层负责评估珠海高新的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算珠海高新、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠海高新的财务报告过程。

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：

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对珠海高新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珠海高新不能持续经营。

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

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

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



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023 年 4 月 27 日

资产负债表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	1,913,625,769.56	476,301,062.83	1,856,234,571.26	885,408,679.07
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	496,345,341.76	48,839,234.41	33,932,390.27	12,465,432.47
应收款项融资					
预付款项	五、3	40,390,790.42	307,980.44	11,439,909.67	112,300.96
其他应收款	五、4	177,542,284.20	1,654,676,477.80	90,180,541.80	1,327,381,319.77
其中：应收利息					
应收股利					
存货	五、5	4,530,663,393.95		4,161,334,174.76	
合同资产	五、6	47,330,302.69		910,642.90	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、7	195,203,127.81		231,404,443.04	106,594.22
流动资产合计		7,401,101,010.39	2,180,124,755.48	6,385,436,673.70	2,225,474,326.49
非流动资产：					
债权投资					
其他债权投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	1,474,992,813.41	4,265,409,570.58	1,383,992,127.44	4,033,517,364.84
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、9	2,067,097,034.00		539,815,952.19	
固定资产	五、10	178,586,650.18	1,634,381.72	11,967,306.55	1,081,843.11
在建工程	五、11	808,283,271.81		1,198,558,203.72	710,553.68
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、12	403,080,539.08	14,739,656.10	399,666,611.97	17,903,105.91
无形资产	五、13	11,121,356.08	2,293,696.49	7,237,604.00	949,072.50
开发支出					
商誉	五、14	6,000,000.00		6,000,000.00	
长期待摊费用	五、15	702,052,288.39	5,347.94	710,189,075.77	14,120.90
递延所得税资产	五、16	42,618,556.64		34,242,692.62	
其他非流动资产	五、17	46,347,428.16		9,520,140.00	
非流动资产合计		5,740,179,937.75	4,284,082,652.83	4,301,189,714.26	4,054,176,060.94
资产总计		13,141,280,948.14	6,464,207,408.31	10,686,626,387.96	6,279,650,387.43

公司法定代表人：

潘峰

主管会计工作的公司负责人：

孔庆平

公司会计机构负责人：

石慧波

资产负债表（续）

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款					
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	五、18	1,634,351,171.18	12,371,498.04	819,039,191.65	17,625,625.24
预收款项	五、19	9,710,655.37		37,038,765.81	7,005,266.72
合同负债	五、20	515,202,168.53	26,525.30	1,245,937,298.15	
应付职工薪酬	五、21	40,691,289.48	14,974,118.38	32,864,273.33	14,175,396.14
应交税费	五、22	282,177,087.27	2,824,823.22	149,884,136.46	760,969.26
其他应付款	五、23	550,726,921.47	418,272,343.97	68,617,797.13	374,515,900.50
其中：应付利息					
应付股利		8,594,375.34	8,594,375.34	3,333,333.33	
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、24	95,640,339.63	5,399,898.31	77,876,248.40	4,252,000.70
其他流动负债	五、25	99,357,330.33	1,591.52	117,904,356.66	420,316.00
流动负债合计		3,227,856,963.26	453,870,798.74	2,549,162,067.59	418,755,474.56
非流动负债：					
长期借款	五、26	3,286,397,817.21	500,000,000.00	1,829,018,899.99	
应付债券					
其中：优先股					
永续债					
租赁负债	五、27	408,532,459.00	10,512,999.85	402,591,636.19	14,077,802.87
长期应付款	五、28	84,597,689.47		33,906,376.34	1,790,911.23
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	五、29	27,698,889.73		29,702,201.28	
递延所得税负债	五、16	50,966,837.23			
其他非流动负债					
非流动负债合计		3,858,193,692.64	510,512,999.85	2,295,219,113.80	15,868,714.10
负债合计		7,086,050,655.90	964,383,798.59	4,844,381,181.39	434,624,188.66
所有者权益：					
实收资本	五、30	4,143,498,281.48	4,143,498,281.48	4,143,498,281.48	4,143,498,281.48
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	五、31	244,235,110.55		187,951,559.55	187,951,559.55
减：库存股					
其他综合收益					
专项储备					
盈余公积	五、32	402,960,049.12	386,755,205.07	393,649,942.76	393,649,942.76
未分配利润	五、33	1,258,959,422.44	969,570,123.17	1,111,856,101.77	1,119,926,414.98
归属于母公司所有者权益合计		6,049,652,863.59		5,836,955,885.56	
少数股东权益		5,577,428.65		5,289,321.01	
所有者权益合计		6,055,230,292.24	5,499,823,609.72	5,842,245,206.57	5,845,026,198.77
负债和所有者权益总计		13,141,280,948.14	6,464,207,408.31	10,686,626,387.96	6,279,650,387.43

公司法定代表人：

潘峰

主管会计工作的公司负责人：

王少平

公司会计机构负责人：

石慧波

利 润 表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、34	2,036,243,601.13	54,238,946.42	284,018,470.15	50,478,660.18
减：营业成本	五、34	1,712,151,709.62	51,630,228.43	251,972,434.22	45,753,822.11
税金及附加	五、35	71,029,869.18	263,255.02	12,388,542.84	672,469.87
销售费用	五、36	29,448,712.90		19,243,658.15	
管理费用	五、37	100,315,966.54	11,058,754.26	66,351,854.82	13,423,584.04
研发费用					
财务费用	五、38	48,274,952.13	-13,381,537.53	35,620,125.61	-5,237,057.08
其中：利息费用		76,741,714.48	851,174.49	52,009,854.02	985,901.03
利息收入		30,967,012.93	14,257,390.20	16,608,413.76	6,238,461.53
加：其他收益	五、39	4,554,232.95	314,143.11	5,800,336.48	-
投资收益(损失以“-”号填列)	五、40	92,699,109.29	88,890,629.06	275,510,557.31	272,143,868.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		92,693,145.06	88,884,664.83	275,411,668.75	272,044,980.07
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)					
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、41	-538,762.33		-2,019,328.65	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、42			-4,497,637.00	-4,497,637.00
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、43	313,675.17		73,668,046.62	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		172,050,645.84	93,873,018.41	246,903,829.27	263,512,072.87
加：营业外收入	五、44	684,073.86	295,398.57	1,000,793.66	337,437.47
减：营业外支出	五、45	756,846.12	76.65	11,385,849.43	266,612.91
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		171,977,873.58	94,168,340.33	236,518,773.50	263,582,897.43
减：所得税费用	五、46	69,091,168.20	1,067,276.78	21,310,942.59	154,955.26
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		102,886,705.38	93,101,063.55	215,207,830.91	263,427,942.17
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类		102,886,705.38	93,101,063.55	215,207,830.91	263,427,942.17
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		102,886,705.38	93,101,063.55	215,207,830.91	263,427,942.17
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类		102,886,705.38	93,101,063.55	215,207,830.91	263,427,942.17
1. 归属于母公司所有者的净利润(净亏损以“-”号填列)		102,598,597.74	93,101,063.55	215,034,245.05	263,427,942.17
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		288,107.64		173,585.86	
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 重新计量设定受益计划变动额					
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益					
(3) 其他权益工具投资公允价值变动					
(4) 企业自身信用风险公允价值变动					
(5) 其他					
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益					
(2) 其他债权投资公允价值变动					
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额					
(4) 其他债权投资信用减值准备					
(5) 现金流量套期储备					
(6) 外币财务报表折算差额					
(7) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		102,886,705.38	93,101,063.55	215,207,830.91	263,427,942.17
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		102,598,597.74		215,034,245.05	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		288,107.64		173,585.86	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

潘峰

张一

石慧波

现金流量表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司 单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
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		1,197,610,279.83	1,500,213.65	696,752,789.35	44,710,810.12
收到的税费返还		86,583,447.04		58,981,487.83	423,183.79
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	748,035,560.54	1,462,826,924.80	303,730,256.35	1,478,548,571.92
经营活动现金流入小计		2,032,229,287.41	1,464,327,138.45	1,059,464,533.53	1,523,682,565.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,992,297,861.33	9,028,731.19	1,388,982,516.59	45,281,840.18
支付给职工以及为职工支付的现金		176,542,326.16	49,298,077.10	125,360,522.29	35,386,459.52
支付的各项税费		80,044,537.07	4,093,418.07	264,798,502.23	7,458,602.07
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	750,951,036.80	1,719,646,387.74	297,670,280.31	2,235,220,950.38
经营活动现金流出小计		2,999,835,761.36	1,782,066,614.10	2,076,811,821.42	2,323,347,852.15
经营活动产生的现金流量净额		-967,606,473.95	-317,739,475.65	-1,017,347,287.89	-799,665,286.32
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		10,200,000.00	10,200,000.00	1,905,891.50	1,905,891.50
取得投资收益收到的现金				502,700,000.00	502,700,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		344,337.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,388,959.23	2,388,959.23		
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		12,933,296.23	12,588,959.23	504,605,891.50	504,605,891.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		224,221,149.42	3,945,250.77	629,347,580.88	1,085,757.01
投资支付的现金		15,300,000.00		23,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,516,902.00	511,470,000.00		
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		241,038,051.42	515,415,250.77	652,647,580.88	1,085,757.01
投资活动产生的现金流量净额		-228,104,755.19	-502,826,291.54	-148,041,689.38	503,520,134.49
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				82,935,200.00	82,935,200.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		1,523,060,243.44	500,000,000.00	1,104,688,378.35	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47			6,703,900.00	6,703,900.00
筹资活动现金流入小计		1,523,060,243.44	500,000,000.00	1,194,327,478.35	89,639,100.00
偿还债务支付的现金		61,931,910.23		73,269,445.85	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		199,786,347.30	83,042,610.59	95,686,295.08	30,000,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	5,910,424.69	5,499,238.46	5,197,915.47	
筹资活动现金流出小计		267,628,682.22	88,541,849.05	174,153,656.40	30,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,255,431,561.22	411,458,150.95	1,020,173,821.95	59,639,100.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响					
五、现金及现金等价物净增加额		59,720,332.08	-409,107,616.24	-145,215,155.32	-236,506,051.83
加：期初现金及现金等价物余额		1,828,192,055.79	885,408,679.07	1,973,407,211.11	1,121,914,730.90
六、期末现金及现金等价物余额		1,887,912,387.87	476,301,062.83	1,828,192,055.79	885,408,679.07

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2022年度									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	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	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,143,498,281.48		187,951,559.55				393,649,942.76	1,111,856,101.77	5,836,955,885.56	5,842,245,206.57
加：会计政策变更								142,118,481.89	142,118,481.89	142,118,481.89
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
三、本期末余额	4,143,498,281.48		187,951,559.55				393,649,942.76	1,253,974,583.66	5,979,074,367.45	5,984,363,688.46
(一) 综合收益总额								4,984,838.78	70,578,496.14	70,866,603.78
(二) 所有者投入和减少资本							9,310,106.36			
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
(三) 利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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	4,143,498,281.48		244,235,110.55				402,960,049.12	1,259,959,422.44	6,049,652,863.59	6,055,230,292.24

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

潘峰

石慧波

合并所有者权益变动表

单位：人民币元

项 目	2021年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具 优先股 / 永续债 / 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收 益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年期末余额	4,082,064,800.00		166,449,841.03				367,307,148.54	956,497,984.27	5,572,319,773.84	5,115,735.15
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年期初余额	4,082,064,800.00		166,449,841.03				367,307,148.54	956,497,984.27	5,572,319,773.84	5,115,735.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	61,433,481.48		21,501,718.52				26,342,794.22	155,358,117.50	264,636,111.72	173,585.86
（一）综合收益总额	61,433,481.48		21,501,718.52					215,034,245.05	215,034,245.05	173,585.86
（二）所有者投入和减少资本	61,433,481.48		21,501,718.52					82,935,200.00	82,935,200.00	
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对所有者分配的分配										
3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
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、本年期末余额	4,143,498,281.48		187,951,559.55				383,649,942.76	1,111,856,101.77	5,836,955,885.56	5,289,321.01
五、所有者权益合计										

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：

陈峰

陈峰

陈峰

所有者权益变动表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

单位: 人民币元

项 目	实收资本	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	所有者权益 合计
		优先股	永续债							
一、上年期末余额	4,143,498,281.48			187,951,559.55				393,649,942.76	1,119,926,414.98	5,845,026,198.77
加：会计政策变更								-16,204,844.05	-145,843,596.40	-162,048,440.45
前期差错更正										-
其他										-
二、本年期初余额	4,143,498,281.48	-	-	187,951,559.55	-	-	-	377,445,098.71	974,082,818.58	5,682,977,758.32
三、本期增减变动金额（减少以“-” 号填列）	-	-	-	-187,951,559.55	-	-	-	-78,993,546.24	83,790,957.19	-183,154,148.60
（一）综合收益总额				-187,951,559.55					93,101,063.55	93,101,063.55
（二）所有者投入和减少资本										-187,951,559.55
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				-187,951,559.55				-78,993,546.24	-9,310,106.36	-187,951,559.55
1. 提取盈余公积								9,310,106.36	-9,310,106.36	-
2. 对所有者的分配										-
3. 其他										-
（四）所有者权益内部结转								-88,303,652.60		-88,303,652.60
1. 资本公积转增资本										-
2. 盈余公积转增资本										-
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、本年期末余额	4,143,498,281.48	-	-		-	-	-	298,451,552.47	1,057,873,775.77	5,499,823,609.72

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:

石

$$3^{1/2} \times 2$$

所有者权益变动表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司										单位：人民币元	
项 目	2021年度						所有者权益合计				
	实收资本	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	4,082,064,800.00			166,449,841.03				367,307,148.54	916,174,600.36	5,531,996,389.93	
加：会计政策变更										-	
前期差错更正										-	
其他										-	
二、本年期初余额	4,082,064,800.00			166,449,841.03				367,307,148.54	916,174,600.36	5,531,996,389.93	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	61,433,481.48			21,501,718.52				26,342,794.22	203,751,814.62	313,029,808.84	
（一）综合收益总额									263,427,942.17	263,427,942.17	
（二）所有者投入和减少资本	61,433,481.48			21,501,718.52						82,935,200.00	
1. 所有者投入的普通股	61,433,481.48			21,501,718.52						82,935,200.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
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、本年年末余额	4,143,498,281.48			187,951,559.55				393,649,942.76	1,119,926,414.98	5,845,026,198.77	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



单位：人民币元

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

珠海市高新建设投资有限公司

2022 年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

1、公司历史沿革

珠海市高新建设投资有限公司（以下简称“公司”或“高新建投”）于2007年09月26日在珠海市市场监督管理局登记成立，成立时名称为珠海市高新建设投资有限公司，公司类型为其他有限责任公司，注册资本5,000.00万元，统一信用代码：9144040066653042X0，珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2008年3月7日，依据2008年1月4日珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会文件《珠高国资（2008）1号》。公司注册资本变更为8,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2009年2月27日，依据2009年1月19日珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会文件《珠高国资（2009）3号》。公司注册资本变更为13,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2009年6月9日，依据2009年5月11日珠海市高新建设投资有限公司股东会决议，公司注册资本变更为18,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2010年6月7日，依据2010年5月13日珠海市高新建设投资有限公司股东会决议，公司注册资本变更为23,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2010年8月27日，依据2010年8月12日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为33,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2013年5月30日，依据2013年5月6日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为41,000.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2013年9月27日，依据2013年9月7日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为49,700.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股100.00%。

2015年3月12日，依据2015年2月12日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为50,700.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年3月27日，依据2015年3月10日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为55,700.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年6月26日，依据2015年6月10日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为60,700.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年7月8日，依据2015年6月24日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为63,100.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年10月14日，依据2015年9月16日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为64,600.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年10月20日，依据2015年10月12日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为74,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年11月27日，依据2015年11月19日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为101,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2015年12月23日，依据2015年12月17日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为111,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2016年4月16日，依据2016年3月28日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为116,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2017年1月26日，依据2016年12月15日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司注册资本变更为126,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2018年8月24日，依据2018年8月1日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为128,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2018年12月7日，依据2018年11月5日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为133,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2019年2月28日，依据2019年2月1日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为153,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2019年3月15日，依据2019年3月4日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为191,200.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2019年7月5日，依据2019年6月10日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为259,500.00万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2019年11月14日，依据2019年10月25日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为283,206.48万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2020年10月23日，依据2020年10月12日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为338,206.48万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2020年11月23日，依据2020年11月5日珠海市高新建设投资有限公司股东会决定，公司注册资本变更为408,206.48万元。珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股100.00%。

2021年5月8日，依据2021年3月25日珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会文件《珠高国资函（2021）8号》，将珠海市高新建设投资有限公司10.00%股权划转至广东省财政厅。划转完毕后公司注册资本变更为408,206.48万元，珠海高新技术产业

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

开发区国有资产监督管理委员会持股90.00%，出资额367,385.832万元；广东省财政厅持股10.00%，出资额40,820.648万元。

2021年11月17日，根据2021年11月17日股东文件及章程，公司注册资本变更为414,349.828万元，珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股90.15%，出资额373,529.18万元；广东省财政厅持股9.85%，出资额40,820.648万元。

截止到2022年12月31日，公司注册资本414,349.828万元，实缴资本414,349.828万元，珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会持股90.15%，出资额373,529.18万元；广东省财政厅持股9.85%，出资额40,820.648万元。

法定代表人：潘峰

注册资本：414,349.828万元

公司经营范围：

许可项目：房地产开发经营；房屋建筑和市政基础设施项目工程总承包；各类工程建设活动；广告发布（广播电台、电视台、报刊出版单位）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产经纪；规划设计管理；以自有资金从事投资活动；物业管理；非居住房地产租赁；广告设计、代理；广告制作；广告发布（非广播电台、电视台、报刊出版单位）；房地产咨询；土地调查评估服务；社会经济咨询服务。（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）。

公司注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金唐路1号9栋6001房

2、经营期限：2007-09-26至无固定期限

3、公司的基本组织架构

本公司已根据《公司法》和《章程》的规定，设置了股东会、监事会等组织机构；股东会是公司的权力机构。

4、合并财务报表的合并范围

本公司2022年度纳入合并范围的子公司共33户，2021年度纳入合并范围的子公司共21户，2022年度合并范围比2021年度增加12户。子公司的详细情况参见附注七“在其他主体中的权益”。

5、公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于2023年4月27日批准报出。

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具、投资性房地产外，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。

2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2022年12月31日合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

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

4、记账本位币

采用人民币作为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

合并方取得的资产和负债均参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注三、6（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注三、13“长期股权投资”进行会计处理；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：

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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的所有者权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中所有者权益及净利润项下单独列示。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股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注三、13“长期股权投资”或本附注三、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”。适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

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

8、现金及现金等价物的确定标准

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、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。当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

付本金金额为基础的利息的支付，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为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债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，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转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。

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和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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的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，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且本公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。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，是指按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司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。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对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，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。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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；

⑤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。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；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，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

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，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

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

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和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。

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

应收票据组合1 商业承兑汇票

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应收票据组合2 银行承兑汇票

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

应收账款组合1 政府

应收账款组合2 账龄组合

B. 当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、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：

其他应收款组合1 账龄组合

其他应收款组合2 关联方及国企、政府部门往来组合

长期应收款组合1 账龄组合

对于账龄组合，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。除账龄组合之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，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。

（6）衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具（即主合同）中的衍生工具，与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的，本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产，且同时符合下列条件的，本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具，将其作为单独存在的衍生工具进行处理：

- ① 嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关；
- ② 与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义；
- ③ 该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

（8）金融工具的公允价值确定

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

10、存货

（1）存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、库存商品、开发成本、开发产品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，于每年年末对存货进行全面盘点；存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；低值易耗品领用时采用一次摊销法。

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。

开发成本按土地开发、房屋开发、公共配套设施和代建工程等分类，并按成本项目进行明细核算。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

存货可变现净值是按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。

11、合同资产和合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。合同资产是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。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分，本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失，反之则确认为减值利得。实际发生减值损失，认定相关合同资产无法收回，经批准予以核销。

资产负债表日，对于不同合同下的合同资产、合同负债，分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债，以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产，已计提减值准备的，减去合同资产减值准备的期末余额后列示；净额为贷方余额的，根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

12、持有待售资产

公司将通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值，并同时满足以下两个条件的，划分为持有待售类别：（1）某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。（有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。）

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日划分为持有待售类别。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

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

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为交易性金融资产或其他权益工具投资核算，其会计政策详见附注三、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因（追加投资）能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

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

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

本公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

15、固定资产及其累计折旧

（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。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	8-50	3-5	1.9-12.13
机器设备	年限平均法	3-10	3-5	9.50-32.33
运输设备	年限平均法	5-10	3-5	9.50-19.40
电子设备及其他	年限平均法	3-5	3-5	19.00-32.33

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧。

每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

17、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

18、租赁

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

（1）本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的，将合同予以分拆，分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，将租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、管网、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日，本公司按照成本对使用权资产进行初始计量，包括：A. 租赁负债的初始计量金额；B. 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；C. 发生的初始直接费用；D. 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，但属于为生产存货而发生的，适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量，根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定，以直线法对使用权资产计提折旧，并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额，是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：A. 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额，该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定；C. 本公司合理确定将行使购买选择权时，购买选择权的行权价格；D. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时，行使终止租赁选择权需支付的款项；E. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

赁内含利率时，采用增量借款利率作为折现率，以同期银行贷款利率为基础，考虑相关因素调整得出增量借款利率。

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

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化，续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致，根据担保余值预计的应付金额发生变动，用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动，或者实质固定付款额发生变动时，重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围，且增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当时，该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的，分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过12个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值不超过40,000.00,元的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，将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的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分，计量售后租回所形成的使用权资产，并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失；不属于销售的，继续确认被转让资产，同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁 and 经营租赁，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为融资租赁，此外为经营租赁。本公司作为

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

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。对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A. 承租人需支付的固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额；C. 购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D. 承租人行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；E. 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本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

（3）售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

19、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

20、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市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；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。

21、长期待摊费用摊销方法

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，其摊余价值全部计入当期损益。

22、长期资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

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

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

24、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：

- A、该义务是本公司承担的现时义务；
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- C、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，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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、收入确认

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品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。

交易价格是本公司因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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，本公司在该时段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，直至履约进度能够合理确定。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控制权时点确认收入。

①房地产销售收入

本公司房地产销售是在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，本公司取得了客户付款证明并交付使用时确认销售收入的实现；在客户接到书面交房通知且无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确认的交付时限结束后即确认销售收入的实现。

②工程建造收入

本公司对外提供代建服务，根据已完成的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照已与业主确认的结算进度确定。资产负债表日，本公司对已完成的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超出已完成的劳务进度，则将超出部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本公司为提供工程建造劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度结转主营业务成本。本公司将为获取工程劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，在确认收入时按照已完成劳务的进度摊销计入损益。

如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本公司对超出的部分计提减值准备，确认为资产减值损失。资产负债表日，根据合同履约成本初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关减值准备后

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

的净额，列示为存货或其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

③提供劳务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；或者，采用净额法，冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。

与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

失时，直接计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。或者，采用净额法，用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失时，直接冲减相关成本费用；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失时，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，冲减相关成本费用。

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

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

27、递延所得税资产/递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

28、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：A、商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：A、该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对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，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

29、其他重要的会计政策和会计估计

本报告期未发生重要的会计政策和会计估计变更事项。

30、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

①企业会计准则解释第15号

财政部于2021年12月30日发布了《企业会计准则解释第15号》（财会〔2021〕35号，以下简称“解释第15号”），其中就“企业将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自2022年1月1日起施行。执行解释第15号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

②企业会计准则解释第16号

财政部于2022年11月30日发布了《企业会计准则解释第16号》（财会〔2022〕31号，以下简称“解释第16号”），其中就“发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第16号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

③投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式

根据公司2022年10月26日董事会决议（珠高投董决字(2022)15号），公司自2022年11月1日起对投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，该会计政策变更采用追溯调整法调增留存收益142,118,481.89元。

（2）会计估计变更

本报告期未发生会计估计变更事项。

四、税项

1、主要税种及税率

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税种	计税依据	税率%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	预征率 3、征收率 5、6、9、13
城市维护建设税	实际缴纳的增值税	7
教育费附加	实际缴纳的增值税	3
地方教育费	实际缴纳的增值税	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	房产原值或租金	1.2、12
其他税项	按税法对税项的规定计算、缴纳	

2、优惠税负及批文

（1）根据国家税务总局公告2021年第12号规定和国家税务总局公告2021年第8号规定，自2021年1月1日至2022年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据国家税务总局公告2022年第13号规定，自2022年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

（2）根据财政部、税务总局、海关总署发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号）规定，自2019年4月1日起，试行增值税期末留抵税额退税制度：符合留抵退税条件的纳税人，可以向主管税务机关申请退还增量留抵税额，纳税人当期允许退还的增量留抵税额，按照以下公式计算：允许退还的增量留抵税额=增量留抵税额×进项构成比例×60%。纳税人取得退还的留抵税额后，应相应调减当期留抵税额。按照本条规定再次满足退税条件的，可以继续向主管税务机关申请退还留抵税额。

（3）根据税务总局公告2019年第61号《关于公共租赁住房税收优惠政策的公告》相关规定，为继续支持公共租赁住房（以下称公租房）建设和运营，对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税，在其他住房项目中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的城镇土地使用税。对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税，在其他住房项目

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

中配套建设公租房，按公租房建筑面积占总建筑面积的比例免征建设、管理公租房涉及的印花税。对公租房免征房产税。对经营公租房所取得的租金收入，免征增值税。公租房经营管理单位应单独核算公租房租金收入，未单独核算的，不得享受免征增值税、房产税优惠政策。根据税务总局公告2021年第6号《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》，上述优惠政策执行期限延长至2023年12月31日。

五、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2022年1月1日】，期末指【2022年12月31日】，本期指2022年度，上期指2021年度。

1、货币资金

项目	2022.12.31	2021.12.31
现金	960.00	
银行存款	1,887,911,427.87	1,828,192,055.79
其他货币资金	25,713,381.69	28,042,515.47
合计	1,913,625,769.56	1,856,234,571.26

注：受限货币资金如下

项目	2022.12.31	2021.12.31
保函保证金	25,713,381.69	28,042,515.47
合计	25,713,381.69	28,042,515.47

2、应收账款

(1) 以摊余成本计量的应收账款

项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	498,423,438.41	2,078,096.65	496,345,341.76
合计	498,423,438.41	2,078,096.65	496,345,341.76

续

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	34,994,826.19	1,062,435.92	33,932,390.27
合计	34,994,826.19	1,062,435.92	33,932,390.27

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 坏账准备

本公司对政府组合，不计提预期信用损失，对账龄组合的应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

类别	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
政府	426,230,409.96		426,230,409.96
账龄组合	72,193,028.45	2,078,096.65	70,114,931.8
合计	498,423,438.41	2,078,096.65	496,345,341.76

续

类别	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
政府	5,693,014.04		5,693,014.04
账龄组合	29,301,812.15	1,062,435.92	28,239,376.23
合计	34,994,826.19	1,062,435.92	33,932,390.27

2022年12月31日，组合计提坏账准备：

组合——账龄组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	67,819,993.12		
1 至 2 年	1,343,426.81	43.63	586,182.87
2 至 3 年	2,244,579.52	31.52	707,389.78
3 年以上	785,029.00	99.94	784,524.00
合计	72,193,028.45	2.88	2,078,096.65

(3) 坏账准备的变动

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
			转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	1,062,435.92	1,015,660.73			2,078,096.65

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额467,153,116.37元，占应收账款期末余额合计数的比例93.72%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额54,566.93元。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	2022.12.31	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
珠海高新技术产业开发区管理委员会发展和改革委员会	415,163,164.42	1 年以内	83.30	
珠海高新发展有限公司	28,061,683.34	1 年以内	5.63	
珠海仁远投资有限公司	8,183,580.83	1 年以内	1.64	
	5,404,230.49	1-2 年	1.08	54,566.93
珠海高新区投资促进中心	5,496,006.32	1 年以内	1.10	
广东金工建设工程有限公司	4,844,450.97	1 年以内	0.97	
合计	467,153,116.37		93.72	54,566.93

3、预付款项

(1) 账龄分析及百分比

账龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	34,940,187.36	86.51	10,460,320.20	91.44
1 至 2 年	4,730,782.50	11.71	979,589.47	8.56
2 至 3 年	719,820.56	1.78		
合计	40,390,790.42	100.00	11,439,909.67	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况：

单位名称	与本公司关系	金额	占预付账款总额的比例 %	账龄	未结算原因
珠海高新技术产业开发区管理委员会发展和改革委员会	非关联方	25,000,000.00	61.90	1 年以内	未达到条件
广东澳琴建设工程质量检测有限公司	非关联方	1,061,207.00	2.63	1 年以内	未达到条件
		1,919,052.00	4.75	1-2 年	
上海三菱电梯有限公司	非关联方	1,404,700.00	3.48	1 年以内	未达到条件
		600,000.00	1.49	1-2 年	
深圳清大环境艺术设计有限公司	非关联方	1,237,000.00	3.06	1 年以内	未达到条件
珠海市建设工程质量监测站	非关联方	1,072,909.00	2.66	1 年以内	未达到条件
合计		32,294,868.00	79.97		

4、其他应收款

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种类	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	177,542,284.20	90,180,541.80
合计	177,542,284.20	90,180,541.80

(1) 其他应收款情况

项目	2022.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	194,173,319.57	16,631,035.37	177,542,284.20
合计	194,173,319.57	16,631,035.37	177,542,284.20

续

项目	2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	107,288,475.57	17,107,933.77	90,180,541.80
合计	107,288,475.57	17,107,933.77	90,180,541.80

① 坏账准备

A. 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内 预期信用损失 率%	坏账准备	理由
组合计提：				
账龄分析法	49,893,385.58	7.25	3,619,030.42	预计可能回收
政府款项、保证金及无风险组合	131,267,929.04			预计可能回收
合计	181,161,314.62	2.00	3,619,030.42	

B. 2022 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款坏账准备。

C. 2022 年 12 月 31 日，处于第三阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	整个存续期预 期信用损失 率%	坏账准备	理由
单项计提：				
金鼎贸易公司	7,675,981.02	100.00	7,675,981.02	预计无法收回
金富城	1,929,443.85	100.00	1,929,443.85	预计无法收回
香港麦桂成	700,000.00	100.00	700,000.00	预计无法收回

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
西方贸易公司	455,484.18	100.00	455,484.18	预计无法收回
珠海市唐家南艺精品厂	484,983.50	100.00	484,983.50	预计无法收回
九洲实业集团公司	348,800.00	100.00	348,800.00	预计无法收回
李志成	325,126.40	100.00	325,126.40	预计无法收回
深圳特区李添广	300,000.00	100.00	300,000.00	预计无法收回
其他客商	792,186.00	100.00	792,186.00	预计无法收回
合计	13,012,004.95	100.00	13,012,004.95	

②坏账准备的变动

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
2022年1月1日余额	4,095,825.82		13,012,107.95	17,107,933.77
期初余额在本期				
—转入第一阶段				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
本期计提	-476,795.40		-103.00	-476,898.40
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2022年12月31余额	3,619,030.42		13,012,004.95	16,631,035.37

③其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
代收代付	32,758,684.66	17,963,244.33
资金往来款	144,520,056.14	77,324,764.69
保证金、备用金	16,894,578.77	12,000,466.55
合计	194,173,319.57	107,288,475.57

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

④其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	是否 为关 联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期 末余额合计数的 比例（%）	坏账准备 期末余额
珠海高新技术 产业开发区发展改革 和财政金融局	非关 联方	资金往来	21,236,652.70	1年以内	10.94	
			364,144.08	1-2年	0.19	
			10,215,924.20	3年以上	5.26	
珠海香洲区永丰股份 合作公司	非关 联方	资金往来	32,521,509.14	1年以内	16.75	
珠海市船舶 工业总公司	非关 联方	代收代付	16,189,232.04	1-2年	8.34	
广东电网有 限责任公司 珠海供电局	非关 联方	资金往来	839,079.03	1年以内	0.43	7,276.12
			72,761.18	1-2年	0.04	
珠海市建安 集团有限公 司	非关 联方	资金往来	502,270.05	1年以内	0.26	
			630,379.30	1-2年	0.32	
			268,861.03	2-3年	0.14	
合计			82,840,812.75		42.67	7,276.12

5、存货

(1) 存货分类

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	70,354,085.46		70,354,085.46
开发成本	4,025,864,800.16		4,025,864,800.16
开发产品	434,444,508.33		434,444,508.33
合计	4,530,663,393.95		4,530,663,393.95

续

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	477,698.77		477,698.77
开发成本	3,953,540,759.85		3,953,540,759.85
开发产品	207,315,716.14		207,315,716.14
合计	4,161,334,174.76		4,161,334,174.76

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 主要开发成本项目

项目名称	2022.12.31	2022.01.01	跌价准备
唐家第一工业区	1,461,586,710.38	1,191,947,434.03	
惠景沁园	579,666,737.34	423,019,941.35	
金发工业区	509,088,511.23	213,873,079.24	
2 万 m ² 人才住房用地项目	391,563,558.93	329,074,061.86	
金鼎第一工业区	323,902,007.98	168,440,818.77	
惠景和园	236,831,249.62	655,037,921.64	
金鼎西路东侧金园路南侧 2.5 万 m ² 保障性租赁住房用地项目	13,473,416.70		
惠景嘉府		345,271,561.43	
惠景怡轩		323,393,910.01	
合计	3,516,112,192.18	3,650,058,728.33	

(3) 主要开发产品

项目名称	2022.12.31	2022.01.01	跌价准备
惠景和园	207,862,761.41	36,759,206.42	
惠景怡轩	51,983,702.67		
惠景嘉府	45,072,596.91		
惠景畅园	29,852,959.13	29,852,959.13	
文园二期	29,343,075.88	29,343,075.88	
合计	364,115,096.00	95,955,241.43	

注：截至 2022 年 12 月 31 日存货受限情况见本附注五、49。

6、合同资产

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
合同资产	47,330,302.69	910,642.90
减：合同资产减值准备		
小计	47,330,302.69	910,642.90
减：列示于其他非流动资产的部分		
——账面余额		
——减值准备		

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
合计	47,330,302.69	910,642.90

合同资产无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。2022 年 12 月 31 日，计提减值准备的合同资产如下：

(1) 2022 年 12 月 31 日，无单项计提减值准备的合同资产。

(2) 组合计提减值准备的合同资产：

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备	理由
账龄组合	389,454.79	0.00		预计可能回收
政府款项、保证金及无风险组合	46,940,847.90	0.00		预计可能回收
合计	47,330,302.69	0.00		

7、其他流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
待抵扣进项税	143,072,319.78	117,691,221.39
预缴税费	50,079,283.43	110,518,523.83
合同取得成本	2,051,524.60	3,194,697.82
合计	195,203,127.81	231,404,443.04

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

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	其他权益变动
一、联营企业						
珠海华发高新建设控股有限公司	1,315,898,505.33			86,662,443.80		
珠海华鑫投资管理有限公司						
珠海清英智能电网研究有限公司						
珠海华发高新港口物流有限公司	2,356,628.57		2,382,995.00	26,366.43		
国机(珠海)机器人科技园有限公司	16,938,214.94			-37,299.25		

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	其他权益变动
珠海高远电能科技有限公司	14,128,528.91		16,079,464.09	1,950,935.18		
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业（有限合伙）	34,670,249.69	15,300,000.00		3,808,480.23		
中建珠高(广东)设计咨询有限公司		1,470,000.00		282,218.67		
小计	1,383,992,127.44	16,770,000.00	18,462,459.09	92,693,145.06		
二、合营企业						
小计						
合计	1,383,992,127.44	16,770,000.00	18,462,459.09	92,693,145.06		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
珠海华发高新建设控股有限公司				1,402,560,949.13	
珠海华鑫投资管理有限公司					
珠海清英智能电网研究有限公司				4,497,637.00	4,497,637.00
珠海华发高新港口物流有限公司					
国机(珠海)机器人科技园有限公司				16,900,915.69	
珠海高远电能科技有限公司					
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业				53,778,729.92	
中建珠高(广东)设计咨询有限公司				1,752,218.67	
小计				1,479,490,450.41	4,497,637.00
二、合营企业					
小计					
合计				1,479,490,450.41	4,497,637.00

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
珠海清英智能电网研究有限公司	4,497,637.00			4,497,637.00
合计	4,497,637.00			4,497,637.00

9、投资性房地产

根据公司 2022 年 10 月 26 日董事会决议（珠高投董决字(2022)15 号），公司自 2022 年 11 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式，由成本计量模式变更为公允价值计量模式，根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》、《企业会计准则第 28 号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，该会计政策变更调增留存收益 142,118,481.89 元。

(1) 采用成本模式计量的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	564,430,242.22	24,811,916.26	589,242,158.48
2、本年增加金额	1,458,412,071.54		1,458,412,071.54
(1) 外购			
(2) 存货/固定资产/在建工程转入	1,458,412,071.54		1,458,412,071.54
(3) 企业合并增加			
3、本年减少金额	2,022,842,313.76	24,811,916.26	2,047,654,230.02
(1) 处置			
(2) 其他转出	97,978,992.32	13,009,193.80	110,988,186.12
(3) 成本法转公允价值计量	1,924,863,321.44	11,802,722.46	1,936,666,043.90
4、年末余额			
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	48,128,271.28	1,297,935.01	49,426,206.29
2、本年增加金额	20,443,396.98	620,586.96	21,063,983.94
(1) 计提或摊销	20,443,396.98	620,586.96	21,063,983.94
3、本年减少金额	68,571,668.26	1,918,521.97	70,490,190.23
(1) 处置			
(2) 其他转出	10,726,656.84	844,607.07	11,571,263.91
(3) 成本法转公允价值计量	57,845,011.42	1,073,914.90	58,918,926.32

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
4、年末余额			
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
（1）计提			
3、本年减少金额			
（1）处置			
（2）其他转出			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值			
2、年初账面价值	516,301,970.94	23,513,981.25	539,815,952.19

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、2022.01.01			
其中：成本			
公允价值变动			
二、2022 年增减变动	2,067,097,034.00		2,067,097,034.00
加：外购			
存货/固定资产/在建工程转入			
其他增加			
地契税			
成本法转为公允法	1,877,859,356.13		1,877,859,356.13
公允价值变动	189,237,677.87		189,237,677.87
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、2022.12.31	2,067,097,034.00		2,067,097,034.00
其中：成本	1,877,859,356.13		1,877,859,356.13
公允价值变动	189,237,677.87		189,237,677.87

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

①截至报告日，企业暂有未办妥权证房屋资产 208,252,097 元；

项目	2022.12.31 账面价值	未办妥产权证书原因
房屋建筑物	208,252,097.00	尚在办理中

②截至 2022 年 12 月 31 日投资性房地产受限情况见本附注五、49。

10、固定资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	178,586,650.18	11,967,306.55
固定资产清理		
合计	178,586,650.18	11,967,306.55

(1) 固定资产及累计折旧

①固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、2022.01.01	8,257,958.34	739,119.92	6,269,698.09	10,808,532.75	26,075,309.10
2、2022 年增加金额	181,124,144.22	6,893.20	47,936.28	3,563,698.47	184,742,672.17
(1) 购置	70,135,958.10	6,893.20	47,936.28	2,887,963.47	73,078,751.05
(2) 投资性房地产转入	110,988,186.12				110,988,186.12
(3) 吸收合并					
(4) 经营租赁转为自用					
(5) 无偿划拨				675,735.00	675,735.00
3、2022 减少金额	267,491.00			2,152,320.96	2,419,811.96
(1) 转出无形资产					
(2) 转出在建工程					
(3) 划拨核减					
(4) 处置或报废	267,491.00			2,152,320.96	2,419,811.96
4、年末余额	189,114,611.56	746,013.12	6,317,634.37	12,219,910.26	208,398,169.31
二、累计折旧					
1、2022.01.01	2,217,251.73	163,705.54	3,840,558.09	7,886,487.19	14,108,002.55
2、2022 年增加金额	15,803,263.47	23,227.74	474,914.13	1,787,602.85	18,089,008.19

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合计
(1) 计提	4,231,999.56	23,227.74	474,914.13	1,787,602.85	6,517,744.28
(2) 投资性房地产转入	11,571,263.91				11,571,263.91
(3) 经营租赁转为自用					
(4) 其他					
3、2022 年减少金额	267,028.50	66,475.61		2,051,987.50	2,385,491.61
(1) 转出					
(2) 合并范围减少					
(3) 处置或报废	267,028.50	66,475.61		2,051,987.50	2,385,491.61
4、2022 年余额	17,753,486.70	120,457.67	4,315,472.22	7,622,102.54	29,811,519.13
三、减值准备					
1、2022.01.01					
2、2022 年增加金额					
(1) 计提					
(2) 企业合并增加					
(3) 经营租赁转为自用					
3、2022 年减少金额					
(1) 处置或报废					
(2) 合并范围减少					
(3) 自用转为经营租赁					
4、2022.12.31 余额					
四、账面价值					
1、2022.12.31	171,361,124.86	625,555.45	2,002,162.15	4,597,807.72	178,586,650.18
2、2022.01.01	6,040,706.61	575,414.38	2,429,140.00	2,922,045.56	11,967,306.55

②截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未发现固定资产价值低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

11、在建工程

项目	2022.12.31	2021.12.31
在建工程	808,283,271.81	1,198,558,203.72
工程物资		
合计	808,283,271.81	1,198,558,203.72

(1) 在建工程情况

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
港湾7号-金鼎连片产业制造基地（一期）	587,113,108.35		587,113,108.35
港湾7号-金鼎连片产业制造基地二期	185,580,355.76		185,580,355.76
其他工程	35,589,807.70		35,589,807.70
合计	808,283,271.81		808,283,271.81

续

项目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
创新发展大厦	523,998,938.71		523,998,938.71
惠景海岸新寓项目	496,221,566.74		496,221,566.74
后环社区服务中心	134,934,389.12		134,934,389.12
零星项目	43,403,309.15		43,403,309.15
合计	1,198,558,203.72		1,198,558,203.72

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

工程名称	预算数	资金来源	工程投入占预算的比例（%）	工程进度（%）
港湾7号-金鼎连片产业制造基地（一期）	812,746,100.00	银行贷款	72.24	72.24
港湾7号-金鼎连片产业制造基地二期	249,168,100.00	自有资金	74.48	74.48

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续：

工程名称	2022.01.01	本期增加	本期减少		2022.12.31
		金额	转入投资性房地 产	其他转出	
惠景海岸新寓项目	496,221,566.74	35,752,393.81	531,973,960.55		
创新发展大厦	523,998,938.71	251,028,863.24	775,027,801.95		
后环社区服务中心	134,934,389.12	38,303,907.28	79,735,102.83	93,503,193.57	
港湾7号-金鼎连片产业制造基地（一期）		587,113,108.35			587,113,108.35
港湾7号-金鼎连片产业制造基地二期		185,580,355.76			185,580,355.76
合计	1,155,154,894.57	1,097,778,628.44	1,386,736,865.33	93,503,193.57	772,693,464.11

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

12、使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	289,093,712.30	135,179,283.14	424,272,995.44
2、本年增加金额	48,307,614.27		48,307,614.27
3、本年减少金额	19,964,035.04		19,964,035.04
4、年末余额	317,437,291.53	135,179,283.14	452,616,574.67
二、累计折旧			
1、年初余额	20,250,071.52	4,356,311.95	24,606,383.47
2、本年增加金额	24,589,966.98	2,470,986.84	27,060,953.82
3、本年减少金额	2,131,301.70		2,131,301.70
4、年末余额	42,708,736.80	6,827,298.79	49,536,035.59
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	274,728,554.73	128,351,984.35	403,080,539.08
2、年初账面价值	268,843,640.78	130,822,971.19	399,666,611.97

13、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1、2022.01.01	8,711,406.05	8,711,406.05
2、2022 年增加金额	5,788,118.24	5,788,118.24
(1) 购置	2,617,428.50	2,617,428.50
(2) 转入	3,170,689.74	3,170,689.74
(3) 划拨		
3、2022 年减少金额		

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	计算机软件	合计
(1) 处置		
(2) 企业合并减少		
4、2022.12.31	14,499,524.29	14,499,524.29
二、累计摊销		
1、2022.01.01	1,473,802.05	1,473,802.05
2、2022 年增加金额	1,904,366.16	1,904,366.16
(1) 计提	1,904,366.16	1,904,366.16
(2) 固定资产转入		
(3) 企业合并增加		
3、2022 年减少金额		
(1) 处置		
(2) 对期初调整		
4、2022.12.31	3,378,168.21	3,378,168.21
三、减值准备		
1、2022.01.01		
2、本年增加金额		
(1) 计提		
3、2022 年减少金额		
(1) 处置		
4、2022.12.31		
四、账面价值		
1、2022.12.31	11,121,356.08	11,121,356.08
2、2022.01.01	7,237,604.00	7,237,604.00

14、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
珠海市高新建建工程有限公司	6,000,000.00			6,000,000.00
合计	6,000,000.00			6,000,000.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

注 1：公司期末对与商誉相关的资产组进行了减值测试，按照和企业商定的资产组范围，然后与其可收回金额进行比较，确定商誉未发生减值。

注 2：商誉形成主要由于购买珠海市高新建工工程有限公司时其具有建筑工程施工总承包二级、市政公用工程总承包二级资质评估增值导致。

15、长期待摊费用

项目	2022.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31	其他减少的原因
办公室装修费	4,167,250.96	1,141,193.65	875,886.79		4,432,557.82	
改扩建工程	706,021,824.81	23,417,886.34	32,961,969.54		696,477,741.61	
酒店用品摊销		1,451,420.39	309,431.43		1,141,988.96	
合计	710,189,075.77	26,010,500.38	34,147,287.76		702,052,288.39	

16、递延所得税资产递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预期信用损失	2,893,912.52	11,575,650.09	3,089,959.66	12,359,838.63
房地产特定项目	39,724,644.12	158,898,576.48	31,152,732.96	124,610,931.84
合计	42,618,556.64	170,474,226.57	34,242,692.62	136,970,770.47

(2) 未经抵消的递延所得税负债

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异
公允价值计量收益				
投资性房地产公允价值变动收益	50,966,837.23	203,867,348.86		
合计	50,966,837.23	203,867,348.86		

17、其他非流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
金鼎林场林权	9,520,140.00	9,520,140.00
凤凰山山地步道高新段项目	36,822,570.88	
待处理项目及待补偿款项	4,717.28	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
合计	46,347,428.16	9,520,140.00

18、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	1,210,194,360.90	74.05	567,733,793.21	69.31
1 至 2 年	423,565,675.76	25.92	250,509,643.08	30.59
2 至 3 年	534,787.87	0.03	712,038.55	0.09
3 年以上	56,346.65	0.00	83,716.81	0.01
合计	1,634,351,171.18	100.00	819,039,191.65	100.00

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海瑞新建造工程有限公司	40,107,195.28	未达到条件
珠海格力建安工程有限公司	34,177,444.69	未达到条件
合计	74,284,639.97	

19、预收款项

(1) 预收款项列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
预收租金及其他	9,710,655.37	37,038,765.81
合计	9,710,655.37	37,038,765.81

(2) 账龄超过 1 年的重要预收账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海市德信唐家湾综合市场管理有限公司	4,425,777.72	未达到条件
合计	4,425,777.72	

20、合同负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
合同负债	515,202,168.53	1,245,937,298.15

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
减：列示于其他非流动负债的部分		
合计	515,202,168.53	1,245,937,298.15

(1) 分类

项目	2022.12.31	2021.12.31
销售商品相关的合同负债	406,676,994.46	1,235,606,140.02
工程施工相关的合同负债	100,289,504.57	5,462,008.49
其他服务相关的合同负债	8,235,669.50	4,869,149.64
合计	515,202,168.53	1,245,937,298.15

①销售商品相关的主要合同负债

单位名称	项目名称	金额
珠海市高新置业发展有限公司	唐家湾新城一期	121,304,324.17
珠海市高新城市建设有限公司	唐家第一工业区城市更新项目	216,298,289.00
珠海高新同创开发有限公司	凤凰兰亭住宅小区一期人才房项目	64,938,797.00
合计		402,541,410.17

②工程施工相关的主要合同负债

单位名称	项目名称	金额
珠海市高新建工工程有限公司	金发工业区更新项目一标段总承包工程	20,525,517.60
珠海市高新建工工程有限公司	金鼎第一工业区更新项目	17,569,152.07
合计		38,094,669.67

21、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
一、短期薪酬	30,357,761.61	173,055,522.67	165,312,686.40	38,100,597.88
二、离职后福利-设定提存计划	2,506,511.72	10,953,831.73	10,869,651.85	2,590,691.60
三、辞退福利		359,987.91	359,987.91	
四、一年内到期的其他福利				
合计	32,864,273.33	184,369,342.31	176,542,326.16	40,691,289.48

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 短期薪酬列示

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
1、工资、奖金、津贴和补贴	29,754,106.86	153,915,789.58	146,111,438.54	37,558,457.90
2、职工福利费		4,314,927.93	4,314,927.93	
3、社会保险费		3,613,426.93	3,613,426.93	
其中：医疗保险费		3,489,083.83	3,489,083.83	
补充医疗保险费				
工伤保险费		124,343.10	124,343.10	
4、住房公积金	224,478.74	7,764,037.68	7,766,815.68	221,700.74
5、工会经费和职工教育经费	379,176.01	3,447,340.55	3,506,077.32	320,439.24
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他短期薪酬				
合计	30,357,761.61	173,055,522.67	165,312,686.40	38,100,597.88

(3) 设定提存计划列示

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
1、基本养老保险		10,705,873.89	10,621,694.01	84,179.88
2、失业保险费		220,465.24	220,465.24	
3、企业年金缴费	2,506,511.72	27,492.60	27,492.60	2,506,511.72
合计	2,506,511.72	10,953,831.73	10,869,651.85	2,590,691.60

22、应交税费

税项	2022.12.31	2021.12.31
土地增值税	159,869,808.65	124,212,795.05
增值税	53,940,502.54	5,464,926.25
企业所得税	50,815,359.23	16,829,968.05
房产税	6,185,752.02	94,472.70
城建税	4,173,339.07	728,900.89
教育费附加	2,980,822.93	520,509.95
其他	2,396,261.85	13,163.64
印花税	1,145,547.33	1,653,460.16

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

个人所得税	669,693.65	365,939.77
合计	282,177,087.27	149,884,136.46

23、其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
应付利息		
应付股利	8,594,375.34	3,333,333.33
其他应付款	542,132,546.13	65,284,463.80
合计	550,726,921.47	68,617,797.13

（1）应付股利情况

名称	2022.12.31	2021.12.31
应付普通股股利	8,594,375.34	3,333,333.33
合计	8,594,375.34	3,333,333.33

（2）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项目	2022.12.31	2021.12.31
个人往来		607,169.72
押金及保证金	43,912,673.07	1,063,855.16
其他应付款项	498,219,873.06	63,613,438.92
合计	542,132,546.13	65,284,463.80

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳鼎晟展览设计有限公司	905,000.00	尚未到偿还期限
合计	905,000.00	

24、一年内到期的非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
一年内到期的长期借款	65,933,080.00	62,183,664.01
一年内到期的借款利息	1,987,532.10	2,749,092.08
一年内到期的租赁负债	27,719,727.53	12,943,492.31
合计	95,640,339.63	77,876,248.40

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

25、其他流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
预提增值税待转销项税	99,357,330.33	117,904,356.66
合计	99,357,330.33	117,904,356.66

26、长期借款

(1) 长期借款分类

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
保证借款	734,014,521.05	271,400,968.35
抵押及保证借款	1,028,264,163.16	998,971,169.82
质押及保证借款	1,090,052,213.00	620,830,425.83
委托借款	500,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款 （附注五、24）	65,933,080.00	62,183,664.01
小计	3,286,397,817.21	1,829,018,899.99
借款应计利息	1,987,532.10	2,749,092.08
减：一年内到期的借款利息 （附注五、24）	1,987,532.10	2,749,092.08
小计		
合计	3,286,397,817.21	1,829,018,899.99

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 保证借款明细表

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022.12.31	保证人
珠海市高新城市建设有限公司	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	2021.04.13	2030.11.09	153,586,647.49	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	珠海华润银行股份有限公司珠海分行	2021.01.04	2031.01.04	112,561,895.38	珠海市高新建设投资有限公司
珠海高新文创投资有限公司	珠海农村商业银行高新支行	2020.09.27	2024.09.27	111,507,080.01	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	2021.01.01	2030.12.31	106,358,898.17	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	国家开发银行广东省分行	2021.11.16	2036.11.16	100,000,000.00	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	国家开发银行广东省分行	2021.12.22	2026.12.22	80,000,000.00	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	国家开发银行广东省分行	2021.12.22	2046.12.22	50,000,000.00	珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	国家开发银行广东省分行	2021.12.22	2036.12.22	20,000,000.00	珠海市高新建设投资有限公司
合计				734,014,521.05	

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(3) 抵押、保证借款明细

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022.12.31	保证人抵押物
珠海高安居建设有限公司	国家开发银行广东省分行	2020.06.18	2045.06.18	290,000,000.00	抵押物：土地 19599.14 m ² ，粤（2019）珠海市不动产权第 0039547 号 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海唐家湾企业有限公司	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	2021.05.24	2036.05.23	195,000,000.00	抵押物：土地 6634.45 m ² ，粤（2019）珠海市不动产权第 0024122 号（现为粤（2021）珠海市不动产权第 0006964 号） 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	2021.06.11	2039.06.10	162,445,104.08	抵押物：金发工业区土地，金发工业区在建工程 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	2021.06.11	2039.06.10	146,010,729.50	抵押物：金发工业区土地，金发工业区在建工程 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	中国银行股份有限公司珠海分行	2021.09.10	2039.06.10	112,217,194.60	抵押物：土地使用权及在建工程 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海唐家湾资产经营有限公司	中国建设银行股份有限公司珠海分行	2019.01.18	2038.01.17	72,600,000.00	抵押物：不动产权（编号为粤（2018）珠海市不动产权第 0009082 号） 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海唐家湾企业有限公司	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	2019.09.24	2034.09.23	41,982,352.98	抵押物：土地 6634.45 m ² ，粤（2019）珠海市不动产权第 0024122 号（现为粤（2021）珠海市不动产权第 0006964 号） 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海市高新城市建设有限公司	交通银行股份有限公司珠海分行	2022.09.30	2026.09.30	8,008,782.00	抵押物：不动产权证编号为粤（2022）珠海市不动产权第 0035318 号及在建工程 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
合计				1,028,264,163.16	

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(4) 质押、保证借款明细

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	2022.12.31	保证人/质押物
珠海珠海市高新城市建设有限公司	珠海华润银行股份有限公司珠海分行	2019.07.10	2037.07.10	530,000,000.00	质押物：以“创新发展大厦”项目未来 20 年不少于 650,000,000.00 元全部物业、广告牌、停车场等租金收入 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海高新文创投资有限公司	中国工商银行珠海唐家支行	2019.11.19	2034.8.30	346,224,850.00	质押物：珠海高新文创投资有限公司建设的唐家第二工业区升级改造项目 2017 年 8 月 25 日至 2032 年 12 月 31 日期间出租所产生的所有租金收入 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
珠海高新文创投资有限公司	国工商银行珠海唐家支行	2017.9.11	2035.9.27	213,827,363.00	质押物：珠海高新文创投资有限公司建设的唐家第二工业区-K 组团于 2019 年 8 月 31 日（含）至 2034 年 8 月 30 日（含）期间出租产生的所有租金收入 保证人：珠海市高新建设投资有限公司
合计				1,090,052,213.00	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

27、租赁负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
租赁付款额	785,511,681.16	765,984,558.97
减：未确认融资费用	349,259,494.63	350,449,430.47
小计	436,252,186.53	415,535,128.50
减：一年内到期的租赁负债（附注五、24）	27,719,727.53	12,943,492.31
合计	408,532,459.00	402,591,636.19

28、长期应付款

类别	2022.12.31	2021.12.31
专项应付款	84,597,689.47	33,906,376.34
合计	84,597,689.47	33,906,376.34

（1）专项应付款

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
那洲旧村范围内项目	25,397,889.10	79,153,585.31	24,573,876.68	79,977,597.73
民营科技园	4,580,262.59		1,870,730.25	2,709,532.34
永丰土地清理项目	2,137,313.42		226,754.02	1,910,559.40
高新展厅费用	1,790,911.23		1,790,911.23	
合计	33,906,376.34	79,153,585.31	28,462,272.18	84,597,689.47

29、递延收益

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三旧改造	19,702,201.28		2,003,311.55	17,698,889.73
留诗山片区人居环境整治项目	10,000,000.00			10,000,000.00
合计	29,702,201.28		2,003,311.55	27,698,889.73

30、实收资本

股东名称	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理委员会办公室	3,735,291,801.48			3,735,291,801.48
广东省财政厅	408,206,480.00			408,206,480.00
合计	4,143,498,281.48			4,143,498,281.48

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

31、资本公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
其他资本公积	166,449,841.03	56,283,551.00		222,733,392.03
资本公积溢价	21,501,718.52			21,501,718.52
合计	187,951,559.55	56,283,551.00		244,235,110.55

注：其他资本公积本期增加的原因：

根据珠高党纪[2021]16 号、珠高会纪[2021]9 号文件精神，珠海高新技术创新创业服务中心同意将民营科技园一期无偿划拨至本公司，按评估价值增加资本公积 55,399,940.00 元，相关民营科技园一期办公用品和低值易耗品无偿划拨转入 883,611.00 元，上述合计增加本期资本公积 56,283,551.00 元。

32、盈余公积

项目	2022.01.01	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	219,827,610.86	9,310,106.36		229,137,717.22
任意盈余公积	173,822,331.90			173,822,331.90
合计	393,649,942.76	9,310,106.36		402,960,049.12

33、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整上期末未分配利润	1,111,856,101.77	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	142,118,481.89	
调整后期初未分配利润	1,253,974,583.66	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,111,856,101.77	
调整留存收益		
减：提取法定盈余公积	9,310,106.36	10
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备金		
应付利润		
转作资本		
其他减少		
对所有者的分配	88,303,652.60	
期末未分配利润	1,258,959,422.44	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

注：调整期初未分配利润合计数是由于本年投资性房地产由成本模式转换为公允模式，根据会计准则的相关规定，调增留存收益 142,118,481.89 元。

34、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62	284,018,470.15	251,972,434.22
合计	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62	284,018,470.15	251,972,434.22

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
资产运营收入	163,036,435.62	161,482,342.74	136,877,354.55	141,673,806.51
工程收入	513,189,689.27	437,155,703.47	62,258,451.80	56,931,631.38
房地产销售收入-商品房	549,931,256.32	347,735,020.93	43,937,282.56	34,550,521.03
房地产销售收入-人才房	708,012,444.40	649,851,220.79	7,955,608.24	3,441,712.87
酒店收入	50,215,858.64	30,319,817.44	24,360,573.36	8,672,131.13
其他收入	51,857,916.88	85,607,604.25	8,629,199.64	6,702,631.30
合计	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62	284,018,470.15	251,972,434.22

(3) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	房地产销售	工程建设	提供劳务	其他	合计
在某一时段内确认收入			163,036,435.62		163,036,435.62
在某一时点确认收入	1,257,943,700.72	513,189,689.27	50,215,858.64	51,857,916.88	1,873,207,165.51
合计	1,257,943,700.72	513,189,689.27	213,252,294.26	51,857,916.88	2,036,243,601.13

35、税金及附加

税项	2022 年度	2021 年度
土地增值税及其他	49,672,591.95	23,002.57
房产税	8,600,060.87	4,028,250.61
城市维护建设税	4,338,925.33	1,085,054.99
教育费附加	3,096,451.39	726,442.36

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税项	2022 年度	2021 年度
印花税	3,026,181.60	4,075,785.66
土地使用税	2,295,658.04	2,450,006.65
合计	71,029,869.18	12,388,542.84

36、销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	15,437,990.07	9,765,049.14
广告费及业务宣传费	10,372,496.33	6,395,160.44
使用权资产及能耗费	1,147,004.34	1,213,360.81
办公、差旅及招待费用	719,530.71	392,042.12
折旧与摊销费	255,193.19	226,210.88
中介服务费	104,408.06	1,168,965.51
其他	1,412,090.20	82,869.25
合计	29,448,712.90	19,243,658.15

37、管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	64,987,009.03	52,148,942.75
中介机构服务费	20,349,761.13	2,967,225.98
折旧摊销费	6,028,440.26	3,280,843.76
办公、差旅及招待费用	2,738,946.19	5,107,817.59
企业文化建设费	46,120.16	403,801.87
其他	6,165,689.77	2,443,222.87
合计	100,315,966.54	66,351,854.82

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

38、财务费用

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	76,741,714.48	52,009,854.02
减：利息收入	30,967,012.93	16,608,413.76
手续费	2,500,250.58	218,685.35
合计	48,274,952.13	35,620,125.61

39、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
政府补助	3,616,941.20	5,125,442.54
进项税加计抵减	356,559.85	120,260.44
代扣个人所得税手续费	101,768.95	65,875.61
直接减免的增值税	29,202.85	488,757.89
其他	449,760.10	
合计	4,554,232.95	5,800,336.48

40、投资收益

项目	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	92,693,145.06	275,411,668.75
其他	5,964.23	98,888.56
合计	92,699,109.29	275,510,557.31

41、信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款信用减值损失	-1,015,660.73	-284,596.42
其他应收款信用减值损失	476,898.40	-1,734,732.23
合计	-538,762.33	-2,019,328.65

42、资产减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
长期股权投资减值损失		-4,497,637.00
合计		-4,497,637.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

43、资产处置收益

项 目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
处置未划分为持有待售的非流动资产产生的利得或损失	72,558.02		72,558.02
其中：固定资产			
无形资产	72,558.02		72,558.02
使用权资产			
其他非流动资产处置利得（损失以“-”填列）	12,218.50	73,705,363.96	12,218.50
使用权资产处置利得（损失以“-”填列）	228,898.65	-37,317.34	228,898.65
合计	313,675.17	73,668,046.62	313,675.17

44、营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益的金额
理赔款	445,318.46	153,669.00	445,318.46
罚款收入	238,755.40	159,028.50	238,755.40
其他		688,096.16	
合计	684,073.86	1,000,793.66	684,073.86

45、营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益
物资报损费用	494,845.00		494,845.00
罚款及滞纳金支出	213,011.09	185,099.29	213,011.09
民营科技园税金（注）	27,700.00	10,944,943.36	27,700.00
其他	21,290.03	155,806.78	21,290.03
对外捐赠		100,000.00	
合计	756,846.12	11,385,849.43	756,846.12

注：根据《关于无偿划转民营科技园的批复》（珠高国资函〔2021〕24号），国资将位于高新区唐家湾镇港湾大道科技一路民营科技园土地、地上建筑物及其附属物等所有固定资产无偿划转至本公司之子公司珠海市高新城市建设有限公司（以下简称“高新城建”），划转后由高新城建负责完成项目竣工决算及结转资产等后续工作，办理资产无偿划转手续过程中产生的所有税费、各项应收欠费的收缴、提供物业服务等事项，均由高新城建承担。

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46、所得税费用

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税费用	73,767,120.52	21,118,687.37
递延所得税费用	-4,675,952.32	192,255.22
合计	69,091,168.20	21,310,942.59

47、现金流量表注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
利息收入	30,967,012.93	16,608,413.76
政府补助	3,616,941.20	34,827,643.82
其他利得	10,133,833.96	8,693,659.26
其他往来款	703,317,772.45	243,600,539.51
合计	748,035,560.54	303,730,256.35

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
支付的手续费	2,500,250.58	218,685.35
支付的管理费用	94,287,526.28	14,312,193.78
支付的销售费用	29,193,519.71	7,573,123.91
其他营业外支出	516,135.03	11,385,849.43
其他往来款	634,855,497.80	264,180,427.84
合计	761,352,929.40	297,670,280.31

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
保证金		6,703,900.00
合计		6,703,900.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022 年度	2021 年度
保证金	5,910,424.69	5,197,915.47
合计	5,910,424.69	5,197,915.47

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

48、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2022 年度	2021 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	102,886,705.38	215,207,830.91
加：信用减值损失	538,762.33	2,019,328.65
资产减值损失		4,497,637.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,401,829.22	11,335,034.31
使用权资产折旧	27,060,953.82	25,144,816.05
无形资产摊销	1,904,366.16	816,341.23
长期待摊费用摊销	34,147,287.76	33,497,377.41
资产处置损失（收益以“—”号填列）		
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）	-313,675.17	-73,668,046.62
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	516,134.39	
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）	76,741,714.48	52,009,854.02
投资损失（收益以“—”号填列）	-92,699,109.29	-275,510,557.31
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-8,375,864.02	192,255.22
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）	-369,329,219.19	-1,566,997,337.39
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-558,510,691.89	-32,099,036.77
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-189,575,667.93	586,207,215.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-967,606,473.95	-1,017,347,287.89
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		
确认使用权资产的租赁	48,307,614.27	
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	2022 年度	2021 年度
减：现金的期初余额	1,828,192,055.79	1,973,407,211.11
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	59,720,332.08	-145,215,155.32

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	2022 年度	2021 年度
一、现金	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79
其中：库存现金	960.00	
可随时用于支付的银行存款	1,887,911,427.87	1,828,192,055.79
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

49、所有权或使用权受到限制的资产

项目	2022.12.31	受限原因
投资性房地产	921,192,111.03	长期借款抵押
存货-开发成本	901,228,070.16	长期借款抵押
货币资金	25,713,381.69	保函或履约保证金

50、政府补助

(1) 本期确认的政府补助

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
项目建设扶持经费	3,616,941.20				3,616,941.20			是

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	金额	与资产相关		与收益相关				是否实际收到
		递延收益	冲减资产账面价值	递延收益	其他收益	营业外收入	冲减成本费用	
合计	3,616,941.20				3,616,941.20			—

(2) 计入当期损益的政府补助情况

补助项目	与资产/收益相关	计入其他收益	计入营业外收入	冲减成本费用
项目建设扶持经费	与收益相关	3,616,941.20		
三旧改造	与资产相关			2,003,311.55
合计		3,616,941.20		2,003,311.55

六、合并范围的变更

本公司 2022 年纳入合并范围的子公司共 33 户，2022 年纳入合并范围的子公司较 2021 年增加 12 户。

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例	工商注册时间	认缴出资日期
1	增加	珠海高新文邑教育发展有限公司	2022.02.17	500.00	500.00	100.00	2022.02.17	2027.02.01
2	增加	珠海高新港湾科创产业园有限公司	2022.02.16	1,000.00		100.00	2022.02.16	2027.02.01
3	增加	珠海高新港湾六号运营管理有限公司	2022.5.19	500.00		100.00	2022.05.19	2025.05.09
4	增加	珠海高新港湾五号运营管理有限公司	2022.6.22	500.00		100.00	2022.06.22	2023.06.01
5	增加	珠海高新港湾七号运营管理有限公司	2022.6.22	500.00		100.00	2022.06.22	2023.06.01
6	增加	珠海高新创新产业孵化有限公司	2022.6.22	500.00		100.00	2022.06.23	2023.06.01
7	增加	珠海高新邻里荟发展有限公司	2022.8.25	500.00		100.00	2022.08.25	2023.08.01
8	增加	珠海高新城开建设有限公司	2022.12.6	1,000.00		100.00	2022.12.06	2023.12.01
9	增加	珠海高新产融城市更新有限公司	2022.6.1	1,000.00		100.00	2022.06.01	2023.05.30

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	注册资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例	工商注册时间	认缴出资日期
10	增加	珠海市高投商贸有限公司	2022.6.23	1,000.00	1,000.00	100.00	2022.06.22	2024.06.01
11	增加	珠海高新信创产业园开发有限公司	2022.7.25	50,000.00		100.00	2022.07.25	2023.07.19
12	增加	珠海市木材有限公司	2022.6.30	2,100.00	2,100.00	100.00	1986.05.05	2021.12.03

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

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	
珠海高新资产经营有限公司	广东省珠海市	珠海	租赁和商务服务业	100.00		划转
珠海唐家湾资产经营有限公司	广东省珠海市	珠海	租赁和商务服务业		100.00	划转
珠海唐家湾城区综合开发有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业		100.00	划转
珠海唐家湾工业发展有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业		100.00	划转
珠海唐家湾金发实业有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业		100.00	划转
珠海唐家湾企业有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业		100.00	划转
珠海唐家湾金鼎林场有限公司	广东省珠海市	珠海	农、林、牧、渔业		100.00	划转
珠海市高新置业发展有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业	100.00		划转
珠海市高新城市建设有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业	100.00		设立
珠海市高新建工工程有限公司	广东省珠海市	珠海	建筑业		100.00	非同一控制合并
珠海高新同创开发有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业	100.00		设立
珠海高新双博产业园科技有限公司	广东省珠海市	珠海	科学研究、技术服务和地质勘查业		100.00	设立
珠海高新双博孵化器管理有限公司	广东省珠海市	珠海	科学研究、技术服务和地质勘查业		100.00	设立
珠海市高新基础建设有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业		100.00	设立

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
珠海高新文创投资有限公司	广东省珠海市	珠海	租赁和商务服务业		100.00	设立
珠海唐家湾文化旅游有限公司	广东省珠海市	珠海	文化、体育和旅游业	100.00		划转
珠海唐邑酒店有限公司	广东省珠海市	珠海	住宿和餐饮业		100.00	设立
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业	51.67		设立
珠海金鼎科技工业园投资开发管理有限公司	广东省珠海市	珠海	房地产业	100.00		划转
珠海惠景城市建设有限公司	广东省珠海市	珠海	信息传输、软件和信息技术服务业	100.00		设立
珠海高新安居建设有限公司	广东省珠海市	珠海	建筑业	100.00		设立
珠海市木材有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	木材加工；木材收购；木材销售等		100.00	单一资产收购
珠海高新产融城市更新有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	市场营销策划；非居住房地产租赁；信息咨询服务等		100.00	设立
珠海高新港湾科创产业园有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务；企业管理咨询等	100.00		设立
珠海高新创新产业孵化有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务；科技中介服务		100.00	设立
珠海高新港湾七号运营管理有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务；科技中介服务		100.00	设立
珠海市高投商贸有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	食品进出口；进出口代理；货物进出口等	100.00		设立
珠海高新信创产业园开发有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	市场营销策划；信息咨询服务等	100.00		设立
珠海高新港湾六号运营管理有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务		100.00	设立

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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	
珠海高新港湾五号运营管理有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务		100.00	设立
珠海高新邻里荟发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	餐饮服务；住宿服务等		100.00	设立
珠海高新文邑教育发展有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	教育咨询服务；业务培训；中小学校外托管服务等		100.00	设立
珠海高新城开建设有限公司	广东省珠海市	广东省珠海市	房地产开发经营；建设工程施工等		100.00	设立

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	48.33	288,107.64		5,577,428.65

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	35,250,657.49	2,078,427.31	37,329,084.80	25,827,729.35		25,827,729.35

(续)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	33,441,836.78	1,902,290.12	35,344,126.90	24,400,363.17		24,400,363.17

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海华发高新建设控股有限	广东珠海	广东珠海	房地产业	50.00		权益法

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营企业或联 营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
公司						

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	珠海华发高新建设控股有限公司	珠海华发高新建设控股有限公司
流动资产	2,869,393,319.51	2,832,930,701.69
其中：现金和现金等价物	625,039,117.97	787,605,511.50
非流动资产	68,272,829.86	72,178,043.28
资产合计	2,937,666,149.37	2,905,108,744.97
流动负债	132,681,266.72	273,434,481.78
非流动负债		14,268.13
负债合计	132,681,266.72	273,448,749.91
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	2,804,984,882.65	2,631,659,995.06
按持股比例计算的净资产份额	1,402,492,441.33	1,315,829,997.53
调整事项		
—商誉		
—内部交易未实现利润		
—其他		
对联营企业权益投资的账面价值	1,402,560,949.13	1,315,898,505.33
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值		
营业收入	222,200,117.98	528,358,977.50
净利润	173,324,887.59	547,167,021.20
终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
本年度收到的来自联营企业的股利		500,000,000.00

八、公允价值的披露

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	期末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
（一）其他非流动金融资产				
1、债务工具投资				
2、权益工具投资				
（二）投资性房地产			2,067,097,034.00	2,067,097,034.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物			2,067,097,034.00	2,067,097,034.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				
持续以公允价值计量的资产总额			2,067,097,034.00	2,067,097,034.00

九、关联方及其交易

1、关联方情况

（1） 本公司的最终控制方为珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室。

（2） 本公司的子公司情况

本公司所属的子公司详见附注七、1“在子公司中的权益”。

（3） 其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司的关系
广东省财政厅	公司股东
国机（珠海）机器人科技园有限公司	联营企业
珠海华发高新建设控股有限公司	联营企业
珠海华鑫投资管理有限公司	联营企业
珠海清英智能电网研究院有限公司	联营企业
珠海华发高新港口物流有限公司	联营企业
珠海高远电能科技有限公司	联营企业
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业（有限合伙）	联营企业
中建珠高(广东)设计咨询有限公司	联营企业

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
珠海华发城市运营投资控股有限公司	联营股东

2、关联方交易情况

(1) 关联方交易定价原则：按市场公允价值定价。

(2) 存在控制关系且纳入合并会计报表范围的子公司，其相互之间及与母公司之间的交易已经抵消。

(3) 不存在与其他关联方之间的交易。

3、关联方担保

(1) 本公司作为担保方：

被担保方	担保期间	担保方式	债权人	2022 年 12 月 31 日担保余额（元）
珠海市高新城市建设有限公司	2021.01.04-2031.01.04	保证	珠海华润银行股份有限公司珠海分行、中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	218,920,793.55
珠海市高新城市建设有限公司	2021.04.13-2030.11.09	保证	广东华兴银行股份有限公司珠海分行	153,586,647.49
珠海市高新城市建设有限公司	2021.11.16-2036.11.16	保证	国家开发银行广东省分行	100,000,000.00
珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2036.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	20,000,000.00
珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2046.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	50,000,000.00
珠海市高新城市建设有限公司	2021.12.22-2026.12.22	保证	国家开发银行广东省分行	80,000,000.00
珠海高新文创投资有限公司	2020.09-2024.09	保证	珠海农村商业银行高新支行	111,507,080.01
珠海市高新城市建设有限公司	2021.01.23-2039.04.22	保证	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行、中国银行股份有限公司珠海分行、交通银行股份有限公司珠海分行	420,673,028.18
珠海市高新城市建设有限公司	2022.08.25-2028.06.21	保证	交通银行股份有限公司珠海分行	8,008,782.00
珠海唐家湾企业有限公司	2019.09.24-2031.09.23	保证	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	41,982,352.98
珠海唐家湾企业有限公司	2021.05.24-2036.05.23	保证	中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行	195,000,000.00
珠海唐家湾资产经营有限公司	2018.12.31-2037.12.20	保证	中国建设银行股份有限公司珠海市分行	72,600,000.00
珠海高新安居建设有限公司	2020.06.18-2045.06.18	保证	国家开发银行广东省分行	290,000,000.00
珠海珠海市高新城市建设有限公司	2019.07.10-2023.07.10	保证	珠海华润银行股份有限公司珠海分行	530,000,000.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保期间	担保方式	债权人	2022 年 12 月 31 日担保余额（元）
珠海高新文创投资有限公司	2017.09.11-2032.09.11	保证	中国工商银行珠海唐家支行	346,224,850.00
珠海高新文创投资有限公司	2019.11.19-2034.11.19	保证	中国工商银行珠海唐家支行	213,827,363.00

（2）截至 2022 年 12 月 31 日，合并范围内的母子公司之间以及子公司互相之间关联交易均已抵消，无其他关联交易。

4、关联方应收应付款项

截至 2022 年 12 月 31 日，合并范围内的母子公司之间以及子公司互相之间关联往来均已抵消，无其他关联方往来。

十、承诺及或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼事项。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在对外担保事项。

十一、资产负债表日后事项

截止本财务报告批准报出日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

根据珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室发布的《关于合资公司股权划转的批复》（珠高国资函〔2017〕39 号）文件显示，批复同意珠海市高新建设投资有限公司将持有的珠海金控高新创业投资有限公司、珠海清英智能电网研究院有限公司、粤财普惠金融（珠海）融资担保股份有限公司的股权无偿划转至珠海高新创业投资有限公司。截止至报告出具日，珠海清英智能电网研究院有限公司正在办理工商注销手续，股权尚未完成划转。

十三、母公司财务报表项目注释

1、应收账款

（1）以摊余成本计量的应收账款

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收账款	48,839,234.41		48,839,234.41	12,465,432.47		12,465,432.47
合计	48,839,234.41		48,839,234.41	12,465,432.47		12,465,432.47

（2）坏账准备

①2022 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备：

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合——账龄组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
1 年以内	333,828.00	0.00	
合计	333,828.00	0.00	

组合——其他组合

项目	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
政府款项、保证金及无风险组合	48,505,406.41	0.00	
合计	48,505,406.41	0.00	

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

本报告期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 43,405,225.36 元，占应收账款期末余额合计数的比例 88.87%。

单位名称	期末余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)	坏账准备期末余额
珠海市高新城市建设有限公司	13,089,362.24	1 年以内	26.80	
珠海高新同创开发有限公司	11,024,281.46	1 年以内	22.57	
珠海市高新置业发展有限公司	10,177,545.84	1 年以内	20.84	
珠海市高新基础建设有限公司	5,389,381.02	1 年以内	11.03	
珠海唐家湾金发实业有限公司	3,724,654.80	1 年以内	7.63	
合计	43,405,225.36		88.87	

2、其他应收款

项目	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	1,654,676,477.80	1,327,381,319.77
合计	1,654,676,477.80	1,327,381,319.77

(1) 其他应收款情况

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
其他应收款	1,654,676,477.80		1,654,676,477.80	1,327,381,319.77		1,327,381,319.77
合计	1,654,676,477.80		1,654,676,477.80	1,327,381,319.77		1,327,381,319.77

① 坏账准备

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

A.2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来 12 月内预期信用损失率%	坏账准备	理由
组合计提：				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,654,676,477.80			
账龄分析法组合				
其他政府款项、保证金及无风险组合	1,654,676,477.80	0.00		预计可能回收
合计	1,654,676,477.80	0.00		

B.2022 年 12 月 31 日，无处于第二阶段的其他应收款坏账准备。

C.2022 年 12 月 31 日，无处于第三阶段的其他应收款坏账准备。

②其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	2022.12.31	2021.12.31
往来款	1,624,247,334.03	1,306,064,075.55
个人往来	457,555.16	30,358.09
其他单位往来款	29,971,588.61	21,286,886.13
合计	1,654,676,477.80	1,327,381,319.77

③其他应收款期末余额前五名单位情况：

单位名称	是否为关联方	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例（%）	坏账准备期末余额
珠海市高新城市建设有限公司	关联方	往来款	1,193,647,013.36	1年以内	72.14	
珠海惠景城市建设有限公司	关联方	往来款	149,155,220.00	1年以内	9.01	
珠海唐家湾金发实业有限公司	关联方	往来款	40,764,133.28	1年以内	2.46	
珠海高新安居建设有限公司	关联方	往来款	36,769,286.24	1年以内	2.22	
珠海唐家湾金发实业有限公司	关联方	往来款	36,567,568.0	1年以内	2.21	
合计			1,456,903,220.88		88.04	

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,844,195,487.09		2,844,195,487.09
对联营、合营企业投资	1,425,711,720.49	4,497,637.00	1,421,214,083.49
合计	4,269,907,207.58	4,497,637.00	4,265,409,570.58

续

项目	2021.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,684,195,487.09		2,684,195,487.09
对联营、合营企业投资	1,353,819,514.75	4,497,637.00	1,349,321,877.75
合计	4,038,015,001.84	4,497,637.00	4,033,517,364.84

(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
珠海市高新城市建设有限公司	1,586,880,000.00			1,586,880,000.00
珠海市高新置业发展有限公司	162,563,639.18			162,563,639.18
珠海高新同创开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
珠海惠景城市建设有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00
珠海高新资产经营有限公司	246,449,841.03	500,000,000.00		746,449,841.03
珠海金鼎科技工业园投资开发有限公司	15,120,860.39			15,120,860.39
珠海高新文创投资有限公司	350,000,000.00		350,000,000.00	
珠海高新安居建设有限公司	217,000,000.00			217,000,000.00
珠海唐家湾文化旅游有限公司	23,081,146.49			23,081,146.49
珠海高新港湾物业管理服务有限公司	3,100,000.00			3,100,000.00
珠海市高投商贸有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00
合计	2,684,195,487.09	510,000,000.00	350,000,000.00	2,844,195,487.09

4、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,007,923.62	2,375,713.86	4,733,837.64	8,999.57
其他业务	49,231,022.80	49,254,514.57	45,744,822.54	45,744,822.54
合计	54,238,946.42	51,630,228.43	50,478,660.18	45,753,822.11

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
工程建设	5,007,923.62	2,375,713.86	4,733,837.64	8,999.57
合计	5,007,923.62	2,375,713.86	4,733,837.64	8,999.57

(3) 营业收入按收入确认时间列示如下：

项目	工程建设	其他	合计
在某一时段内确认收入			
在某一时点确认收入	5,007,923.62	49,231,022.80	54,238,946.42
合计	5,007,923.62	49,231,022.80	54,238,946.42

5、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
权益法核算的长期股权投资收益	88,884,664.83	272,143,868.63
其他	5,964.23	
合计	88,890,629.06	272,143,868.63

珠海市高新建设投资有限公司

2023 年 4 月 27 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

(副本)(5-2)

名称 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

出资人 姚庚春

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关报告；其他审计业务；代理记账；税务咨询；企业管理咨询；开展经批准的其他经营活动；法律、法规规定的其他经营活动；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。)

成立日期 2013年11月13日

合伙期限 2013年11月13日至 2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

2021 年 12 月 07 日

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

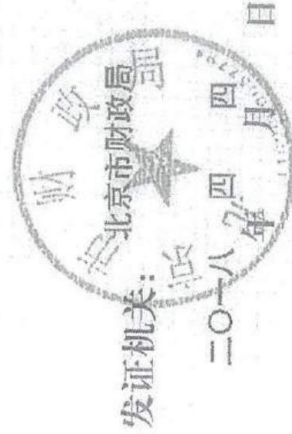
国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

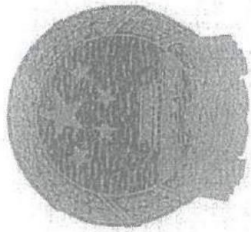
证书序号: 0000187

说明

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



中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 姚庚春

主任会计师:

经营场所: 北京西城区阜成门外大街2号22层A24



组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010205

批准执业文号: 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期: 2014年03月28日

46



	姓名: 何雪芹 性别: 女 出生日期: 1980-01-19 工作单位: 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙) 身份证号码: 342426198001195121 执业证书编号: 1101020138103 
证书编号: No. of Certificate: 110102050412 批准注册协会: Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会 发证日期: Date of Issuance: 2022 年 03 月 21 日	年度检验登记 Annual Renewal Registration 本证书经检验合格, 继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal. 年 月 日