

珠海市高新建设投资有限公司公司债券年度报告 (2023 年)

2024 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。

致同会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2023 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上一期定期报告所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读上一期定期报告的“重大风险提示”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、实际控制人及变更情况	7
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况	8
五、公司独立性情况	8
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	14
一、公司债券基本信息	14
二、公司债券募集资金使用和整改情况	19
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况	23
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况	23
五、增信措施情况	23
六、中介机构情况	23
第三节 重大事项	25
一、审计情况	25
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	25
三、合并报表范围变化情况	26
四、资产情况	26
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	28
六、负债情况	28
七、重要子公司或参股公司情况	31
八、报告期内亏损情况	32
九、对外担保情况	32
十、重大未决诉讼情况	32
十一、绿色债券专项信息披露	32
十二、信息披露事务管理制度变更情况	32
第四节 向普通投资者披露的信息	33
第五节 财务报告	34
一、财务报表	34
第六节 发行人认为应当披露的其他事项	56
第七节 备查文件	57
附件一、发行人财务报告	59

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
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（2023 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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
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、珠海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（国家）高新技术产业开发区管理委员会国有资产监督管理办公室、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	2023 年 1 月 1 日至 2023 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

币种：人民币

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	陈金榜
在公司所任职务类型	☒ 董事 ☐ 高级管理人员
信息披露事务负责人具体职位	董事
联系地址	珠海市高新区唐家湾镇金唐路 1 号 9 栋 7003 房
电话	0756-3923728
传真	无

电子信箱	gxjtzijinbu@163.com
------	---------------------

三、报告期内控股股东、实际控制人及变更情况

(一) 报告期末控股股东、实际控制人

1. 控股股东基本信息

币种：人民币

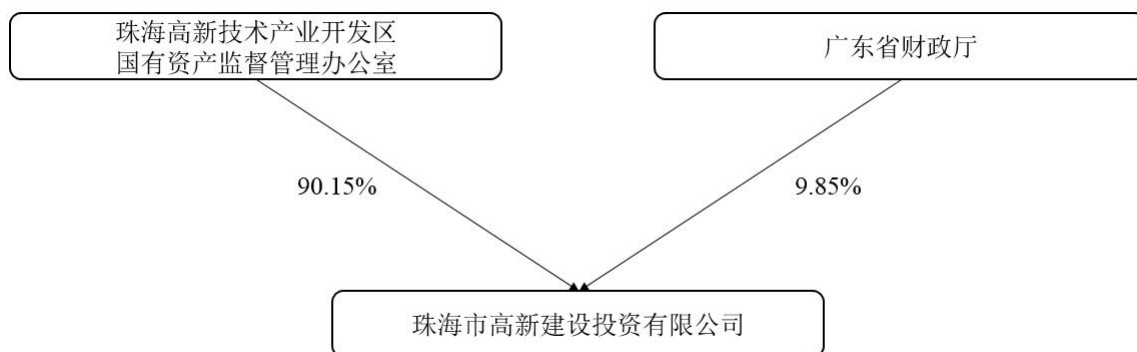
名称	珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室
成立日期	1992 年 12 月 01 日
注册资本（万元）	—
主要业务	不适用
资产规模（万元）	—
资信情况	良好
持股比例（%）	90.15%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

2. 实际控制人基本信息

币种：人民币

名称	珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室
成立日期	1992 年 12 月 01 日
注册资本（万元）	—
主要业务	不适用
资产规模（万元）	—
资信情况	良好
持股比例（%）	90.15%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

发行人与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(二) 控股股东、实际控制人的变更情况

1. 控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2. 实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况

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

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员未发生变更。

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 2023 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。

截至报告期末，发行人与关联方之间关联担保的金额为 469,961.04 万元，发行人与合并报表范围外关联方之间购买、出售、借款等其他各类关联交易的金额为 0 万元。

与关联方之间的关联担保和关联交易说明：

截至 2023 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	2023 年 12 月 31 日担保 余额（元）
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	313,131,759.09
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	310,714,790.00
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	195,629,343.00
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	115,672,432.93
珠海惠景城市建设有限公司	2023.5.22-2044.5.6	保证	交通银行珠海金鼎支行	20,000,000.00
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	628,017,897.99
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	512,000,000.00
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	454,933,946.59
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	274,828,000.00
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	270,000,000.00
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	193,557,892.32
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	171,000,000.00
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	126,272,702.07
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	73,000,000.00
珠海市木材有限公司	2023.10.23-2040.10.23	保证	中国农业银行金鼎支行	67,381,069.00
珠海唐家湾金发实业有限公司	2023.1.17-2041.1.16	保证	中国银行珠海分行、中国农行珠海金鼎支行	670,000,000.00
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	191,100,000.00
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	39,970,588.30
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	72,400,000.00

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、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工程施工企业。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，通过市场化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。未来发行人业务核心为与产业园配套的人才住房项目。根据《珠海市人才住房管理办法》，人才房分为租赁型人才房及销售型人才房。租赁型人才住房市场化运营，发行人承担建设成本及运营成本，租赁对象为企业或个人，按月收取租金及物业费。销售型人才住房通过招拍挂获取项目用地，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评估确定。销售型人才房销售流程、财务核算等参照商品房，不涉及政府投资、回购或补贴，具有公开拿地、市场化回款的特点。发行人人才房项目均自主投建、市场化运营，可以为发行人创造盈利及经营现金流，非公益性项目。

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、贸易业务板块

贸易业务的主体为发行人全资子公司珠海市高投商贸有限公司，主要开展钢筋、电线电缆、电梯、有色金属等贸易。其中，钢筋、电线电缆、电梯等贸易上游主要为国企或品牌方，主要采用先供货后付款的方式，下游均为建筑施工企业，主要为国企或当地知名企业。有色金属贸易上下游以贸易企业为主，上游均为国企，下游以民企为主，采用先付款后供货的方式，结算方式采用电汇和银行承兑汇票。

（二）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	收入	收入同比变动比例	收入占比(%)	成本	成本同比变动比例	成本占比(%)	毛利率(%)	毛利率同比变动比例	毛利占比(%)
------	----	----------	---------	----	----------	---------	--------	-----------	---------

		(%)			(%)			(%)	
资产运营	26,290.87	61.26%	7.80%	16,716.23	3.87%	5.62%	36.42%	2,729.06%	24.25%
工程建设	130,647.82	154.58%	38.75%	124,297.68	153.46%	41.76%	4.86%	9.46%	16.08%
房地产销售	18,643.45	-85.18%	5.53%	460.64	-99.54%	0.15%	97.53%	372.21%	46.05%
酒店板块	4,568.49	-9.02%	1.36%	1,921.1	-36.64%	0.65%	57.95%	46.26%	6.70%
商品贸易	153,665.58	5,102.18%	45.58%	152,970.28	5,571.15%	51.39%	0.45%	-94.79%	1.76%
其他	3,321.85	48.83%	0.99%	1,284.31	138.35%	0.43%	61.34%	-19.14%	5.16%
合计	337,138.06	65.57%	100.00%	297,650.24	73.85%	100.00%	11.71%	-26.41%	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 337,138.06 万元，主要来自商品贸易和工程收入，占营业收入的比例分别为 45.58%、38.75%，合计占比 84.33%。其中，工程收入同比增加 154.58%，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。商品贸易收入同步增加 5,102.18%，主要是因为上年商品销售业务刚起步收入较小，本期发展迅速，收入增加。此外，资产运营收入同比增加 61.26%，主要因为本年港湾七号一二期等产业园项目完工并起租，租赁收入增加。

公司报告期内发生营业成本合计 297,650.24 万元，营业成本主要来自商品贸易和工程建设，占营业成本的比例分别为 51.39%、41.76%，与营业收入占比基本一致。

公司报告期内综合毛利率为 11.71%，同比下降 26.41%，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

币种：人民币

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 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款

报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 珠高 01
债券代码	133671.SZ
债券名称	珠海市高新建设投资有限公司 2023 年面向专业投资者非公开发行粤港澳大湾区专项公司债券(第一期)
发行日	2023 年 09 月 15 日
起息日	2023 年 09 月 19 日
最近回售日	2026 年 09 月 21 日
到期日	2028 年 09 月 19 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	3.4
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 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交、匹配成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 珠高 01
债券代码	133757.SZ
债券名称	珠海市高新建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行粤港澳大湾区专项公司债券(第一期)
发行日	2024 年 01 月 23 日
起息日	2024 年 01 月 25 日
最近回售日	2027 年 01 月 25 日

到期日	2029 年 01 月 25 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	2.97
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 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	24 珠高 02
债券代码	133803.SZ
债券名称	珠海市高新建设投资有限公司 2024 年面向专业投资者非公开发行公司债券(第二期)
发行日	2024 年 03 月 22 日
起息日	2024 年 03 月 26 日
最近回售日	2027 年 03 月 26 日
到期日	2029 年 03 月 26 日
债券余额（亿元）	8
票面利率（%）	2.7
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 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内可交换债券相关选择权的触发和执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无此选择权条款
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无投资者保护条款

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： ☐ 是 ☒ 否 ☐ 无其他特殊条款
报告期内可续期公司债券续期、利率跳升、利息递延、强制付息情况，以及是否仍计入权益及相关会计处理等情况说明	是否为可续期债： ☐ 是 ☒ 否
适用的交易机制	点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

币种：人民币

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
募集资金实际使用金额（亿元）	3.5
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	1 亿元用于产业园项目建设，1 亿用于科技创新相关基金投资，1.5 亿用于补充流动资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	1.5
临时补流的金额（亿元）	1.5
临时补流的金额用途	用于主营业务工程施工相关的营运支出
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情	本期债券募集资金用于港湾 3 号（金发工业区）和港湾 5 号科创园项目，项目均处于在建状态。港湾 3 号总占地面

况	积约 4.2 万 m²，建筑面积约 18.3 万 m²，主导产业为新一代信息技术+5G，目前项目建设进度约 70%。港湾 5 号项目用地面积约 2.67 万 m²，计容建筑面积 8 万 m²，新型产业用地，拟建孵化器，目前建设进度约 90%。募投项目建成运营后，将进一步提升公司科创孵化效果，港湾 3 号将成为珠海集成电路设计产业园，港湾 5 号将成为孵化办公总部。 本期债券募集资金用于珠海港湾科盈股权投资基金投资，珠海港湾科盈股权投资基金规模为人民币 20 亿元，基金主要投资于扩张期、成熟期的新一代信息技术产业、生物医药健康产业、智能制造、人工智能等高新技术产业项目。 截至报告期末，珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业（有限合伙）认缴 81,620 万元，实缴 16,404 万元，已投项目 3 家，分别为聚芯医疗科技（深圳）有限公司、珠海诚锋电子科技有限公司和瑞玖生物医学（深圳）有限公司。募投基金聚集半导体、生物医药及医疗器械等科创行业，通过实施赋能式投资，助力被投企业成为细分领域的头部企业。
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	☐ 是 ☒ 否

币种：人民币

债券简称	23 珠高 01
债券代码	133671.SZ
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于项目建设、偿还有息债务及补充流动资金
募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途类别）	5 亿元用于项目建设，0.6 亿元用于偿还有息负债，1.4 亿元用于补充流动资金
报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
临时补流的金额（亿元）	1
临时补流的金额用途	用于主营业务商业贸易相关的采购支出
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	☒ 是 ☐ 否
募集资金专项账户运作情况	是否存在： ☒ 是 ☐ 否 正常
募集资金违规使用的整改情况	是否存在： ☐ 是 ☒ 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	☐ 是 ☐ 否 ☒ 不适用
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	☒ 是 ☐ 否
募集资金用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目的进展情况、运营效益、抵押或者质押事项办理情况	本期债券募集资金用于港湾 3 号（金发工业区）和港湾 5 号科创园项目、唐家第一工业、京珠西邻里中心、智汇新寓、惠景沁园、惠景悦来花园，项目均处于在建状态，项目具体情况如下： 港湾 3 号总占地面积约 4.2 万 m²，建筑面积约 18.3 万 m²，主导产业为新一代信息技术+5G，目前项目建设进度约 70%。 港湾 5 号项目用地面积约 2.67 万 m²，计容建筑面积 8 万 m²，新型产业用地，拟建孵化器，目前建设进度约 90%。

	唐家第一工业为大型综合体项目，占地约 4.4 万 m²，建面约 19 万 m²，地处珠海高新区唐家湾，是珠海高新区进行城市活化、格局升级的标杆项目，目前项目建设进度约 47%。 京珠西邻里中心项目用地面积 2.07 万 m²，计容建筑面积 4.13 万 m²，项目总投资 4.5 亿元，建设社区服务中心，目前项目建设进度约 90%。 智汇新寓项目用地面积 2.28 万 m²，计容建筑面积 6.85 万 m²，项目总投资 72.8 亿元，建设人才长租公寓，目前项目建设进度约 95%。 惠景沁园以金鼎科创海岸为核心，辐射整个高新区，以各高新技术企业、产业园区的青年客群为主，打造为金鼎首个集中式青年人才文化社区，为高新区提供人才住房保障。目前项目建设进度约 80%。 惠景悦来花园总用地面积 2.57 万 m²，总建筑面积 9.88 万 m²，容积率 3.0。其中：住宅面积 72874.14 m²、邻里中心 2764.99 m²、配套用房 1471.19 m²。总停车位数量 617 个，其中：地上 16 个、地下 601 个。目前项目建设进度约 90%。
项目变化情况、程序履行情况和募集资金用途的变更情况	报告期内项目不存在发生重大变化且可能影响募集资金投入和使用计划的情况
项目运营情况变化对发行人偿债能力和投资者权益的影响、应对措施	报告期末项目不存在净收益与募集说明书等披露相比下降 50%以上，或者报告期内发生其他可能影响项目运营效益的重大不利变化的情况
本债项是否为绿色债券	☐ 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	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广场 5 层
签字会计师姓名	樊文景、余红

2. 受托管理人/债权代理人

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 珠高 K1、23 珠高 01、24 珠高 01、24 珠高 02
债券代码	148214.SZ、133671.SZ、133757.SZ、133803.SZ
受托管理人/债权代理人名称	中银国际证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人办公地址	中国北京市西城区西单北大街 110 号 7 层
受托管理人/债权代理人联系人	李炜双
受托管理人/债权代理人联系方式	010-66229174

3. 评级机构

☒适用 ☐不适用

债券简称	23 珠高 K1、23 珠高 01、24 珠高 01、24 珠高 02
债券代码	148214.SZ、133671.SZ、133757.SZ、133803.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会计师事务所发生变更。

为发行人提供审计服务的会计师事务所变更情况：

变更前会计师事务所名称	中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）
变更后会计师事务所名称	致同会计师事务所（特殊普通合伙）
变更原因	原审计机构服务期限到期
履行的程序	该项变更已经过内部决策流程审议通过
对投资者权益的影响	无

第三节 重大事项

一、审计情况

致同会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的会计师事务所，已对本公司 2023 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樊文景、余红签章。

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：

财政部于 2022 年 11 月发布了《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”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额 (元)
递延所得税资产	9,648,262.86
未分配利润	9,648,262.86

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额 (元)
所得税费用	-1,355,351.00

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 12 月 31 日)	调整前 (元)	调整金额 (元)	调整后 (元)
递延所得税资产	42,618,556.64	8,292,911.86	50,911,468.50
未分配利润	1,241,268,460.81	8,292,911.86	1,249,561,372.67

合并利润表项目 (2022 年度)	调整前 (元)	调整金额 (元)	调整后 (元)
所得税费用	69,091,168.20	-4,325,782.72	64,765,385.48

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022 年 1 月 1 日)	调整前 (元)	调整金额 (元)	调整后 (元)
递延所得税资产	34,242,692.62	3,967,129.14	38,209,821.76
未分配利润	1,094,165,140.14	3,967,129.14	1,098,132,269.28

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、资产情况

(一) 资产及变动情况

占发行人合并报表范围总资产 10%以上的资产类报表项目的资产：

项目名称	主要构成
投资性房地产	主要为创新发展大厦、民营科技园等已出租的建筑物
存货	主要为唐家第一工业区、惠景沁园等项目的开发成本
在建工程	主要为金发工业区、港湾五号科创园等产业园项目
无形资产	主要为土地使用权、软件
货币资金	主要为银行存款、其他货币资金

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的资产项目：

单位：万元 币种：人民币

资产项目	本期末金额	占本期末资产总额的比例 (%)	上期末余额	变动比例 (%)
无形资产	233,516.68	11.54%	1,712.14	13,538.91%
在建工程	345,526.5	17.07%	80,828.33	327.48%
其他非流动资产	12,743.21	0.63%	4,634.74	174.95%
投资性房地产	464,150.51	22.94%	206,709.7	124.54%

其他流动资产	29,771.71	1.47%	19,520.31	52.52%
预付款项	6,032.93	0.3%	4,039.08	49.36%
长期待摊费用	48,816.27	2.41%	70,205.23	-30.47%

发生变动的的原因：

无形资产：新购入土地使用权 232,368 万元所致。

在建工程：金发工业区城市更新项目、港湾 5 号科创园（孵化项目）、惠景智汇新寓（人才公寓项目）等多个项目持续建设投入导致增加。

其他非流动资产：中山公园、留学文化馆完工结转导致增加。

投资性房地产：新增港湾七号一、二期，创意云端、港湾新天地等多个项目。

其他流动资产：主要因待抵扣进项税额增加。

预付款项：预付工程款增加。

长期待摊费用：创意云端结转至投资性房地产导致减少。

（二）资产受限情况

资产受限情况概述

单位：万元 币种：人民币

受限资产类别	受限资产账面价值	资产受限金额	受限资产评估价值 (如有)	资产受限金额占该 类别资产账面价值 的比例 (%)
货币资金	5,307.55	5,307.55		2.43%
存货	58,071.52	58,071.52		15.52%
在建工程	118,647.39	118,647.39		34.34%
投资性房地产	172,696.72	172,696.72	172,696.72	37.21%
合计	354,723.17	354,723.17	——	——

对于受限金额超过报告期末净资产百分之十的单项资产的说明：

单位：万元 币种：人民币

受限资产名称	账面价值	评估价值 (如有)	受限金额	受限原因	对发行人可能 产生的影响
--------	------	--------------	------	------	-----------------

金发工业区城市更新 项目在建工程	92,254.94		92,254.94	银行借款	无
---------------------	-----------	--	-----------	------	---

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

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 0 万元，报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，回收 0 万，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，占报告期末公司净资产比例为 0% ，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款或资金拆借总额为 0 万。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

六、负债情况

（一）有息债务及其变动情况

1. 发行人有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 50,000 万元 和 169,676 万元，报告期内有息债务余额同比变动 239.35%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款				50,000	50,000	29.47%
公司信用类 债券				119,676	119,676	70.53%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债						

务						
---	--	--	--	--	--	--

报告期末，发行人口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 119,676 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

2. 发行人合并口径有息债务结构情况

报告期初和报告期末，发行人合并报表范围内公司有息债务余额分别为 335,233.09 万元 和 644,642.17 万元，报告期内有息债务余额同比变动 92.30%。

具体情况如下：

单位：万元 币种：人民币

有息债务类别	到期时间				金额合计	金额占有息债务的占比
	已逾期	6 个月以内 (含)	6 个月（不含）至 1 年 (含)	超过 1 年 (不含)		
银行贷款		22,861.12	10,389.59	491,715.46	524,966.17	81.44%
公司信用类 债券				119,676	119,676	18.56%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务						

报告期末，发行人合并口径存续的公司信用类债券中，公司债券余额 119,676 万元，企业债券余额 0 万元，非金融企业债务融资工具余额 0 万元，且共有 0 万元公司信用类债券在 2024 年 5 月至 12 月内到期或回售偿付。

3. 境外债券情况

截至报告期末，发行人合并报表范围内发行的境外债券余额 0 万元，且在 2024 年 5 月至 12 月内到期的境外债券余额 0 万元。

（二）公司信用类债券或其他有息债务重大逾期情况

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

（三）负债变动情况

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例（%）	上年末余额	变动比例（%）
应付账款	396,527.13	28.84%	163,435.12	142.62%
预收款项	1,311.82	0.1%	971.07	35.09%
合同负债	144,805.88	10.53%	51,520.22	181.07%
其他应付款	21,445.55	1.56%	55,072.69	-61.06%
一年内到期的非流动负债	32,519.86	2.37%	9,564.03	240.02%
其他流动负债	19,158.61	1.39%	9,935.73	92.83%
长期借款	491,715.45	35.76%	328,639.78	49.62%
长期应付款	34,290.84	2.49%	8,459.77	305.34%
递延收益	28,509.35	2.07%	2,769.89	929.26%
递延所得税负债	9,845.77	0.72%	5,096.68	93.18%

发生变动的原因：

应付账款：主要因应付工程款等增加。

预收款项：主要因预收租金物业费增加。

合同负债：主要因预收售楼款增加。

其他应付款：主要因款项支付导致减少。

一年内到期的非流动负债：主要因一年内到期的长期借款增加。

其他流动负债：主要因预收售楼款增加，待转销项税额同比增加。

长期借款：主要因项目投资建设需求增加而增加。

长期应付款：主要因土地款增加。

递延收益：主要因收到产业新空间奖补导致增加。

递延所得税负债：主要因投资性房地产评估增值导致的应纳税暂时性差异增加所致。

（四）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

七、重要子公司或参股公司情况

单位：万元 币种：人民币

公司名称	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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	276,055.13	195,559.28
主营业务利润	6,895.37	3,941.48
净资产	15,638.94	8,743.19
总资产	216,556.66	153,629.05

单位：万元 币种：人民币

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	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年同期发生额
主营业务收入	18,179.98	72,824.46
主营业务利润	6,642.93	4,397.21
净资产	36,241.7	29,598.77

总资产	65,515.76	59,630.5
-----	-----------	----------

八、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

九、对外担保情况

报告期初，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保余额为 0 万元，截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为 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。

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

十、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、绿色债券专项信息披露

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十二、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

☐适用 ☒不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2023 年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,188,527,812.83	1,913,625,769.56
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	1,300,000.00	
应收账款	606,569,923.93	496,345,341.76
应收款项融资		
预付款项	60,329,333.74	40,390,790.42
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	226,503,744.07	177,542,284.20
其中：应收利息		

应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,742,627,078.18	4,530,663,393.95
合同资产	46,483,403.72	47,330,302.69
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	297,717,055.75	195,203,127.81
流动资产合计	7,170,058,352.22	7,401,101,010.39
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	1,455,099,382.25	1,474,992,813.41
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	4,641,505,061.00	2,067,097,034.00
固定资产	183,816,541.26	178,586,650.18
在建工程	3,455,265,037.33	808,283,271.81
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	325,760,265.51	403,080,539.08
无形资产	2,335,166,760.21	17,121,356.08
开发支出		

商誉		
长期待摊费用	488,162,706.32	702,052,288.39
递延所得税资产	53,961,856.81	50,911,468.50
其他非流动资产	127,432,057.52	46,347,428.16
非流动资产合计	13,066,169,668.21	5,748,472,849.61
资产总计	20,236,228,020.43	13,149,573,860.00
流动负债：		
短期借款	50,051,180.56	
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	3,965,271,254.77	1,634,351,171.18
预收款项	13,118,229.48	9,710,655.37
合同负债	1,448,058,794.36	515,202,168.53
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	46,166,991.36	40,691,289.48
应交税费	304,963,708.84	282,177,087.27
其他应付款	214,455,532.38	550,726,921.47
其中：应付利息		

应付股利	43,971,290.00	8,594,375.34
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	325,198,630.98	95,640,339.63
其他流动负债	191,586,127.47	99,357,330.33
流动负债合计	6,558,870,450.20	3,227,856,963.26
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	4,917,154,539.60	3,286,397,817.21
应付债券	1,196,760,038.73	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	349,271,301.51	408,532,459.00
长期应付款	342,908,393.32	84,597,689.47
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	285,093,507.77	27,698,889.73
递延所得税负债	98,457,683.20	50,966,837.23
其他非流动负债		
非流动负债合计	7,189,645,464.13	3,858,193,692.64
负债合计	13,748,515,914.33	7,086,050,655.90
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	634,006,119.98	244,235,110.55
减：库存股		
其他综合收益	55,156,345.47	
专项储备		
盈余公积	402,960,049.12	402,960,049.12
一般风险准备		
未分配利润	719,837,535.97	1,267,252,334.30
归属于母公司所有者权益合计	5,955,458,332.02	6,057,945,775.45
少数股东权益	532,253,774.08	5,577,428.65
所有者权益合计	6,487,712,106.10	6,063,523,204.10
负债和所有者权益总计	20,236,228,020.43	13,149,573,860.00

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 币种：人民币

项目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	240,497,108.30	476,301,062.83
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	101,439,671.94	48,839,234.41

应收款项融资		
预付款项	21,111.24	307,980.44
其他应收款	3,573,245,268.88	1,654,676,477.80
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	3,915,309,754.58	2,180,124,755.48
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	4,593,036,923.08	4,265,409,570.58
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	379,681,002.00	
固定资产	1,560,508.88	1,634,381.72
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	9,800,422.50	14,739,656.10

无形资产	2,337,261.67	2,293,696.49
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		5,347.94
递延所得税资产	178,144.34	171,088.30
其他非流动资产		
非流动资产合计	4,986,594,262.47	4,284,253,741.13
资产总计	8,901,904,017.05	6,464,378,496.61
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	16,375,976.86	12,371,498.04
预收款项		
合同负债		26,525.30
应付职工薪酬	12,938,045.51	14,974,118.38
应交税费	2,684,888.36	2,824,823.22
其他应付款	1,877,947,008.97	418,272,343.97
其中：应付利息		
应付股利	43,971,290.00	8,594,375.34
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	25,096,930.17	5,399,898.31
其他流动负债		1,591.52

流动负债合计	1,935,042,849.87	453,870,798.74
非流动负债：		
长期借款	500,000,000.00	500,000,000.00
应付债券	1,196,760,038.73	
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	5,354,958.57	10,512,999.85
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	397,641.51	
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,702,512,638.81	510,512,999.85
负债合计	3,637,555,488.68	964,383,798.59
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	389,771,009.43	
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		

盈余公积	386,761,646.46	386,761,646.46
未分配利润	344,317,591.00	969,734,770.08
所有者权益合计	5,264,348,528.37	5,499,994,698.02
负债和所有者权益总计	8,901,904,017.05	6,464,378,496.61

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	3,371,380,597.92	2,036,243,601.13
其中：营业收入	3,371,380,597.92	2,036,243,601.13
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	3,327,499,529.07	1,961,221,210.37
其中：营业成本	2,976,502,370.25	1,712,151,709.62
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	81,337,107.00	71,029,869.18
销售费用	36,010,131.29	29,448,712.90

管理费用	117,795,616.65	100,315,966.54
研发费用		
财务费用	115,854,303.88	48,274,952.13
其中：利息费用	147,805,294.52	76,741,714.48
利息收入	32,490,121.14	30,967,012.93
加：其他收益	38,296,438.84	4,554,232.95
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,091,284.41	92,699,109.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,091,284.41	92,693,145.06
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）	64,553,869.57	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-800,486.68	-538,762.33
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-23,383.02	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,374,920.42	313,675.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	146,191,143.57	172,050,645.84

列)		
加：营业外收入	635,106.95	684,073.86
减：营业外支出	477,144.77	756,846.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	146,349,105.75	171,977,873.58
减：所得税费用	80,414,890.79	64,765,385.48
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	65,934,214.96	107,212,488.10
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	65,934,214.96	107,212,488.10
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	69,338,069.53	106,924,380.46
2.少数股东损益	-3,403,854.57	288,107.64
六、其他综合收益的税后净额	55,156,345.47	
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	55,156,345.47	
（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	55,156,345.47	
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	55,156,345.47	
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	121,090,560.43	107,212,488.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	124,494,415.00	106,924,380.46

归属于少数股东的综合收益总额	-3,403,854.57	288,107.64
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 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	65,108,181.09	54,238,946.42
减：营业成本	60,603,062.63	51,630,228.43
税金及附加	392,727.19	263,255.02
销售费用		
管理费用	11,561,331.39	11,058,754.26
研发费用		
财务费用	7,858,553.76	-13,381,537.53
其中：利息费用	20,664,061.67	851,174.49
利息收入	12,826,008.89	14,257,390.20
加：其他收益	102,534.85	314,143.11
投资收益（损失以“-”号填列）	-696,749.50	88,890,629.06
其中：对联营企业和合	-696,749.50	88,884,664.83

营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	1,309,992.57	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,309.16	
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-550.69	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-14,593,575.81	93,873,018.41
加：营业外收入	127,410.00	295,398.57
减：营业外支出	415,368.53	76.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-14,881,534.34	94,168,340.33
减：所得税费用	1,379,150.76	1,002,862.89
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-16,260,685.10	93,165,477.44
（一）持续经营净利润（净亏	-16,260,685.10	93,165,477.44

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

准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-16,260,685.10	93,165,477.44
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五）合并现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	3,030,577,507.46	1,197,610,279.83
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	82,308,412.36	86,583,447.04
收到其他与经营活动有关的现金	1,835,641,227.52	748,035,560.54
经营活动现金流入小计	4,948,527,147.34	2,032,229,287.41
购买商品、接受劳务支付的现金	5,028,178,781.84	1,992,297,861.33
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	208,677,255.37	176,542,326.16
支付的各项税费	239,703,958.81	80,044,537.07
支付其他与经营活动有关的现金	1,030,164,889.45	750,951,036.80

经营活动现金流出小计	6,506,724,885.47	2,999,835,761.36
经营活动产生的现金流量净额	-1,558,197,738.13	-967,606,473.95
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
取得投资收益收到的现金	253,075,048.75	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,569.80	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
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	253,077,618.55	12,933,296.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,067,847,439.92	224,221,149.42
投资支付的现金	227,972,902.00	16,816,902.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,295,820,341.92	241,038,051.42
投资活动产生的现金流量净额	-1,042,742,723.37	-228,104,755.19
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	530,080,200.00	
其中：子公司吸收少数股东投	530,080,200.00	

资收到的现金		
取得借款收到的现金	3,212,209,664.38	1,523,060,243.44
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	3,742,289,864.38	1,523,060,243.44
偿还债务支付的现金	118,890,140.30	61,931,910.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	755,387,472.53	199,786,347.30
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	22,164,658.55	5,910,424.69
筹资活动现金流出小计	896,442,271.38	267,628,682.22
筹资活动产生的现金流量净额	2,845,847,593.00	1,255,431,561.22
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	244,907,131.50	59,720,332.08
加：期初现金及现金等价物余额	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79
六、期末现金及现金等价物余额	2,132,819,519.37	1,887,912,387.87

(六) 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2023 年度	2022 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	16,002,879.00	1,500,213.65
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,805,940,954.96	1,462,826,924.80
经营活动现金流入小计	5,821,943,833.96	1,464,327,138.45
购买商品、接受劳务支付的现金	1,138,833.40	9,028,731.19
支付给职工以及为职工支付的现金	47,943,900.30	49,298,077.10
支付的各项税费	3,976,029.99	4,093,418.07
支付其他与经营活动有关的现金	6,286,670,448.77	1,719,646,387.74
经营活动现金流出小计	6,339,729,212.46	1,782,066,614.10
经营活动产生的现金流量净额	-517,785,378.50	-317,739,475.65
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
取得投资收益收到的现金	250,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	345.00	
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	250,000,345.00	12,588,959.23

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,075,548.82	3,945,250.77
投资支付的现金	572,024,102.00	511,470,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	576,099,650.82	515,415,250.77
投资活动产生的现金流量净额	-326,099,305.82	-502,826,291.54
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	1,196,040,000.00	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,196,040,000.00	500,000,000.00
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	581,868,468.21	83,042,610.59
支付其他与筹资活动有关的现金	6,090,802.00	5,499,238.46
筹资活动现金流出小计	587,959,270.21	88,541,849.05
筹资活动产生的现金流量净额	608,080,729.79	411,458,150.95
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	-235,803,954.53	-409,107,616.24
加：期初现金及现金等价物余额	476,301,062.83	885,408,679.07
六、期末现金及现金等价物余额	240,497,108.30	476,301,062.83

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(2023 年)》盖章页)



附件一、发行人财务报告

珠海市高新建设投资有限公司
二〇二三年度
审计报告

致同

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

您可使用手机“扫一扫”或进入
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，
注册会计师行业统一监管平台（<http://acc.mof.gov.cn>）进行查验。
报告编码：京24XBL3QSED



目 录

审计报告	1-3
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	9-85





致同会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京朝阳区建国门外大街 22 号
赛特广场 5 层邮编 100004
电话 +86 10 8566 5588
传真 +86 10 8566 5120
www.grantthornton.cn

审计报告

致同审字（2024）第 442A011310 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（以下简称高新建投公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了高新建投公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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，我们独立于高新建投公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估高新建投公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算高新建投公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督高新建投公司的财务报告过程。





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，根据所获取的审计证据，就可能导致对高新建投公司的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高新建投公司不能持续经营。

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





(6) 就高新建投中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，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·北京

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二四年四月十五日





合并及公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	八、1	2,188,527,812.83	240,497,108.30	1,913,625,769.56	476,301,062.83
交易性金融资产					
衍生金融资产					
应收票据	八、2	1,300,000.00			
应收账款	八、3	606,569,923.93	101,439,671.94	496,345,341.76	48,839,234.41
应收款项融资					
预付款项	八、4	60,329,333.74	21,111.24	40,390,790.42	307,980.44
应收资金集中管理款					
其他应收款	八、5	226,503,744.07	3,573,245,268.88	177,542,284.20	1,654,676,477.80
其中：应收股利					
存货	八、6	3,742,627,078.18		4,530,663,393.95	
合同资产	八、7	46,483,403.72		47,330,302.69	
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	八、8	297,717,055.75	106,594.22	195,203,127.81	
流动资产合计		7,170,058,352.22	3,915,309,754.58	7,401,101,010.39	2,180,124,755.48
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	八、9	1,455,099,382.25	4,593,036,923.08	1,474,992,813.41	4,265,409,570.58
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产					
投资性房地产	八、10	4,641,505,061.00	379,681,002.00	2,067,097,034.00	
固定资产	八、11	183,816,541.26	1,560,508.88	178,586,650.18	1,634,381.72
在建工程	八、12	3,455,265,037.33		808,283,271.81	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	八、13	325,760,265.51	9,800,422.50	403,080,539.08	14,739,656.10
无形资产	八、14	2,335,166,760.21	2,337,261.67	17,121,356.08	2,293,696.49
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	八、15	488,162,706.32		702,052,288.39	5,347.94
递延所得税资产	八、16	53,961,856.81	178,144.34	50,911,468.50	171,088.30
其他非流动资产	八、17	127,432,057.52		46,347,428.16	
非流动资产合计		13,066,169,668.21	4,986,594,262.47	5,748,472,849.61	4,284,253,741.13
资产总计		20,236,228,020.43	8,901,904,017.05	13,149,573,860.00	6,464,378,496.61

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并及公司资产负债表（续）

2023年12月31日

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	附注	期末余额		期初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	八、18	50,051,180.56			
交易性金融负债					
衍生金融负债					
应付票据					
应付账款	八、19	3,965,271,254.77	16,375,976.86	1,634,351,171.18	12,371,498.04
预收款项	八、20	13,118,229.48		9,710,655.37	
合同负债	八、21	1,448,058,794.36		515,202,168.53	26,525.30
应付职工薪酬	八、22	46,166,991.36	12,938,045.51	40,691,289.48	14,974,118.38
应交税费	八、23	304,963,708.84	2,684,888.36	282,177,087.27	2,824,823.22
其他应付款	八、24	214,455,532.38	1,877,947,008.97	550,726,921.47	418,272,343.97
其中：应付股利		43,971,290.00	43,971,290.00	8,594,375.34	8,594,375.34
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	八、25	325,198,630.98	25,096,930.17	95,640,339.63	5,399,898.31
其他流动负债	八、26	191,586,127.47		99,357,330.33	1,591.52
流动负债合计		6,558,870,450.20	1,935,042,849.87	3,227,856,963.26	453,870,798.74
非流动负债：					
长期借款	八、27	4,917,154,539.60	500,000,000.00	3,286,397,817.21	500,000,000.00
应付债券	八、28	1,196,760,038.73	1,196,760,038.73		
租赁负债	八、29	349,271,301.51	5,354,958.57	408,532,459.00	10,512,999.85
长期应付款	八、30	342,908,393.32		84,597,689.47	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益	八、31	285,093,507.77		27,698,889.73	
递延所得税负债	八、16	98,457,683.20	397,641.51	50,966,837.23	
其他非流动负债					
非流动负债合计		7,189,645,464.13	1,702,512,638.81	3,858,193,692.64	510,512,999.85
负 债 合 计		13,748,515,914.33	3,637,555,488.68	7,086,050,655.90	964,383,798.59
所有者权益：					
实收资本	八、32	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					
资本公积	八、33	634,006,119.98	389,771,009.43	244,235,110.55	
减：库存股					
其他综合收益		55,156,345.47			
专项储备					
盈余公积	八、34	402,960,049.12	386,761,646.46	402,960,049.12	386,761,646.46
未分配利润	八、35	719,837,535.97	344,317,591.00	1,267,252,334.30	969,734,770.08
归属于母公司所有者权益合计		5,955,458,332.02	5,264,348,528.37	6,057,945,775.45	5,499,994,698.02
*少数股东权益		532,253,774.08		5,577,428.65	
所有者权益合计		6,487,712,106.10	5,264,348,528.37	6,063,523,204.10	5,499,994,698.02
负债和所有者权益总计		20,236,228,020.43	8,901,904,017.05	13,149,573,860.00	6,464,378,496.61

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并及公司利润表

2023年度

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	八、36	3,371,380,597.92	65,108,181.09	2,036,243,601.13	54,238,946.42
其中：营业收入	八、36	3,371,380,597.92	65,108,181.09	2,036,243,601.13	54,238,946.42
二、营业总成本		3,327,499,529.07	80,415,674.97	1,961,221,210.37	49,570,700.18
其中：营业成本	八、36	2,976,502,370.25	60,603,062.63	1,712,151,709.62	51,630,228.43
税金及附加	八、37	81,337,107.00	392,727.19	71,029,869.18	263,255.02
销售费用	八、38	36,010,131.29		29,448,712.90	
管理费用	八、39	117,795,616.65	11,561,331.39	100,315,966.54	11,058,754.26
研发费用					
财务费用	八、40	115,854,303.88	7,858,553.76	48,274,952.13	-13,381,537.53
其中：利息费用		147,805,294.52	20,664,061.67	76,741,714.48	851,174.49
利息收入		32,490,121.14	12,826,008.89	30,967,012.93	14,257,390.20
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）					
其他					
加：其他收益	八、41	38,296,438.84	102,534.85	4,554,232.95	314,143.11
投资收益（损失以“-”号填列）	八、42	-1,091,284.41	-696,749.50	92,699,109.29	88,890,629.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,091,284.41	-696,749.50	92,693,145.06	88,884,664.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八、43	64,553,869.57	1,309,992.57		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八、44	-800,486.68	-1,309.16	-538,762.33	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八、45	-23,383.02			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八、46	1,374,920.42	-550.69	313,675.17	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		146,191,143.57	-14,593,575.81	172,050,645.84	93,873,016.41
加：营业外收入	八、47	635,106.95	127,410.00	684,073.86	295,398.57
减：营业外支出	八、48	477,144.77	415,368.53	756,846.12	76.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		146,349,105.75	-14,881,534.34	171,977,873.58	94,168,340.33
减：所得税费用	八、49	80,414,890.79	1,379,150.76	64,765,385.48	1,002,862.89
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		65,934,214.96	-16,260,685.10	107,212,488.10	93,165,477.44
（一）按所有权归属分类					
1. 归属于母公司所有者的净利润		69,338,069.53		106,924,380.46	
2. 少数股东损益		-3,403,854.57		288,107.64	
（二）按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润		65,934,214.96	-16,260,685.10	107,212,488.10	93,165,477.44
2. 终止经营净利润					
六、其他综合收益的税后净额		55,156,345.47			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额					
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益					
1. 其他		55,156,345.47			
* 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		121,090,560.43	-16,260,685.10	107,212,488.10	93,165,477.44
归属于母公司所有者的综合收益总额		124,494,415.00		106,924,380.46	
* 归属于少数股东的综合收益总额		-3,403,854.57		288,107.64	

企业负责人：

潘峰

主管会计工作负责人：

张林

会计机构负责人：

石慧波



合并及公司现金流量表

2023年度

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		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		3,030,577,507.46	16,002,879.00	1,197,610,279.83	1,500,213.65
收到的税费返还		82,308,412.36		86,583,447.04	
收到其他与经营活动有关的现金		1,835,641,227.52	5,805,940,954.96	748,035,560.54	1,462,826,924.80
经营活动现金流入小计		4,948,527,147.34	5,821,943,833.96	2,032,229,287.41	1,464,327,138.45
购买商品、接受劳务支付的现金		5,028,178,781.84	1,138,833.40	1,992,297,861.33	9,028,731.19
支付给职工及为职工支付的现金		208,677,255.37	47,943,900.30	176,542,326.16	49,298,077.10
支付的各项税费		239,703,958.81	3,976,029.99	80,044,537.07	4,093,418.07
支付其他与经营活动有关的现金		1,030,164,889.45	6,286,670,448.77	750,951,036.80	1,719,646,387.74
经营活动现金流出小计		6,506,724,885.47	6,339,729,212.46	2,999,835,761.36	1,782,066,614.10
经营活动产生的现金流量净额		-1,558,197,738.13	-517,785,378.50	-967,606,473.95	-317,739,475.65
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
取得投资收益收到的现金		253,075,048.75	250,000,000.00		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,569.80	345.00	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		253,077,618.55	250,000,345.00	12,933,296.23	12,588,959.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,067,847,439.92	4,075,548.82	224,221,149.42	3,945,250.77
投资支付的现金		227,972,902.00	572,024,102.00	16,816,902.00	511,470,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额					
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		1,295,820,341.92	576,099,650.82	241,038,051.42	515,415,250.77
投资活动产生的现金流量净额		-1,042,742,723.37	-326,099,305.82	-228,104,755.19	-502,826,291.54
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		530,080,200.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		530,080,200.00			
取得借款收到的现金		3,212,209,664.38	1,196,040,000.00	1,523,060,243.44	500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		3,742,289,864.38	1,196,040,000.00	1,523,060,243.44	500,000,000.00
偿还债务支付的现金		118,890,140.30		61,931,910.23	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		755,387,472.53	581,868,468.21	199,786,347.30	83,042,610.59
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		22,164,658.55	6,090,802.00	5,910,424.69	5,499,238.46
筹资活动现金流出小计		896,442,271.38	587,959,270.21	267,628,682.22	88,541,849.05
筹资活动产生的现金流量净额		2,845,847,593.00	608,080,729.79	1,255,431,561.22	411,458,150.95
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		244,907,131.50	-235,803,954.53	59,720,332.08	-409,107,616.24
加：期初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
六、期末现金及现金等价物余额		2,132,819,519.37	240,497,108.30	1,887,912,387.87	476,301,062.83

企业负责人：

潘峰

主管会计工作负责人：

孔凡凡

会计机构负责人：

石慧波



合并所有者权益变动表

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司		2023年度												金额单位：元	
行次	项次	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
		实收资本			其他权益工具			资本公积	专项储备	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计		
		1	2	3	4	5	6								
一、上年年末余额	1	4,143,498,281.48	-	-	-	244,235,110.55	-	-	-	402,960,046.12	1,267,252,334.30	6,057,945,775.45	5,577,428.85	6,063,523,204.10	13
加：会计政策变更	2														
前期差错更正	3														
其他	4														
二、本年初余额	5	4,143,498,281.48	-	-	-	244,235,110.55	-	-	-	402,960,046.12	1,259,655,960.42	-7,596,373.88	5,577,428.85	6,055,926,830.22	7,596,373.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	6	-	-	-	-	389,771,009.43	-	55,156,345.47	-	-	-339,818,424.45	-84,851,069.55	526,676,345.43	431,785,275.88	526,676,345.43
（一）综合收益总额	7	-	-	-	-	-	-	55,156,345.47	-	-	69,338,099.53	-	-3,403,854.57	121,090,580.43	-3,403,854.57
（二）所有者投入和减少资本	8	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	530,080,200.00	919,651,208.43	530,080,200.00
1.所有者投入的普通股	9	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.其他权益工具持有者投入资本	10	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.股份支付计入所有者权益的金额	11	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）专项储备提取和使用	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取专项储备	14	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.使用专项储备	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）利润分配	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积	17	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.提取一般风险准备	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.对所有者分配	24	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	25	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）所有者权益内部结转	26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本	27	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2.盈余公积转增资本	28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3.盈余公积弥补亏损	29	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4.设定受益计划变动额结转留存收益	30	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5.其他综合收益结转留存收益	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.其他	32	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	33	4,143,498,281.48	-	-	-	634,006,119.98	-	55,156,345.47	-	402,960,046.12	719,837,535.97	5,956,498,332.02	532,253,774.08	6,487,712,106.10	532,253,774.08

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表(续)

2023年度														上年金额				金额单位：元	
行次	次	母公司所有者权益												所有者权益					
		实收资本			资本公积			其他综合收益			专项储备			未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计		
		14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25						
1	一、上年年末余额	4,143,498,281.48	-	-	-	187,951,559.55	-	-	-	393,545,942.76	1,111,855,101.77	5,835,555,885.56	5,285,321.01	25	26	5,842,245,206.57	146,085,611.03		
2	加：会计政策变更																		
3	前期差错更正																		
4	其他																		
5	二、本年年初余额	4,143,498,281.48	-	-	-	187,951,559.55	-	-	-	393,545,942.76	1,257,941,712.80	5,983,041,496.59	5,285,321.01	25	26	5,988,330,817.60	75,192,386.50		
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					56,283,551.00	-	-	-	9,310,106.36	9,310,621.50	74,904,278.86	288,107.64	25	26	75,192,386.50	107,212,488.10		
7	（一）综合收益总额																		
8	（二）所有者投入和减少资本																		
9	1.所有者投入的普通股																		
10	2.其他权益工具持有者投入资本																		
11	3.股份支付计入所有者权益的金额																		
12	4.其他																		
13	（三）专项储备提取和使用																		
14	1.提取专项储备																		
15	2.使用专项储备																		
16	（四）利润分配																		
17	1.提取盈余公积																		
23	2.提取一般风险准备																		
24	3.对所有者分配的分配																		
25	4.其他																		
26	（五）所有者权益内部结转																		
27	1.资本公积转增资本																		
28	2.盈余公积转增资本																		
29	3.盈余公积弥补亏损																		
30	4.设定受益计划变动额结转留存收益																		
31	5.其他综合收益结转留存收益																		
32	6.其他																		
33	四、本年年末余额	4,143,498,281.48	-	-	-	244,235,110.55	-	-	-	402,960,049.12	1,267,232,334.30	6,057,945,775.45	5,377,428.65	25	26	6,063,323,204.10			

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

		2023 年度						金额单位：元	
		本年金额							
行次	项目	1	2	3	4	5	6	7	8
1	一、上年年末余额	4,143,488,281.48	-	-	-	-	386,761,546.46	969,734,770.08	5,499,994,598.02
2	加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-
3	前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-
4	其他	-	-	-	-	-	-	-	-
5	二、本年年初余额	4,143,488,281.48	-	-	-	-	386,761,546.46	969,734,770.08	5,499,994,598.02
6	三、本年年末余额	-	389,771,009.43	-	-	-	-	-625,417,179.08	-235,646,169.65
7	(一) 综合收益总额	-	389,771,009.43	-	-	-	-	-15,260,685.10	-16,260,685.10
8	1. 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
9	2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-
10	3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-
11	4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
12	(二) 专项储备提取和使用	-	389,771,009.43	-	-	-	-	-	389,771,009.43
13	1. 提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
14	2. 使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
15	(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-609,156,493.98	-609,156,493.98
16	1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-
17	2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
18	3. 对所有者分配的分配	-	-	-	-	-	-	-609,156,493.98	-609,156,493.98
19	4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
20	(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
21	1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
22	2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-
23	3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
24	4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
25	5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
26	6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
27	四、本年年末余额	4,143,488,281.48	389,771,009.43	-	-	-	386,761,546.46	344,317,591.00	5,254,348,528.37

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



公司所有者权益变动表

金额单位：元		2023年度															
		上年金额															
行次	目	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	一、上年年末余额									4,143,498,281.48	187,951,559.55	-	-	-	383,648,942.76	1,119,926,414.98	5,845,026,198.77
2	加：会计政策变更																-161,941,765.04
3	前期差错更正																-
4	其他																-
5	二、本年年初余额									4,143,498,281.48	187,951,559.55	-	-	-	377,445,088.71	974,180,492.99	5,683,084,432.73
6	三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）																-183,088,734.71
7	（一）综合收益总额																93,185,477.44
8	（二）所有者投入和减少资本																-187,951,559.55
9	1.所有者投入的普通股																-
10	2.其他权益工具持有者投入资本																-
11	3.股份支付计入所有者权益的金额																-
12	4.其他																-
13	（三）专项储备提取和使用																-
14	1.提取专项储备																-
15	2.使用专项储备																-
16	（四）利润分配																-
17	1.提取盈余公积																-
18	2.提取一般风险准备																-
19	3.对所有者分配的股利																-
20	4.其他																-
21	（五）所有者权益内部结转																-
22	1.资本公积转增资本																-
23	2.盈余公积转增资本																-
24	3.盈余公积弥补亏损																-
25	4.设定受益计划变动额结转留存收益																-
26	5.其他综合收益结转留存收益																-
27	6.其他																-
28	四、本年年末余额									4,143,498,281.48	187,951,559.55	-	-	-	386,751,846.46	969,734,770.03	5,499,994,693.02
29																	-
30																	-
31																	-
32																	-
33																	-

企业负责人：_____
 主管会计工作负责人：_____
 会计机构负责人：_____
 30/1/21



珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

财务报表附注

一、公司基本情况

珠海市高新建设投资有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于 2007 年 9 月 26 日注册成立并取得珠海高新区市场监督管理局登记核发的营业执照，统一社会信用代码为：9144040066653042X0。

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司注册资本为 4,143,498,281.48 元人民币，实收资本为 4,143,498,281.48 元。本公司法定代表人为：潘峰。

公司的经营范围：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）

本公司实际控制人是：珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2024 年 4 月 15 日批准

二、财务报表编制基础

本财务报表按照财政部发布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

四、重要会计政策、会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、记账基础和计价原则

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

4、企业合并

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的原账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

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

5、合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。

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

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

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。

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

A、确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- B、确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

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。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

7、现金及现金等价物

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，本公司对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

- 本公司管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

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

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融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。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具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，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注四、29。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 《企业会计准则第 14 号——收入》定义的合同资产；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

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

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

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

在计量预期信用损失时，本公司需考虑的最长期限为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

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

应收票据、应收账款和合同资产

对于应收票据、应收账款和合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当信用风险特征显著不同且可以合理成本评估预期信用损失的信息时，按单项金融工具评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，计量预期信用损失。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征对应收票据、应收账款和合同资产划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：账龄分析法组合
- 应收账款组合 2：政府款项、关联方组合

C、合同资产

- 合同资产组合 1：账龄分析法组合
- 合同资产组合 2：政府款项、保证金及无风险组合

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

对于划分为组合的应收账款，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/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 其他应收款组合 1：账龄分析法
- 其他应收款组合 1：政府款项、保证金及无风险组合

对划分为组合的其他应收款，本公司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。

信用风险显著增加的评估

本公司通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本公司的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大会全额支付其对本公司的欠款，该评估不考虑本公司采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本公司收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

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的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

(8) 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。

10、存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、开发成本、开发产品等。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）存货发出的计价及摊销

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。

（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

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

11、长期股权投资

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

（1）投资成本确定

对于企业合并形成的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，长期股权投资成本为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。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资：支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。

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

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资的投资成本大于投资时应享有

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；对长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）。

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）长期股权投资的处置

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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，应当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；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注四、20。

12、投资性房地产

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

本公司投资性房地产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。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、固定资产

（1）固定资产的确认条件

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

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

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：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋、建筑物	10-50 年	3-5	1.9-9.50
机器设备	3-10 年	3-5	9.50-32.33
运输工具	5-10 年	3-5	9.50-19.40
电子设备及其他	3-5 年	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率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

（4）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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）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，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

14、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。

在建工程计提资产减值方法见附注四、20。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

15、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

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

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

16、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

本公司使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本公司作为承租人发生的初始直接费用；本公司作为承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司作为承租人按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》对拆除复原等成本进行确认和计量。后续就租赁负债的任何重新计量作出调整。

（2）使用权资产的折旧方法

本公司采用直线法计提折旧。本公司作为承租人能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注四、20。

17、无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

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。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	70 年	直线法摊销	
计算机软件	3-10 年	直线法摊销	

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。

资产负债表日，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。

无形资产计提资产减值方法见附注四、20。

18、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。

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

19、长期待摊费用

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

会计期间受益的长期待摊费用项目，在确定时将该项目的摊余价值全部计入当期损益。

20、资产减值

本公司对子公司、联营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本公司设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益中确认的金额。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：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；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（5）其他长期福利

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、应付债券

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

利息费用除在符合借款费用资本化条件时予以资本化外，直接计入当期损益。

23、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

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。

24、收入的确认原则

（1）一般原则

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

满足下列条件之一时，本公司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：

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

- ①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。
- ②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品。
- ③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

- ①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。
- ②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。
- ③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。
- ④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。
- ⑤客户已接受该商品或服务。
- ⑥其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注四、9、（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售收入

本公司的营业收入主要包括房地产销售收入、建造合同收入、商品销售收入、物业出租收入以及物业管理、酒店等提供服务收入。收入确认的具体方法如下：

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）房地产销售收入

房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，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）销售商品收入

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本公司通常在综合考虑下列因素的基础上，以货物控制权转移给购买方时点确认收入。

取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬转移、商品法定所有权转移、商品实物资产转移、客户接受该商品。

（3）建造合同收入

根据已完成的进度在一段时间内确认收入，履约进度按照与业主确认的结算进度确定。

（4）物业出租收入

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认。

（5）物业管理、酒店等服务收入

本公司在提供相关服务时确认收入。

25、合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

为履行合同发生的成本，不属于存货等其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，本公司将其作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- ②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；
- ③该成本预期能够收回。

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

值准备，并确认为资产减值损失：

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

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

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

26、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本公司对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与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。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产及递延所得税负债

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。

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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：

（1）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；

（2）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：

（1）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；且初始确认的资产和负债不会导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易；

（2）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。

28、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。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，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

在租赁期开始日，本公司对所有租赁确认使用权资产和租赁负债，简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外。

使用权资产的会计政策见附注四、16。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续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。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁，包含购买选择权的租赁除外。

本公司将短期租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

对于短期租赁，本公司按照租赁资产的类别将满足短期租赁条件的项目选择采用上述简化处理方法。

低价值资产租赁

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

本公司将低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法的方法计入相关资产成本或当期损益。

租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

本公司作为出租人时，将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人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。本公司作为出租人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。

应收融资租赁款的终止确认和减值按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》的规定进行会计处理。

经营租赁

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的与经营租赁有关的初始直接费用应当资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

租赁变更

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

融资租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该变更作为一项单独租赁进行会计处理：①该变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；②增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

融资租赁发生变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：①假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；②假如变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

（4）转租赁

本公司作为转租出租人时，基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。原租赁为短期租赁，且本公司对原租赁进行简化处理的，将该转租赁分类为经营租赁。

29、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，包括：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、投资性房地产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最底层输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

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

30、国有独资或全资企业之间无偿划拨子公司

(1) 划入企业的会计处理

本公司在取得被划拨企业的控制权之日，根据国资监管部门批复的有关金额，借记“长期股权投资”科目，贷记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确作为资本金投入的，记入“实收资本”科目，下同）。

本公司的合并资产负债表以被划拨企业经审计等确定并经国资监管部门批复的资产和负债的账面价值及其在被划拨企业控制权转移之前发生的变动为基础，对被划拨企业的资产负债表进行调整，调整后应享有的被划拨企业资产和负债之间的差额，计入资本公积（资本溢价）。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并利润表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末发生的净利润。

本公司取得被划拨企业的控制权当期的合并现金流量表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末产生的现金流量。

本公司合并所有者权益变动表包含被划拨企业自国资监管部门批复的基准日起至控制权转移当期期末的所有者权益变动情况。合并所有者权益变动表可以根据合并资产负债表和合并利润表编制。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）划出企业的会计处理

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，按照对被划拨企业的长期股权投资的账面价值，借记“资本公积（资本溢价）”科目（若批复明确冲减资本金的，应借记“实收资本”科目，下同），贷记“长期股权投资（被划拨企业）”科目；资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

本公司在丧失对被划拨企业的控制权之日，不再将被划拨企业纳入合并财务报表范围，终止确认原在合并财务报表中反映的被划拨企业相关资产、负债、少数股东权益以及其他权益项目，相关差额冲减资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。同时，本公司与被划拨企业之间在控制权转移之前发生的未实现内部损益，应转入资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

五、会计政策、会计估计变更及差错更正

（一）会计政策变更

1、企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月发布了《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”）。

解释第 16 号规定，对于不是企业合并、交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，应当根据《企业会计准则第 18 号——所得税》等有关规定，在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。对于在首次施行上述规定的财务报表列报最早期间的期初至本解释施行日之间发生的上述交易，企业应当按照上述规定，将累积影响数调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。上述会计处理规定自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司对租赁业务确认的租赁负债和使用权资产，以及确认的弃置义务相关预计负债和对应的相关资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，按照解释第 16 号的规定进行调整。

执行上述会计政策对 2023 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2023 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2023 年 12 月 31 日)	影响金额
递延所得税资产	9,648,262.86
未分配利润	9,648,262.86

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合并利润表项目 (2023 年度)	影响金额
所得税费用	-1,355,351.00

执行上述会计政策对 2022 年 12 月 31 日合并资产负债表和 2022 年度合并利润表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年12月31日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	42,618,556.64	8,292,911.86	50,911,468.50
未分配利润	1,241,268,460.81	8,292,911.86	1,249,561,372.67

合并利润表项目 (2022年度)	调整前	调整金额	调整后
所得税费用	69,091,168.20	-4,325,782.72	64,765,385.48

执行上述会计政策对 2022 年 1 月 1 日合并资产负债表的影响如下：

合并资产负债表项目 (2022年1月1日)	调整前	调整金额	调整后
递延所得税资产	34,242,692.62	3,967,129.14	38,209,821.76
未分配利润	1,094,165,140.14	3,967,129.14	1,098,132,269.28

（二）会计估计变更

本期无会计估计变更。

（三）前期重大差错更正

本期无前期重大差错更正。

（四）其他调整事项

本期无其他事项调整。

六、税项

（一）主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
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	5、6、9、13
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7
教育费附加	实际缴纳的增值税	3

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 种	计税依据	法定税率%
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

（二）优惠税负及批文

（1）根据国家税务总局公告 2023 年第 6 号规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。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。根据国家税务总局公告 2023 年第 12 号规定，对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

（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。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

七、企业合并及合并财务报表

（一）本期纳入合并报表范围的子公司基本情况

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
1	珠海高新资产经营有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	租赁和商务服务业	590,000,000.00	100.00	100.00	划转
2	珠海唐家湾资产经营有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	租赁和商务服务业	60,400,000.00	100.00	100.00	划转
3	珠海唐家湾城区综合开发有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	房地产开发经营、销售、租赁、物业管理	10,000,000.00	100.00	100.00	划转
4	珠海唐家湾工业发展有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	房地产开发经营、销售、租赁、物业管理	1,520,000.00	100.00	100.00	划转
5	珠海唐家湾金发实业有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	租赁和商务服务业	501,300,000.00	100.00	100.00	划转
6	珠海唐家湾企业有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	租赁和商务服务业	37,230,000.00	100.00	100.00	划转
7	珠海唐家湾金鼎林场有限公司	四级	有限公司	珠海	广东省珠海市	农、林、牧、渔业	100,000.00	100.00	100.00	划转
8	珠海高新产融城市更新有限公司	二级	有限公司	珠海	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	100.00	投资设立

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

序 号	企业名称	级次	企业 类型	注册地	主要 经营地	业务 性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决 权 (%)	取得方式
9	珠海高新 港湾科创 产业园有 限公司	二级	有限公 司	珠海	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	100.00	投资设立
10	珠海高新 文创投资 有限公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	租赁和商务服务 业	350,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
11	珠海高新 双博孵化 器管理有 限公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	科学研究、技术 服务和地质勘察 业		100.00	100.00	投资设立
12	珠海高新 双博产业 园科技有 限公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	科学研究、技术 服务和地质勘察 业		100.00	100.00	投资设立
13	珠海高新 港湾七号 运营管理 有限公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	园区管理服务； 创业空间服务； 科技中介服务等		100.00	100.00	投资设立
14	珠海唐家 湾文化旅 游有限公 司	二级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	文化、体育和旅 游业	31,000,000.00	100.00	100.00	划转
15	珠海唐邑 酒店有限 公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	住宿和餐饮业	500,000.00	100.00	100.00	投资设立
16	珠海高新 文邑教育 发展有限 公司	三级	有限公 司	珠海	广东省 珠海市	教育咨询服务； 业务培训；中小 学生校外托管服 务等	5,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
17	珠海高新 港湾物业 管理服务 有限公司	二级	有限公 司	珠海	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	6,000,000.00	51.67	51.67	投资设立

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
18	珠海金鼎科技园开发有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	园区管理服务、物业管理	10,000,000.00	100.00	100.00	划转
19	珠海高新安居建设有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	房地产开发经营；建设工程施工、物业管理等	217,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
20	珠海市高商投资有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	食品进出口；进出口代理；货物进出口等	10,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
21	珠海高新产业投资有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	资产管理服务、创业投资等	30,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
22	珠海高新产业创新孵化有限公司	三级	有限公司	珠海	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	100.00	投资设立
23	珠海高新港运管理公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务等		100.00	100.00	投资设立
24	珠海高新港运管理有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	园区管理服务；创业空间服务		100.00	100.00	投资设立
25	珠海高新邻里圣发有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	餐饮服务；住宿服务等		100.00	100.00	投资设立
26	珠海高新商业管理有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	租赁业、物业管理		100.00	100.00	投资设立

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
27	珠海高新能源科技有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	能源业、设备租赁		100.00	100.00	投资设立
28	珠海高新医药产业园运营管理有限公司	三级	有限公司	珠海	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	100.00	投资设立
29	珠海市高新置业发展有限公司	二级	有限公司	珠海	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	180,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
30	珠海市高新城市建设投资有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	房地产开发、租赁、物业管理等	1,686,880,000.00	100.00	100.00	投资设立
31	珠海市木材有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	木材加工；木材收购；木材销售等	121,000,000.00	100.00	100.00	单一资产收购
32	珠海高新同创开发有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	房地产开发、租赁、物业管理等	50,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
33	珠海市高新基础设施建设有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	房地产开发、租赁、物业管理等		100.00	100.00	投资设立
34	珠海惠景城市建设有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	工程管理服务、建设工程施工等	30,000,000.00	100.00	100.00	投资设立
35	珠海市高新建设工程有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省 珠海市	建筑工程用机械制造、销售、设备租赁；园林绿化、五金产品批发等	40,880,000.00	100.00	100.00	非同一控制合并

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质	实收资本	持股比例 (%)	享有的表决权 (%)	取得方式
36	珠海高新城市建设有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	房地产开发经营；建设工程施工等		100.00	100.00	投资设立
37	珠海新澳港湾建设有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	建设工程施工；房地产开发经营、物业管理等	1,175,000,000.00	80.00	80.00	投资设立
38	珠海高新信创产业园开发有限公司	二级	有限公司	珠海	广东省珠海市	市场营销策划；信息咨询服务等	264,451,200.00	100.00	100.00	投资设立
39	珠海高新储能产业园有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	公共设施管理	398,250,000.00	66.60	66.60	投资设立
40	珠海高新会展同集文化发展有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	公共设施管理业、住房租赁		100.00	100.00	投资设立
41	珠海高新新能港产业园有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	园区管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；企业总部管理；企业管理等		100.00	100.00	投资设立
42	珠海高新数智港产业园建设有限公司	三级	有限公司	珠海	广东省珠海市	园区管理服务；住房租赁；物业管理；酒店管理；企业总部管理；企业管理等	426,515,900.00	62.00	62.00	投资设立

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（二）重要非全资子公司情况

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当期归属于少数股东的损益	当期向少数股东支付的股利	期末累计少数股东权益
1	珠海新澳港湾建设有限公司	20.00%	-2,050,252.13		232,949,747.87
2	珠海高新储能产业园建设有限公司	33.40%	-642,717.13		132,372,782.87
3	珠海高新数智港产业园建设有限公司	38.00%	-493,963.14		161,570,736.86

2、主要财务信息

项 目	珠海新澳港湾建设有限公司		珠海高新储能产业园建设有限公司		珠海高新数智港产业园建设有限公司	
	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
流动资产	49,936,522.10		195,651,514.32		423,595,644.64	
非流动资产	2,315,381,142.86		506,410,725.97		2,145,332.66	
资产合计	2,365,317,664.96		702,062,240.29		425,740,977.30	
流动负债	1,200,568,925.61		305,736,543.07		525,071.26	
非流动负债						
负债合计	1,200,568,925.61		305,736,543.07		525,071.26	
营业收入						
净利润	-10,251,260.65		-1,924,302.78		-1,299,993.96	
综合收益总额	-10,251,260.65		-1,924,302.78		-1,299,993.96	
经营活动现金流量	-1,162,118.99		-64,856,558.73		-146,537,301.95	

（三）本期新纳入合并范围的主体

公司名称	期末净资产	本期净利润
珠海高新产业投资有限公司	29,996,143.00	-3,857.00
珠海高新商业管理有限公司	-671,376.78	-671,376.78
珠海高新港湾新能源科技有限公司	180,390.08	180,390.08
珠海高新医港产业园运营管理有限公司	119,368.36	119,368.36
珠海新澳港湾建设有限公司	1,164,748,739.35	-10,251,260.65
珠海高新储能产业园建设有限公司	396,325,697.22	-1,924,302.78
珠海高新会同集文化旅游开发有限公司	-106,583.11	-106,583.11
珠海高新新能港产业园建设有限公司	-1,161,028.40	-1,161,028.40
珠海高新数智港产业园建设有限公司	425,215,906.04	-1,299,993.96

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

八、财务报表主要项目注释

1、货币资金

项 目	期末余额	期初余额
库存现金	5,428.00	960.00
银行存款	2,132,654,420.89	1,887,789,637.44
其他货币资金	53,235,134.93	25,835,172.12
定期存款利息	2,632,829.01	0.00
合 计	2,188,527,812.83	1,913,625,769.56
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
保函或履约保证金	22,844,600.00	25,713,381.69
司法冻结	230,864.45	
定期存款	30,000,000.00	
合 计	53,075,464.45	25,713,381.69

2、应收票据

（1）应收票据分类

票据种类	期末余额		期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备
银行承兑汇票	1,300,000.00		1,300,000.00		
商业承兑汇票					
合 计	1,300,000.00		1,300,000.00		

（2）坏账准备计提情况

按坏账准备计提方法分类披露应收票据

类 别	期末数		期初数		账面价值
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	1,300,000.00	100.00			1,300,000.00
银行承兑汇票	1,300,000.00	100.00			1,300,000.00
商业承兑汇票					
合 计	1,300,000.00	100.00			1,300,000.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按坏账准备计提方法分类披露应收票据（续）

类 别	账面余额		期初数		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
银行承兑汇票					
商业承兑汇票					
合 计					

按组合计提坏账准备的应收票据

名 称	账面余额	期末数	
		坏账准备	预期信用损失率(%)
商业承兑汇票小计			
1 年以内			
银行承兑汇票小计	1,300,000.00		
1 年以内	1,300,000.00		
合 计	1,300,000.00		

(3) 本期无计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况。

(4) 期末无已质押的应收票据。

(5) 期末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

票据种类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	323,100,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	323,100,000.00	

(6) 期末无因出票人未履约而转为应收账款的票据

(7) 本期无实际核销的应收票据。

3、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	570,823,098.57		488,782,463.73	
1 至 2 年	36,789,832.63	1,502,037.79	6,611,366.16	586,182.87

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
2 至 3 年	635,017.64	190,505.28	2,244,579.52	707,389.78
3 至 4 年	28,696.32	14,348.16	850.00	425.00
4 至 5 年	850.00	680.00	400.00	320.00
5 年以上	784,179.00	784,179.00	783,779.00	783,779.00
合 计	609,061,674.16	2,491,750.23	498,423,438.41	2,078,096.65

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期 末 数				期 初 数						
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值	
	金额	比例 (%)	金额	预期 信用 损失 率(%)		金额	比例(%)	金额	预期 信用 损失 率 (%)		
按单项计提坏账准备											
按组合计提坏账准备	609,061,674.16	100.00	2,491,750.23	0.41	606,569,923.93	498,423,438.41	100.00	2,078,096.65	0.42	496,345,341.76	
其中：											
政府款项、关联方	475,355,348.88	78.05			475,355,348.88	426,230,409.96	85.52			426,230,409.96	
账龄分析法	133,706,325.28	21.95	2,491,750.23	1.86	131,214,575.05	72,193,028.45	14.48	2,078,096.65	2.88	70,114,931.80	
合 计	609,061,674.16	100.00	2,491,750.23	0.41	606,569,923.93	498,423,438.41	100.00	2,078,096.65	0.42	496,345,341.76	

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：政府款项、关联方组合

账 龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额	比例 (%)		账面余额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	453,552,065.21	74.47		420,962,470.61	84.46	
1 至 2 年	21,803,283.67	3.58		5,267,939.35	1.06	
合 计	475,355,348.88	78.05		426,230,409.96	85.52	

组合计提项目：账龄分析法组合

账 龄	期末数		坏账准备	期初数		坏账准备
	账面余额	比例 (%)		账面余额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	117,271,033.36	19.26		67,819,993.12	13.60	
1 至 2 年	14,986,548.96	2.46	1,502,037.79	1,343,426.81	0.27	586,182.87
2 至 3 年	635,017.64	0.10	190,505.28	2,244,579.52	0.45	707,389.78
3 至 4 年	28,696.32		14,348.16	850.00		425.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
4 至 5 年	850.00		680.00	400.00		320.00
5 年以上	784,179.00	0.13	784,179.00	783,779.00	0.16	783,779.00
合 计	133,706,325.28	21.95	2,491,750.23	72,193,028.45	14.48	2,078,096.65

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	收回或转回	转销或核销	
单项					
组合：					
账龄分析法	2,078,096.65	413,653.58			2,491,750.23
合 计	2,078,096.65	413,653.58			2,491,750.23

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
珠海高新技术产业开发区发展改革和财政金融局	438,317,609.92	71.97	
珠海格新建设开发有限公司	34,481,527.82	5.66	
珠海高新技术产业开发区住房和城乡建设局	16,911,944.32	2.78	
珠海仁远投资有限公司	15,149,248.40	2.49	405,423.05
中建三局第一建设工程有限责任公司	11,785,481.92	1.94	
合 计	516,645,812.38	84.84	405,423.05

(6) 本期无由金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额。

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	33,742,444.32	55.93		34,940,187.36	86.51	
1 至 2 年	25,866,498.29	42.88		4,730,782.50	11.71	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期 末 数		坏账准备	期 初 数		坏账准备
	账面余额			账面余额		
	金 额	比例 (%)		金 额	比例 (%)	
2 至 3 年	211,128.77	0.35		719,820.56	1.78	
3 年 以 上	509,262.36	0.84				
合 计	60,329,333.74	100.00		40,390,790.42	100.00	

(2) 按欠款方归集的期末余额前五名的预付款项

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
珠海高新技术产业开发区发展和改革委员会	40,000,000.00	66.30	
日立电梯（中国）有限公司	6,859,466.37	11.37	
广东万宝龙门实业有限公司	3,557,000.00	5.90	
珠海市建设工程质量监督站	1,454,021.00	2.41	
珠海塞德恩智能卫浴有限公司	1,122,000.00	1.86	
合 计	52,992,487.37	87.84	—

5、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	226,503,744.07	177,542,284.20
合 计	226,503,744.07	177,542,284.20

(1) 其他应收款

按账龄披露其他应收款

账 龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	122,211,222.43		86,823,049.14	
1 至 2 年	54,595,947.49	256,551.38	34,569,148.10	682,601.44
2 至 3 年	25,461,211.51	991,904.52	20,901,897.15	715,923.52
3 至 4 年	8,224,128.78	768,094.05	15,771,008.06	261,279.45
4 至 5 年	783,027.00	508,797.60	2,646,633.91	1,713,560.24
5 年以上	32,246,075.34	14,492,520.93	33,461,583.21	13,257,670.72
合 计	243,521,612.55	17,017,868.48	194,173,319.57	16,631,035.37

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	账面余额		期末余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	12,926,431.08	5.31	12,926,431.08	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	230,595,181.47	94.69	4,091,437.40	1.77	226,503,744.07
账龄分析法	54,282,578.19	22.29	4,091,437.40	7.54	50,191,140.79
政府款项、保证金及无风险组合	176,312,603.28	72.40			176,312,603.28
合 计	243,521,612.55	100.00	17,017,868.48	6.99	226,503,744.07

续：

类 别	账面余额		期初余额		账面价值
	金额	比例(%)	金额	坏账准备 预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	13,012,004.95	6.70	13,012,004.95	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	181,161,314.62	93.30	3,619,030.42	2.00	177,542,284.20
账龄分析法	49,893,385.58	25.70	3,619,030.42	7.25	46,274,355.16
政府款项、保证金及无风险组合	131,267,929.04	67.60			131,267,929.04
合 计	194,173,319.57	100.00	16,631,035.37	8.57	177,542,284.20

① 单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	期末余额		预期信用损失率(%)	计提理由
	账面余额	坏账准备		
金鼎贸易公司	7,675,981.02	7,675,981.02	100.00	预计无法收回
金富城	1,929,443.85	1,929,443.85	100.00	预计无法收回
南艺厂	484,983.50	484,983.50	100.00	预计无法收回
其他	2,836,022.71	2,836,022.71	100.00	预计无法收回
合计	12,926,431.08	12,926,431.08	100.00	——

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

② 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

账龄分析法组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	45,804,069.25	18.82		42,135,635.98	21.70	
1 至 2 年	2,565,513.81	1.05	256,551.38	1,976,179.38	1.02	197,617.93
2 至 3 年	1,689,736.69	0.69	506,921.02	2,386,411.75	1.23	715,923.53
3 至 4 年	1,536,188.09	0.63	768,094.05	522,558.90	0.27	261,279.45
4 至 5 年	635,997.00	0.26	508,797.60	2,141,950.30	1.10	1,713,560.24
5 年以上	2,051,073.35	0.84	2,051,073.35	730,649.27	0.38	730,649.27
合 计	54,282,578.19	22.29	4,091,437.40	49,893,385.58	25.70	3,619,030.42

政府款项、保证金及无风险组合

账 龄	期末余额			期初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	76,407,153.18	31.37		44,687,413.16	23.00	
1 至 2 年	52,030,433.68	21.37		32,107,985.21	16.54	
2 至 3 年	23,286,491.32	9.56		18,515,485.40	9.54	
3 至 4 年	6,687,940.69	2.75		15,248,449.16	7.85	
4 至 5 年	147,030.00	0.06		504,683.61	0.26	
5 年以上	17,753,554.41	7.29		20,203,912.49	10.41	
合 计	176,312,603.28	72.40		131,267,929.03	67.60	

其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	3,619,030.42		13,012,004.95	16,631,035.37
期初余额在本期				
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	472,406.97			472,406.97
本期转回			85,573.87	85,573.87

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预 期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用 损失（未发生信用减 值）	第三阶段 整个存续期预期信用 损失（已发生信用减 值）	合计
本期转销				
本期核销				
其他变动				
期末余额	4,091,437.39		12,926,431.08	17,017,868.47

③ 本期收回或转回的坏账准备

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计 已计提坏账准备金额	转回或收回 原因、方式
其他	85,573.87	85,573.87	收回

④ 本期无实际核销的其他应收款。

⑤ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例（%）	坏账准备
珠海市香洲区永 丰股份合作公司	资金往来	63,726,260.42	1年以内31,922,742元； 1至2年31,803,518.42元	26.17	
珠海高新技术产业 开发区发展改革 和财政金融局	资金往来	18,303,563.96	1年以内6,629,878.90 元；1至2年957,831.45 元；2至3年499,929.41 元；4至5年426,682.44 元；5年以上9,789,241.76 元	7.52	461,330.49
珠海高新技术产 业开发区住房和 城乡建设局	资金往来	16,770,146.46	1年以内16,273,517.16 元；1至2年496,629.30 元	6.89	
珠海市农控船舶 工业总公司	资金往来	16,189,232.04	2至3年	6.65	
珠海市香洲北沙 股份合作公司	资金往来	13,000,000.00	1年以内	5.34	
合 计		127,989,202.88		52.57	461,330.49

⑥ 本期无由金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑦ 本期无其他应收款转移继续涉入形成的资产、负债的金额。

⑧ 本期无涉及政府补助的应收款项。

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、存货

（1）存货分类

项 目	期末数		期初数	
	账面余额	跌价准备 账面价值	账面余额	跌价准备 账面价值
库存商品	24,697,081.67	24,697,081.67	70,354,085.46	70,354,085.46
开发成本	3,325,652,587.71	3,325,652,587.71	4,025,864,800.16	4,025,864,800.16
开发产品	392,277,408.80	392,277,408.80	434,444,508.33	434,444,508.33
合 计	3,742,627,078.18	3,742,627,078.18	4,530,663,393.95	4,530,663,393.95

（2）主要开发成本项目

项目名称	期末数	跌价准备	期初数	跌价准备
唐家第一工业区	1,786,767,452.03		1,461,586,710.38	
惠景沁园	821,304,984.63		579,666,737.34	
2 万 m ² 人才住房用地项目	580,715,156.50		391,563,558.93	
金发工业区			509,088,511.23	
金鼎第一工业区			323,902,007.98	
合 计	3,188,787,593.16		3,265,807,525.86	

（3）主要开发产品

项目名称	期末数	跌价准备	期初数	跌价准备
惠景和园	197,123,930.39		207,862,761.41	
惠景怡轩	51,887,455.62		51,983,702.67	
惠景嘉府	44,954,449.89		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	353,161,870.91		364,115,096.00	

7、合同资产

（1）合同资产情况

项目	期末余额		账面价值	期初余额		账面价值
	账面余额	减值准备		账面余额	减值准备	
工程施工服务相关的合同资产	46,506,786.74	23,383.02	46,483,403.72	47,330,302.69		47,330,302.69

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 合同资产按种类披露

种 类	金 额	比例%	期末余额		净额
			坏账准备	预期损失率%	
单项计提坏账准备的合同资产					
按组合计提坏账准备的合同资产	46,506,786.74	100.00	23,383.02	0.05	46,483,403.72
其中：账龄分析法组合	293,488.49	0.63	23,383.02	7.97	270,105.47
政府款项、保证金及无风险组合	46,213,298.25	99.37			46,213,298.25
合 计	46,506,786.74	100.00	23,383.02	0.05	46,483,403.72

合同资产按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	期初余额		净额
			坏账准备	预期损失率%	
单项计提坏账准备的合同资产					
按组合计提坏账准备的合同资产	47,330,302.69	100.00			47,330,302.69
其中：账龄分析法组合	389,454.79	0.82			389,454.79
政府款项、保证金及无风险组合	46,940,847.90	99.18			46,940,847.90
合 计	47,330,302.69	100.00			47,330,302.69

A、账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的合同资产：

账 龄	金 额	比例%	期末余额		净额
			坏账准备	预期损失率%	
1 年以内	59,658.29	0.13			59,658.29
1 至 2 年	233,830.20	0.5	23,383.02	10.00	210,447.18
合 计	293,488.49	0.63	23,383.02	7.97	270,105.47

B、按政府款项、保证金及无风险组合计提坏账准备的合同资产：

账 龄	金 额	比例%	期末余额		净额
			坏账准备	预期损失率%	
1 年以内	42,498,720.59	91.38			42,498,720.59
1 至 2 年	3,714,577.66	7.99			3,714,577.66
合 计	46,213,298.25	99.37			46,213,298.25

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（3）合同资产减值准备

项 目	期初数	本期变动金额			期末数
		计提	转回	转销/核销 其他变动	
工程施工服务相关的合同资产		23,383.02			23,383.02
合 计		23,383.02			23,383.02

8、其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额	222,479,310.55	143,072,319.78
预缴税金	70,398,225.52	50,079,283.43
合同取得成本	4,607,659.18	2,051,524.60
其他	231,860.50	0.00
合 计	297,717,055.75	195,203,127.81

9、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对合营企业投资				
对联营企业投资	1,479,490,450.41	235,772,438.36	255,665,869.52	1,459,597,019.25
小 计	1,479,490,450.41	235,772,438.36	255,665,869.52	1,459,597,019.25
减：长期股权投资减值准备	4,497,637.00			4,497,637.00
合 计	1,474,992,813.41	235,772,438.36	255,665,869.52	1,455,099,382.25

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
					其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
一、联营企业										
珠海华发高新建设控股有限公司	1,402,560,949.13			-1,986,995.36			250,000,000.00		1,150,573,953.77	
珠海清英智能电网研究有限公司	4,497,637.00								4,497,637.00	4,497,637.00
广东中实筑业建设有限公司		17,002,902.00		66,995.05					17,069,897.05	
国机(珠海)机器人科技园有限公司	16,900,915.69			285,044.86				11,400,000.00	28,585,960.55	
珠海格新建设开发有限公司		84,000,000.00		-209,290.50					83,790,709.50	
珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		239,469.94					100,239,469.94	
中建珠高(广东)设计咨询有限公司	1,752,218.67	1,470,000.00		908,026.51					4,130,245.18	
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业(有限合伙)	53,778,729.92	20,400,000.00		-394,534.91			3,075,048.75		70,709,146.26	
合 计	1,479,490,450.41	222,872,902.00		-1,091,284.41			253,075,048.75		1,459,597,019.25	4,497,637.00

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

10、投资性房地产

(1) 按公允模式计量的投资性房地产

项 目	年初		本期增加		本期减少		期末 公允价值
	公允价值	股东投入	自用房地产或存 货转入	公允价值变动 损益	处 置	转为自 用房地 产	
一、成本合计	1,877,859,356.13	378,371,009.43	2,055,991,107.94				4,312,221,473.50
其中：1、房屋、 建筑物	1,877,859,356.13	378,371,009.43	2,055,991,107.94				4,312,221,473.50
二、公允价值 变动合计	189,237,677.87			140,045,909.63			329,283,587.50
其中：1、房屋、 建筑物	189,237,677.87			140,045,909.63			329,283,587.50
三、投资性房 地产账面价值 合计	2,067,097,034.00						4,641,505,061.00
其中：1、房屋、 建筑物	2,067,097,034.00						4,641,505,061.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产

项 目	账面价值	原因
房屋建筑物	2,133,377,423.00	尚在办理中
合 计	2,133,377,423.00	

11、固定资产

项 目	期末账面价值	期初账面价值
固定资产	183,816,541.26	178,586,650.18
固定资产清理		
合 计	183,816,541.26	178,586,650.18

(1) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	208,398,169.31	13,799,811.94	696,406.09	221,501,575.16
其中：房屋、建筑物	189,114,611.56	9,404,426.75		198,519,038.31
机器设备	746,013.12			746,013.12
运输工具	6,317,634.37	139,701.79	435,400.00	6,021,936.16
电子设备及其他	12,219,910.26	4,255,683.40	261,006.09	16,214,587.57
二、累计折旧合计	29,811,519.13	8,530,967.61	657,452.84	37,685,033.90
其中：房屋、建筑物	17,753,486.70	5,434,389.70		23,187,876.40
机器设备	120,457.67	54,607.20		175,064.87

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
运输工具	4,315,472.22	429,182.01	406,690.00	4,337,964.23
电子设备及其他	7,622,102.54	2,612,788.70	250,762.84	9,984,128.40
三、固定资产账面净值合计	178,586,650.18	--	--	183,816,541.26
其中：房屋、建筑物	171,361,124.86	--	--	175,331,161.91
机器设备	625,555.45	--	--	570,948.25
运输工具	2,002,162.15	--	--	1,683,971.93
电子设备及其他	4,597,807.72	--	--	6,230,459.17
四、固定资产减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
机器设备				
运输工具				
电子设备及其他				
五、固定资产账面价值合计	178,586,650.18	--	--	183,816,541.26
其中：房屋、建筑物	171,361,124.86	--	--	175,331,161.91
机器设备	625,555.45	--	--	570,948.25
运输工具	2,002,162.15	--	--	1,683,971.93
电子设备及其他	4,597,807.72	--	--	6,230,459.17

① 本期无暂时闲置的固定资产。

② 本期无未办妥产权证书的固定资产情况。

12、在建工程

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
在建工程	3,455,265,037.33		808,283,271.81	
合 计	3,455,265,037.33		808,283,271.81	

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额		期初余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
房屋装修和建造工程	3,455,095,082.86		805,316,851.25	
其他工程	169,954.47		2,966,420.56	
合 计	3,455,265,037.33		808,283,271.81	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期增加	本期转入投资性 房地产金额	本期转入固定 资产金额	期末 余额
金发工业区城市更新项目		922,549,387.12			922,549,387.12
港湾5号科创园（孵化项目）		490,610,626.79			490,610,626.79
惠景智汇新寓（人才公寓项目）		385,920,937.78			385,920,937.78
大湾区新型储能生产基地-B地块		318,529,144.25			318,529,144.25
金鼎西路东侧金园路南侧2.5万m²保障性租赁住房用地项目（悦来港湾5号·人工智能与机器人产业园（A区）		316,431,157.22			316,431,157.22
京珠西邻里中心（港湾邻里荟·上栅服务中心）		263,924,526.39			263,924,526.39
高新区那洲片区会同南路南、北京师范大学西侧会同文旅项目		151,359,554.38			151,359,554.38
永丰21627.76m²（金鼎连片产业制造基地三期）	926,674.70	110,935,041.77			110,935,041.77
大湾区新型储能生产基地-F地块		79,274,098.85			80,200,773.55
北沙三生产业园（一期）		72,637,245.85			72,637,245.85
大湾区新型储能生产基地-C地块		49,495,015.65			49,495,015.65
唐家古镇第一阶段活化提升项目		44,515,712.57			44,515,712.57
大湾区新型储能生产基地-Z		44,127,728.47			44,127,728.47
前湾三路东侧、情侣北路南侧7408.67平方米幼儿园用地		41,910,144.63			41,910,144.63
大湾区新型储能生产基地-D地块		31,604,585.33			31,604,585.33
高新区档案馆	8,868,709.77	11,870,955.54			11,870,955.54
合 计	9,795,384.47	3,336,231,579.57		9,404,426.75	3,336,622,537.29

13、使用权资产

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、账面原值合计	452,616,574.67	67,434,469.27	127,524,133.67	392,526,910.27

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其中：房屋、建筑物	317,437,291.53	67,434,469.27	37,028,528.36	347,843,232.44
土地使用权	135,179,283.14		90,495,605.31	44,683,677.83
二、累计折旧合计	49,536,035.59	22,645,325.52	5,414,716.35	66,766,644.76
其中：房屋、建筑物	42,708,736.80	20,174,338.68	5,414,716.35	57,468,359.13
土地使用权	6,827,298.79	2,470,986.84		9,298,285.63
三、使用权资产账面净值合计	403,080,539.08	--	--	325,760,265.51
其中：房屋、建筑物	274,728,554.73	--	--	290,374,873.31
土地使用权	128,351,984.35	--	--	35,385,392.20
四、减值准备合计				
其中：房屋、建筑物				
土地使用权				
五、使用权资产账面价值合计	403,080,539.08	--	--	325,760,265.51
其中：房屋、建筑物	274,728,554.73	--	--	290,374,873.31
土地使用权	128,351,984.35	--	--	35,385,392.20

14、无形资产

项 目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、原价合计	20,523,106.13	2,328,626,547.28		2,349,149,653.41
其中：办公软件	14,523,106.13	4,908,811.43		19,431,917.56
土地使用权		2,323,680,000.00		2,323,680,000.00
其他	6,000,000.00	37,735.85		6,037,735.85
二、累计摊销合计	3,401,750.05	10,581,143.15		13,982,893.20
其中：办公软件	3,401,750.05	2,279,141.32		5,680,891.37
土地使用权		8,298,857.14		8,298,857.14
其他		3,144.69		3,144.69
三、无形资产减值准备合计				
其中：办公软件				
土地使用权				
其他				
四、账面价值合计	17,121,356.08	—	—	2,335,166,760.21
其中：办公软件	11,121,356.08	—	—	13,751,026.19
土地使用权		—	—	2,315,381,142.86
其他	6,000,000.00	—	—	6,034,591.16

15、长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修改造工程	4,432,557.82	5,192,482.74	947,293.90	0.00	8,677,746.66	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期初余额	本期 增加额	本期 摊销额	其他 减少额	期末余额	其他减少 的原因
改扩建工程	696,477,741.61	84,729,222.65	18,999,122.83	283,560,672.38	478,647,169.05	创意云端项目转入投资性房地产
酒店用品摊销	1,141,988.96	311,833.47	616,031.82	0.00	837,790.61	
合 计	702,052,288.39	90,233,538.86	20,562,448.55	283,560,672.38	488,162,706.32	

16、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额		期初余额	
	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异	递延所得税 资产/负债	可抵扣/应纳税 暂时性差异
一、递延所得税资产				
资产减值准备	3,295,975.00	13,183,900.00	2,893,912.52	11,575,650.09
房地产特定项目	40,455,174.15	161,820,696.57	39,724,644.12	158,898,576.48
租赁形成	91,088,329.24	364,353,316.96	109,063,046.63	436,252,186.52
其他	562,444.80	2,249,779.20		
小 计	135,401,923.19	541,607,692.73	151,681,603.27	606,726,413.09
二、递延所得税负债				
投资性房地产评估增值	98,457,683.20	393,830,732.80	50,966,837.23	203,867,348.86
租赁形成	81,440,066.38	325,760,265.51	100,770,134.77	403,080,539.08
小 计	179,897,749.58	719,590,998.31	151,736,972.00	606,947,887.94

（2）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资 产和负债期末 互抵金额	抵销后递延所 得税资产或负 债期末余额	递延所得税资 产和负债上年 年末互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债上 年年末余额
递延所得税资产	81,440,066.38	53,961,856.81	100,770,134.77	50,911,468.50
递延所得税负债	81,440,066.38	98,457,683.20	100,770,134.77	50,966,837.23

17、其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
高新区东岸留诗山片区人居环境整治项目（中山公园）	49,042,815.84	
凤凰山山地步道高新段项目	36,510,983.15	36,822,570.88
唐家古镇留学文化馆	23,206,783.47	
金鼎林场林权	9,520,140.00	9,520,140.00
智慧视觉联合创新中心项目	9,151,335.06	
待处理项目及待补偿款项		4,717.28
合 计	127,432,057.52	46,347,428.16

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

18、短期借款

（1）短期借款分类

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	50,000,000.00	
借款利息	51,180.56	
合 计	50,051,180.56	

（2）短期借款情况

借款单位	贷款单位	借款起始日	借款终止日	期末余额	保证人
珠海市高投商贸 有限公司	广发银行股份 有限公司珠海 高新支行	2023-9-22	2024-6-7	50,000,000.00	珠海市高新建设 投资有限公司

19、应付账款

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	3,302,792,977.70	1,210,194,360.90
1 年以上	662,478,277.07	424,156,810.28
合 计	3,965,271,254.77	1,634,351,171.18

账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
珠海市高新经典昌盛建设工程 有限公司	43,287,710.81	未达到条件
中国建筑第五工程局有限公司	42,098,949.04	未达到条件
中建三局集团（珠海）有限公司	38,290,676.88	未达到条件
珠海瑞新建造工程有限公司	11,568,850.52	未达到条件
珠海市船舶工业总公司	11,320,097.52	未达到条件
合 计	146,566,284.77	

20、预收款项

账 龄	期末余额	期初余额
预收租金及其他	13,118,229.48	9,710,655.37

账龄超过 1 年的重要预收款项

债权单位名称	期末余额	未结转原因
珠海市德信唐家湾综合市场管 理有限公司	4,293,428.47	未达到条件

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

21、合同负债

项 目	期末余额	期初余额
销售商品相关的合同负债	990,347,230.81	406,676,994.46
工程施工相关的合同负债	453,695,393.90	100,289,504.57
其他服务相关的合同负债	4,016,169.65	8,235,669.50
合 计	1,448,058,794.36	515,202,168.53

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	38,100,597.88	203,348,329.35	198,068,648.86	43,380,278.37
离职后福利-设定提存计划	2,590,691.60	13,767,696.33	13,767,674.49	2,590,713.44
辞退福利		351,993.51	227,493.96	124,499.55
一年内到期的其他福利		2,685,918.00	2,614,418.00	71,500.00
合 计	40,691,289.48	220,153,937.19	214,678,235.31	46,166,991.36

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	37,558,457.90	179,974,611.19	174,662,778.23	42,870,290.86
职工福利费		4,797,294.00	4,797,294.00	
社会保险费		4,525,748.41	4,525,748.41	
其中：医疗保险费及生育保险费		4,250,453.05	4,250,453.05	
工伤保险费		275,295.36	275,295.36	
住房公积金	221,700.74	10,215,861.37	10,215,051.37	222,510.74
工会经费和职工教育经费	320,439.24	3,811,998.98	3,844,961.45	287,476.77
其他短期薪酬		22,815.40	22,815.40	
合 计	38,100,597.88	203,348,329.35	198,068,648.86	43,380,278.37

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
离职后福利				
其中：基本养老保险费	84,179.88	13,205,521.51	13,205,499.67	84,201.72
失业保险费		444,136.04	444,136.04	
企业年金缴费	2,506,511.72	118,038.78	118,038.78	2,506,511.72
合 计	2,590,691.60	13,767,696.33	13,767,674.49	2,590,713.44

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

23、应交税费

项 目	期末余额	期初余额
土地增值税	161,317,585.25	159,869,808.65
企业所得税	29,998,982.42	50,815,359.23
增值税	20,831,023.92	53,940,502.54
房产税	15,781,314.21	6,185,752.02
城市维护建设税	2,524,551.75	4,173,339.07
教育费附加	2,188,007.30	2,980,822.93
印花税	1,289,476.75	1,145,547.33
个人所得税	174,257.72	669,693.65
其他税费	70,858,509.52	2,396,261.85
合 计	304,963,708.84	282,177,087.27

24、其他应付款

类 别	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	43,971,290.00	8,594,375.34
其他应付款项	170,484,242.38	542,132,546.13
合 计	214,455,532.38	550,726,921.47

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	43,971,290.00	8,594,375.34

(2) 其他应付款项

① 按款项性质列示

项 目	期末余额	期初余额
押金及保证金	73,966,450.41	43,912,673.07
其他应付款项	96,517,791.97	498,219,873.06
合 计	170,484,242.38	542,132,546.13

② 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	期末余额	未偿还原因
国土局高新分局	7,770,928.00	尚未到偿还期限
珠海高新技术产业开发区发展 改革和财政金融局	6,754,720.43	尚未到偿还期限
金发苑生化配套区开发土地拆 迁补偿款	3,446,118.00	尚未到偿还期限
上棚村委会征地补偿	2,908,092.60	尚未到偿还期限
合 计	20,879,859.03	

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

25、一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	282,455,881.69	65,933,080.00
一年内到期的借款利息	24,790,257.52	1,987,532.10
一年内到期的租赁负债	15,082,015.44	27,719,727.53
一年内到期的长期应付款	2,870,476.33	
合 计	325,198,630.98	95,640,339.63

26、其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	191,586,127.47	99,357,330.33

27、长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款	2,242,992,271.84	734,014,521.05
抵押及保证借款	1,438,274,016.45	1,028,264,163.16
质押及保证借款	1,018,344,133.00	1,090,052,213.00
委托借款	500,000,000.00	500,000,000.00
小 计	5,199,610,421.29	3,352,330,897.21
减：一年内到期的长期借款	282,455,881.69	65,933,080.00
合 计	4,917,154,539.60	3,286,397,817.21

保证借款说明：

- 1、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与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签订银团贷款合同，合同总金额 2,400,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 1 月 4 日至 2031 年 1 月 4 日。截止期末，借款余额为 454,933,946.59 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起两年。
- 2、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与广东华兴银行股份有限公司珠海分行签订固定资产贷款合同，合同总金额 420,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 4 月 13 日至 2030 年 11 月 9 日。截止期末，借款余额为 193,557,892.32 元。本公司为借款提供连带责任的最高额保证担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起两年。
- 3、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与国家开发银行广东省分行签订借款合同，合同总金额 600,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 11 月 16 日至 2036 年 11 月 16 日。截止期末，借款余额为 270,000,000.00 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起三年。
- 4、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与国家开发银行广东省分行签订借款合同，合同总金额 280,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 12 月 22 日至 2036 年 12 月 22 日。截止期末，借款余额为 73,000,000.00 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

限届满之日起三年。

5、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与国家开发银行广东省分行签订借款合同，合同总金额 450,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 12 月 22 日至 2046 年 12 月 22 日。截止期末，借款余额为 171,000,000.00 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起三年。

6、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与国家开发银行广东省分行签订借款合同，合同总金额 670,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 12 月 22 日至 2026 年 12 月 22 日。截止期末，借款余额为 274,828,000.00 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起三年。

7、本公司子公司珠海惠景城市建设有限公司与交通银行股份有限公司珠海分行，合同总金额 195,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 5 月 22 日至 2044 年 05 月 6 日。截止期末，借款余额为 20,000,000.00 元。本公司为其提供连带责任担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之日起三年。

8、本公司子公司珠海高新文创投资有限公司与珠海农村商业银行高新支行签订借款合同，合同借款金额 150,000,000.00 元，借款期限自 2020 年 9 月至 2034 年 9 月，截止期末，借款余额为 115,672,432.93 元。本公司为借款提供连带责任最高额保证担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之次日起两年。

9、本公司子公司珠海唐家湾金发实业有限公司与中国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签订银团贷款合同，合同总金额 670,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 1 月 17 日至 2041 年 1 月 16 日，截止期末，借款余额为 670,000,000.00 元。本公司为借款提供连带责任的最高额保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。

抵押及保证借款说明：

1、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与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签订银团贷款合同，合同总金额为 1,600,000,000.00 元，借款期限自 2021 年 4 月 23 日至 2039 年 4 月 22 日。截止期末，借款余额为 628,017,897.99 元。担保方式如下：

①本公司为本合同提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年。

②由珠海市高新城市建设有限公司提供不动产权证编号为粤(2021)珠海市不动产权第 0007395 号的土地使用权及在建工程-金发工业区城市更新项目抵押担保。

2、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与交通银行股份有限公司珠海分行签订固定资产贷款合同，合同总金额 480,000,000.00 元。借款期间为 2022 年 8 月 25 日至 2026 年 9 月 28 日。截止期末，借款余额为 126,272,702.07 元。担保方式如下：

①本公司为本合同提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②由珠海市高新城市建设有限公司提供不动产权证编号为粤(2022)珠海市不动产权第 0035318 号的土地及在建工程-惠景润园（人才住房）建设项目抵押担保。

3、本公司子公司珠海高新安居建设有限公司与国家开发银行广东省分行签订了总金额为 420,000,000 元的借款合同，借款期限自 2020 年 6 月 18 日至 2045 年 6 月 18 日止。截止期末，借款余额为 313,131,759.09 元。担保方式如下：

①由本公司提供连带责任保证，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年；

②由珠海高新安居建设有限公司提供不动产权证编号为粤(2019)珠海市不动产权第 0039547 号的土地提供抵押担保。

4、本公司子公司珠海唐家湾企业有限公司与中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行签订固定资产借款合同，合同总金额 45,000,000 元，借款期间自 2019 年 9 月 24 日至 2034 年 9 月 23 日，截止期末，借款余额为 39,970,588.30 元。担保方式如下：

①保证：本公司提供连带责任保证，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；

②抵押：珠海唐家湾企业有限公司提供不动产权证编号为粤(2021)珠海市不动产权第 0006964 号的土地及建筑物提供抵押担保。

5、本公司子公司珠海唐家湾企业有限公司与中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行签订固定资产借款合同，合同总金额 195,000,000.00 元，借款期间为 2021 年 5 月 24 日至 2036 年 5 月 23 日。截止期末，借款余额为 191,100,000.00 元。担保方式如下：

①本公司提供连带责任保证，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年。

②珠海唐家湾企业有限公司以不动产权证编号为粤(2020)珠海市不动产权第 0013810 号的土地及在建工程提供抵押担保。

6、本公司子公司珠海唐家湾资产经营有限公司与中国建设银行股份有限公司珠海市分行签订了固定资产借款合同，合同总金额 90,000,000.00 元，合同期限从 2018 年 12 月 21 日至 2037 年 12 月 20 日，截止期末，借款余额为 72,400,000.00 元。担保情况如下：

①本公司为本合同提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起三年；

②珠海唐家湾资产经营有限公司提供编号为粤(2018)珠海市不动产权第 0009082 号的土地抵押担保。

7、本公司子公司珠海市木材有限公司与中国农业银行股份有限公司珠海金鼎支行，合同总金额 330,000,000.00 元，借款期限自 2023 年 10 月 11 日至 2040 年 10 月 10 日。截止期末，借款余额为 67,381,069.00 元。担保情况如下：

①本公司为本合同提供连带责任保证担保，保证期间为主合同项下债务履行期限届满之日起两年；

②珠海市木材有限公司提供编号为粤房地证字第 C6564286 号的土地及在建工程抵押担保。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

质押及保证借款说明：

1、本公司子公司珠海市高新城市建设有限公司与珠海华润银行股份有限公司珠海分行签订固定资产暨项目融资贷款合同，合同总金额为 530,000,000.00 元。借款期限自 2019 年 7 月 10 日至 2037 年 7 月 10 日。截止期末，借款余额为 512,000,000.00 元，担保方式如下：

①本公司为其提供连带责任保证，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起二年。

②珠海市高新城市建设有限公司与珠海华润银行珠海分行签订质押合同，以“创新发展大厦”项目未来物业、广告牌、停车场等租金收入提供质押担保。

2、本公司子公司珠海高新文创投资有限公司与中国工商银行珠海唐家支行签订借款合同。借款金额为 435,000,000.00 元。借款期限自 2017 年 9 月 11 日至 2032 年 8 月 31 日。截止期末，借款余额为 310,714,790.00 元。担保方式如下：

①本公司为珠海高新文创投资有限公司工行借款提供连带责任的最高额保证担保，保证期间为主合同项下借款期限届满之次日起两年。

②本公司子公司珠海高新文创投资有限公司与工行签订最高额质押合同，以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 日期间的租金收入提供质押担保。

3、本公司子公司珠海高新文创投资有限公司与中国工商银行珠海唐家支行签订借款合同，合同借款金额为 240,000,000.00 元，借款期限自 2019 年 11 月 19 日至 2034 年 8 月 30 日。截止期末，借款余额为 195,629,343.00 元。

担保方式如下：

①本公司为珠海高新文创投资有限公司在工行借款提供连带责任保证，保证期间为主合同项下借款期限届满之次日起两年。

②本公司子公司珠海高新文创投资有限公司与工行签订质押合同，以唐家第二工业区-K 组团 2019 年 8 月 31 日-2034 年 8 月 30 日期间的租金收入提供质押担保。

委托借款说明：

国家开发银行广东省分行受国开基础设施基金有限公司委托为本公司提供委托贷款。本公司与国开基础设施基金有限公司、国家开发银行广东省分行签订了借款合同，合同总金额 500,000,000.00 元，借款期限自 2022 年 10 月 12 日至 2042 年 10 月 12 日。截止期末，借款余额为 500,000,000.00 元。

28、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公开发行公司债券 23 珠高 K1	498,758,371.04	
非公开发行公司债券 23 珠高 01	698,001,667.69	
小 计	1,196,760,038.73	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末余额	期初余额
减：一年内到期的应付债券		
合 计	1,196,760,038.73	

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	减：本期计提利息	加：溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 珠高 K1	500,000,000.00	2023-3-21	3+2 年	500,000,000.00		500,000,000.00	1,650,000.00	408,371.04		498,758,371.04
23 珠高 01	700,000,000.00	2023-9-19	3+2 年	700,000,000.00		700,000,000.00	2,179,245.28	180,912.97		698,001,667.59
合计	1,200,000,000.00	—	—	1,200,000,000.00		1,200,000,000.00	3,829,245.28	589,284.01		1,196,760,038.73

说明：

公司 2023 年 3 月 21 日发行 2023 年面向专业投资者公开发行科技创新公司债券（第一期）（简称“23 珠高 K1”，代码 148214），规模 5.00 亿元，债券期限为 3+2 年，在第 3 个计息年度末附发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权。

公司 2023 年 9 月 19 日发行 2023 年面向专业投资者非公开发行粤港澳大湾区专项公司债券（第一期）（简称“23 珠高 01”，代码 133671），规模 7.00 亿元，债券期限为 3+2 年，在第 3 个计息年度末附发行人票面利率调整选择权及投资者回售选择权。

29、租赁负债

项 目	期末余额	上年年末余额
租赁付款额	519,355,751.41	785,511,681.16
减：未确认的融资费用	155,002,434.46	349,259,494.63
小 计	364,353,316.95	436,252,186.53
减：一年内到期的租赁负债	15,082,015.44	27,719,727.53
合 计	349,271,301.51	408,532,459.00

30、长期应付款

项 目	期初余额	期末余额
长期应付款	288,976,410.54	
专项应付款	53,931,982.78	84,597,689.47
合 计	342,908,393.32	84,597,689.47

(1) 长期应付款

① 长期应付款项明细

项 目	期末余额	期初余额
创意云端土地款	291,846,886.87	
减：一年内到期长期应付款	2,870,476.33	
合 计	288,976,410.54	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 专项应付款

① 专项应付款明细

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
那洲旧村范围内项目	6,000,390.92	22,714,889.10	3,502,990.00	25,212,290.02
会同游客中心及露天营地项目		20,000,000.00		20,000,000.00
京珠西 B 组团配套道路及场地平整工程		26,129,976.58	20,013,000.00	6,116,976.58
永丰土地清理项目	1,839,460.56	4,713.83	200,761.52	1,643,412.87
港湾 2 号	2,709,532.34		2,427,459.44	282,072.90
会同那洲连片打造示范区-那洲旧村范围内二期项目	7,282,783.69		7,073,675.95	209,107.74
金溪大道高新段二期	66,654,912.54	19,930,000.00	86,512,962.00	71,950.54
征地专项经费	69,605.84			69,605.84
环卫金	1,493.00			1,493.00
专项债（2023 年下半年）		568,534,473.68	568,534,473.68	
珠海市高新区会同集场地平整及配套道路新建工程		14,972,260.84	14,972,260.84	
珠海市高新区湾区智造 AI 产业创新中心片区地块平整工程及周边配套		13,601,558.39	13,601,558.39	
珠海市高新区金鼎片区金鸡六路西侧、岐关路南侧地块土地平整工程		2,022,000.00	2,022,000.00	
珠海市高新区金鼎东路新建工程（一期）		749,000.00	749,000.00	
其他	39,510.58	602,998,160.85	602,712,598.14	325,073.29
合 计	84,597,689.47	1,291,657,033.27	1,322,322,739.96	53,931,982.78

31、递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三旧改造	17,698,889.73		1,872,895.01	15,825,994.72
留诗山片区人居环境整治项目	10,000,000.00			10,000,000.00
产业新空间奖补		292,462,000.00	33,194,486.95	259,267,513.05
合 计	27,698,889.73	292,462,000.00	35,067,381.96	285,093,507.77

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

32、实收资本

投资者名称	期初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
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	90.15		3,735,291,801.48	90.15	
广东省财政厅	408,206,480.00	9.85		408,206,480.00	9.85	
合 计	4,143,498,281.48	100.00		4,143,498,281.48	100.00	

33、资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	21,501,718.52			21,501,718.52
其他资本公积	222,733,392.03	389,771,009.43		612,504,401.46
合 计	244,235,110.55	389,771,009.43		634,006,119.98

资本公积本期增加的原因：区国资无偿划拨国机(珠海)机器人科技园有限公司 6.333% 股权及人才房注资。

34、盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	229,137,717.22			229,137,717.22
任意盈余公积金	173,822,331.90			173,822,331.90
合 计	402,960,049.12			402,960,049.12

35、未分配利润

项 目	本期金额	上期金额
上年年末余额	1,267,252,334.30	1,111,856,101.77
期初调整金额	-7,596,373.88	146,085,611.03
本期期初余额	1,259,655,960.42	1,257,941,712.80
本期增加额	69,338,069.53	106,924,380.46
其中：本期净利润转入	69,338,069.53	106,924,380.46
本期减少额	609,156,493.98	97,613,758.96
其中：本期提取盈余公积数		9,310,106.36
本期分配现金股利数	609,156,493.98	88,303,652.60
本期期末余额	719,837,535.97	1,267,252,334.30

注：

(1) 上期期初调整是因公司将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 元及根据《企业会计准则解释第 16 号》的要求，调

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

增使用权资产和租赁负债对递延所得税费用的影响数 3,967,129.14 元；

（2）本期期初调整是因为将投资性房地产由成本模式转换为公允模式，调减留存收益 7,596,373.88 元。

36、营业收入、营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,371,380,597.92	2,976,502,370.25	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62
合 计	3,371,380,597.92	2,976,502,370.25	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62

（2）按行业（或产品类型）划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
资产运营收入	262,908,671.24	167,162,338.87	163,036,435.62	160,937,693.79
工程收入	1,306,478,313.87	1,242,976,829.82	513,189,689.27	490,401,629.40
房地产销售收入	186,434,507.44	4,606,356.96	1,257,943,700.72	998,130,890.67
酒店收入	45,684,858.31	19,210,962.85	50,215,858.64	30,319,817.44
商贸收入	1,536,655,762.13	1,529,702,785.33	29,538,694.70	26,973,399.44
代建及其他收入	33,218,484.93	12,843,096.42	22,319,222.18	5,388,278.88
合 计	3,371,380,597.92	2,976,502,370.25	2,036,243,601.13	1,712,151,709.62

（3）营业收入、营业成本按商品转让时间划分

合同分类	本期发生额									
	房地产销售		工程建设		提供劳务		商贸收入		其他	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务										
其中：在某一时点确认	186,434,507.44	4,606,356.96			45,684,858.31	19,210,962.85	1,536,655,762.13	1,529,702,785.33	33,218,484.93	12,843,096.42
在某一时段确认			1,306,478,313.87	1,242,976,829.82	262,908,671.24	167,162,338.87				
合 计	186,434,507.44	4,606,356.96	1,306,478,313.87	1,242,976,829.82	308,593,529.55	186,373,301.72	1,536,655,762.13	1,529,702,785.33	33,218,484.93	12,843,096.42

37、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税及其他	42,141,472.40	49,672,591.95
房产税	23,264,856.41	8,600,060.87
印花税	5,763,119.15	3,026,181.60
城市维护建设税	4,190,832.05	4,338,925.33

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
教育费附加	2,990,704.51	3,096,451.39
土地使用税	2,986,122.48	2,295,658.04
合 计	81,337,107.00	71,029,869.18

38、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,860,314.36	15,437,990.07
广告费及业务宣传费	9,903,794.51	10,372,496.33
使用权资产及能耗费	2,430,404.88	1,147,004.34
办公、差旅及招待费用	1,057,350.02	719,530.71
折旧与摊销费	243,083.19	255,193.19
中介服务费	202,446.23	104,408.06
其他	2,312,738.10	1,412,090.20
合 计	36,010,131.29	29,448,712.90

39、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	83,743,444.88	64,987,009.03
中介机构服务费	6,725,025.97	20,349,761.13
折旧摊销费	13,653,107.47	6,028,440.26
办公、差旅及招待费用	4,774,976.28	2,738,946.19
企业文化建设费	2,268,513.14	46,120.16
其他	6,630,548.91	6,165,689.77
合 计	117,795,616.65	100,315,966.54

40、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	147,805,294.52	76,741,714.48
减：利息收入	32,490,121.14	30,967,012.93
手续费及其他	539,130.50	2,500,250.58
合 计	115,854,303.88	48,274,952.13

41、其他收益

项 目	本期发生额	上期发生额
政府补助	4,676,063.19	3,616,941.20
产业新空间奖补	33,194,486.95	
进项税加计抵减	320,476.61	356,559.85
代扣个人所得税手续费	79,242.20	101,768.95

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
直接减免的增值税	6,851.64	29,202.85
其他	19,318.25	449,760.10
合 计	38,296,438.84	4,554,232.95

说明：公司于 2023 年 10 月收到产业新空间拓展行动奖补资金 292,462,000 元，专项用于补贴后续年度的项目运营成本费用和贷款利息等相关费用。本年实际补贴金额 33,194,486.95 元。

42、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,091,284.41	92,693,145.06
其他		5,964.23
合 计	-1,091,284.41	92,699,109.29

43、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	64,553,869.57	

44、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-413,653.58	-1,015,660.73
其他应收款坏账损失	-386,833.10	476,898.40
合 计	-800,486.68	-538,762.33

45、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	-23,383.02	0.00

46、资产处置收益（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
使用权资产处置利得	1,384,040.33	228,898.65
无形资产处置利得		72,558.02
其他非流动资产的处置利得	-9,119.91	12,218.50
合 计	1,374,920.42	313,675.17

47、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
罚款和违约金收入	302,371.55	238,755.40

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿款	144,426.98	445,318.46
非流动资产毁损报废利得	165.00	
盘盈利得	31.00	
其他	188,112.42	
合 计	635,106.95	684,073.86

48、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	431,850.00	
物资报损费用	28,684.28	494,845.00
罚款及滞纳金支出	16,609.82	213,011.09
民营科技园税金		27,700.00
其他	0.67	21,290.03
合 计	477,144.77	756,846.12

49、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	53,650,189.68	73,767,120.52
递延所得税调整	26,764,701.11	-9,001,735.04
合 计	80,414,890.79	64,765,385.48

50、归属于母公司所有者的其他综合收益

（1）其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	75,305,672.06	20,149,326.59	55,156,345.47	0.00	0.00	0.00
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	75,305,672.06	20,149,326.59	55,156,345.47	0.00	0.00	0.00
三、其他综合收益合计	75,305,672.06	20,149,326.59	55,156,345.47	0.00	0.00	0.00

51、现金流量表项目注释

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	32,490,121.14	30,967,012.93
政府补助	37,870,550.14	3,616,941.20

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
其他往来款	1,765,280,556.24	713,451,606.41
合 计	1,835,641,227.52	748,035,560.54

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的手续费	539,130.50	2,500,250.58
支付的管理费用	104,142,509.18	94,287,526.28
支付的销售费用	35,767,048.10	29,193,519.71
其他营业外支出	477,144.77	516,135.03
其他往来款	889,239,056.90	624,453,605.20
合 计	1,030,164,889.45	750,951,036.80

52、合并现金流量表相关事项

(1) 现金流量表补充资料

项 目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	65,934,214.96	107,212,488.10
加：资产减值损失	23,383.02	
信用减值损失	800,486.68	538,762.33
固定资产折旧	8,530,967.61	7,401,829.22
使用权资产折旧	22,645,325.52	27,060,953.82
无形资产摊销	10,581,143.15	1,904,366.16
长期待摊费用摊销	20,562,448.55	34,147,287.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,374,920.42	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-165.00	-313,675.17
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-64,553,869.57	516,134.39
财务费用（收益以“-”号填列）	147,805,294.52	76,741,714.48
投资损失（收益以“-”号填列）	1,091,284.41	-92,699,109.29
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,050,388.31	-12,701,646.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	29,815,089.42	
存货的减少（增加以“-”号填列）	196,818,771.77	-369,329,219.19
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-282,091,614.33	-558,510,691.89
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-1,711,735,190.11	-189,575,667.93
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,558,197,738.13	-967,606,473.95
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
一年内到期的可转换公司债券		
当期新增的使用权资产	67,434,469.27	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	2,132,819,519.37	1,887,912,387.87
减：现金的期初余额	1,887,912,387.87	1,828,192,055.79
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	244,907,131.50	59,720,332.08

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	2,132,819,519.37	1,887,912,387.87
其中：库存现金	5,428.00	960.00
可随时用于支付的银行存款	2,132,654,420.89	1,887,911,427.87
可随时用于支付的其他货币资金	159,670.48	
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	2,132,819,519.37	1,887,912,387.87

53、所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,844,600.00	保函或履约保证金
货币资金	230,864.45	司法冻结
货币资金	30,000,000.00	未到期定期存款
存货	580,715,156.50	长期借款抵押，详见附注八、27、长期借款
在建工程	1,186,473,913.51	长期借款抵押，详见附注八、27、长期借款
投资性房地产	1,726,967,201.00	长期借款抵押，详见附注八、27、长期借款

九、或有事项

截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至 2024 年 4 月 15 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、关联方关系及其交易

1、本公司的母公司情况

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。

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注七、（一）。

3、关联交易情况

（1）关联担保

序号	担保公司	被担保公司	资金出借方	贷款合同总额	贷款期限	期末贷款 余额	担保方式	担保期限
1	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	珠海华润银行珠海分行、中国农业银行珠海金鼎支行	2,400,000,000.00	2021-01-04 至 2031-01-04	454,933,946.59	连带责任保证担保	主合同项下借款期限届满之日起两年
2	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	广东华兴银行珠海分行	420,000,000.00	2021-04-13 至 2030-11-09	193,557,892.32	连带责任的最高额保证	主合同项下借款期限届满之日起两年
3	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	国家开发银行广东省分行	600,000,000.00	2021-11-16 至 2036-11-16	270,000,000.00	连带责任保证担保	主合同项下借款期限届满之日起三年
4	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	国家开发银行广东省分行	280,000,000.00	2021-12-22 至 2036-12-22	73,000,000.00	连带责任保证担保	主合同项下借款期限届满之日起三年
5	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	国家开发银行广东省分行	450,000,000.00	2021-12-22 至 2046-12-22	171,000,000.00	连带责任保证担保	主合同项下借款期限届满之日起三年
6	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	国家开发银行广东省分行	670,000,000.00	2021-12-22 至 2026-12-22	274,828,000.00	连带责任保证	主合同项下借款期限届满之日起三年
7	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	中国农业银行珠海金鼎支行、中国银行珠海分行、交通银行珠海分行	1,600,000,000.00	2021-04-23 至 2039-04-22	628,017,897.99	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起两年
8	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	交通银行珠海分行	480,000,000.00	2022-08-25 至 2028-06-21	126,272,702.07	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起三年
9	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市高新城建设有限公司	珠海华润银行珠海分行	530,000,000.00	2019-07-10 至 2037-07-10	512,000,000.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年
10	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	435,000,000.00	2017-09-11 至 2032-09-11	310,714,790.00	连带责任保证	主合同约定的债务履行期限届满之日起两年
11	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	240,000,000.00	2019-11-19 至 2034-11-19	195,629,343.00	连带责任保证	主合同项下借款期限届满之次日起两年
12	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	150,000,000.00	2020-09-02 至 2035-09-02	115,672,432.93	连带责任保证	主合同项下借款期限届满之日起两年
13	珠海市高新建设投资有限公司	珠海唐家湾企业有限公司	中国农业银行珠海金鼎支行	45,000,000.00	2019-09-24 至 2034-09-23	39,970,588.30	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起两年
14	珠海市高新建设投资有限公司	珠海唐家湾企业有限公司	中国农业银行珠海金鼎支行	195,000,000.00	2021-05-24 至 2036-05-23	191,100,000.00	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起三年
15	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	中国建设银行珠海市分行	90,000,000.00	2018-12-21 至 2037-12-20	72,400,000.00	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起三年
16	珠海市高新建设投资有限公司	珠海高新安居建设有限公司	国家开发银行广东省分行	420,000,000.00	2020-05-18 至 2045-06-18	313,131,759.09	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起三年
17	珠海市高新建设投资有限公司	珠海唐家湾金发实业有限公司	中国银行珠海分行、中国农业银行珠海金鼎支行	670,000,000.00	2023-01-17 至 2041-01-16	670,000,000.00	连带责任保证	主合同项下债券履行期限届满之日起两年

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	担保公司	被担保公司	资金出借方	贷款合同总额	贷款期限	期末贷款余额	担保方式	担保期限
18	珠海市高新建设投资有限公司	珠海惠景城市建设有限公司	交通银行金鼎支行	195,000,000.00	2023-05-22 至 2044-05-06	20,000,000.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起三年
19	珠海市高新建设投资有限公司	珠海市木材有限公司	中国农业银行金鼎支行	330,000,000.00	2023-10-23 至 2040-10-23	67,381,069.00	连带责任保证	主合同项下债务履行期限届满之日起三年

十二、母公司财务报表的主要项目附注

1、应收账款

(1) 按账龄披露应收账款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	52,936,201.36		48,839,234.41	
1 至 2 年	48,504,779.74	1,309.16		
合 计	101,440,981.10	1,309.16	48,839,234.41	

(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	期末数					期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)		金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备	101,440,981.10	100.00	1,309.16		101,439,671.94	48,839,234.41	100.00			48,839,234.41
账龄分析法	280,747.60	0.28	1,309.16	0.47	279,438.44	333,828.00	0.68			333,828.00
政府款项、关联方	101,160,233.50	99.72			101,160,233.50	48,505,406.41	99.32			48,505,406.41
合 计	101,440,981.10	100.00	1,309.16		101,439,671.94	48,839,234.41	100.00			48,839,234.41

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

组合计提项目：账龄分析法组合

账 龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	267,656.00	0.26		333,828.00	0.68	
1 至 2 年	13,091.60	0.02	1,309.16			
合 计	280,747.60	0.28	1,309.16	333,828.00	0.68	

组合计提项目：政府款项、关联方组合

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额		账面余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内(含 1 年)	52,668,545.36	51.92	48,505,406.41	99.32
1 至 2 年	48,491,688.14	47.80		
合 计	101,160,233.50	99.72	48,505,406.41	99.32

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类 别	期初数	本期变动金额		期末数
		计提	收回或转回 转销或核销	
账龄分析法组合		1,309.16		1,309.16

(4) 本期无实际核销的应收账款。

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
珠海市高新城市建设有限公司	28,860,563.77	28.45	
珠海高新同创开发有限公司	22,132,968.11	21.82	
珠海市高新置业发展有限公司	13,882,062.79	13.68	
珠海市高新基础建设有限公司	9,538,204.81	9.40	
珠海唐家湾金发实业有限公司	7,792,468.98	7.68	
合 计	82,206,268.46	81.03	

(6) 本期无由金融资产转移而终止确认的应收账款。

(7) 本期无应收账款转移继续涉入形成的资产、负债的金额。

2、其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	3,573,245,268.88	1,654,676,477.80
合 计	3,573,245,268.88	1,654,676,477.80

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款

按账龄披露其他应收款

账 龄	期末数		期初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	3,515,261,597.96		1,631,189,372.16	
1 至 2 年	47,863,390.63		6,573,116.70	
2 至 3 年	4,880,409.00		4,845,978.56	
3-4 年	913,612.00		4,786,709.40	
4-5 年			52,168.14	
5 年以上	4,326,259.29		7,229,132.84	
合 计	3,573,245,268.88		1,654,676,477.80	

按坏账准备计提方法分类披露其他应收款

类 别	账 面 余 额		期 末 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备		
			金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	3,573,245,268.88	100.00			3,573,245,268.88
政府款项、保证金及无风险组合	3,573,245,268.88	100.00			3,573,245,268.88
合 计	3,573,245,268.88	100.00			3,573,245,268.88

续：

类 别	账 面 余 额		期 初 余 额		账 面 价 值
	金 额	比 例 (%)	坏 账 准 备		
			金 额	预 期 信 用 损 失 率 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	1,654,676,477.80	100.00			1,654,676,477.80
政府款项、保证金及无风险组合	1,654,676,477.80	100.00			1,654,676,477.80
合 计	1,654,676,477.80	100.00			1,654,676,477.80

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

① 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款

政府款项、保证金及无风险组合

账 龄	期末数		期初数		
	账面余额		账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1 年以内（含 1 年）	3,515,261,597.96	98.38	1,631,189,372.16	98.58	
1 至 2 年	47,863,390.63	1.34	6,573,116.70	0.40	
2 至 3 年	4,880,409.00	0.14	4,845,978.56	0.29	
3 至 4 年	913,612.00	0.03	4,786,709.40	0.29	
4 至 5 年			52,168.14		
5 年以上	4,326,259.29	0.12	7,229,132.84	0.44	
合 计	3,573,245,268.88	100.00	1,654,676,477.80	100.00	

① 本期无收回或转回的坏账准备情况

② 本期无实际核销的其他应收款项情况

③ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
珠海市高新城 市建设有限公司	内部往来款	1,565,137,037.34	1 年以内	43.80	
珠海惠景城市 建设有限公司	内部往来款	1,221,155,220.00	1 年以内	34.17	
珠海高新信创 产业园开发有 限公司	内部往来款	342,434,500.00	1 年以内	9.58	
珠海高新会同 集文化旅游开 发有限公司	内部往来款	110,673,114.90	1 年以内	3.10	
珠海高新文创 投资有限公司	内部往来款	98,894,130.65	1 年以内	2.77	
合 计		3,338,294,002.89		93.42	

④ 本期无由金融资产转移而终止确认的其他应收款项。

⑤ 本期无其他应收款项转移继续涉入形成的资产、负债的金额。

⑥ 本期无涉及政府补助的应收款项。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	2,844,195,487.09	364,451,200.00		3,208,646,687.09
对联营企业投资	1,425,711,720.49	215,372,438.36	252,196,285.86	1,388,887,872.99
小 计	4,269,907,207.58	579,823,638.36	252,196,285.86	4,597,534,560.08
减：长期股权投资减值准备	4,497,637.00			4,497,637.00
合 计	4,265,409,570.58			4,593,036,923.08

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海市高新城市建设有限公司	1,586,880,000.00	100,000,000.00		1,686,880,000.00		
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	746,449,841.03			746,449,841.03		
珠海金鼎科技工业园投资开发管理有限公司	15,120,860.39			15,120,860.39		
珠海高新信创产业园开发有限公司		264,451,200.00		264,451,200.00		
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		
珠海高新港湾科创产业园有限公司						
珠海高新信创产业园开发有限公司						
合 计	2,844,195,487.09	364,451,200.00		3,208,646,687.09		

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
					其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
珠海华发高新建设控股有限公司	1,402,560,949.13			-1,986,995.36			250,000,000.00		1,150,573,953.77	
珠海靖英智能电网研究有限公司	4,497,637.00								4,497,637.00	4,497,637.00
广东中实就业建设有限公司		17,002,902.00		66,995.05					17,069,897.05	
国机(珠海)机器人科技园有限公司	16,900,915.69			285,044.86				11,400,000.00	28,585,960.55	
珠海格新建设开发有限公司		84,000,000.00		-209,290.50					83,790,709.50	
珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业(有限合伙)		100,000,000.00		239,469.94					100,239,469.94	
中建珠海(广东)设计咨询有限公司	1,752,218.67	1,470,000.00		908,026.51					4,130,245.18	
合 计	1,425,711,720.49	202,472,902.00		-696,749.50			250,000,000.00		1,388,887,872.99	4,497,637.00

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2023 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、营业收入与营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,686,324.54	24,424.38	5,007,923.62	2,375,713.86
其他业务	62,421,856.55	60,578,638.25	49,231,022.80	49,254,514.57
合 计	65,108,181.09	60,603,062.63	54,238,946.42	51,630,228.43

（2）按行业（或产品类型）划分

主要产品类型（或行业）	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务：				
代建管理	2,686,324.54	24,424.38	5,007,923.62	2,375,713.86
合 计	2,686,324.54	24,424.38	5,007,923.62	2,375,713.86

（3）营业收入、营业成本按商品转让时间划分

项 目	代建管理	其他	合计
在某一时段内确认收入			
在某一时点确认收入	2,686,324.54	62,421,856.55	65,108,181.09
合 计	2,686,324.54	62,421,856.55	65,108,181.09

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-696,749.50	88,884,664.83
其他		5,964.23
合 计	-696,749.50	88,890,629.06

珠海市高新建设投资有限公司

2024 年 4 月 15 日



照 执 业 证

(副本) (20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

५१

称

致同会
称

米

型

特殊普型

李惠琦
执行事务合伙人

圍
范
營
經

审计企业会计报表，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、清算事宜中的会计业务，出具审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

出资额 5340 万元

成立日期 2011年12月22日

主要经营场所
北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层



2024

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。

<http://www.cacti.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0014469

此件仅用于业务报告使用, 复印无效

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》。

会计师事务所
执业证书



名称: 瑞合会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人:

主任会计师:

经营场所: 北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010156

批准执业文号: 京财会许可[2011]0130号

批准执业日期: 2011年12月13日

发证机关:



中华人民共和国财政部制