

珠海市高新建设投资有限公司公司债券半年度报告 (2024 年)

2024 年 08 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。

本公司 2024 年半年度财务报告未经审计。

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	9
七、公司业务及经营情况	9
第二节 公司信用类债券基本情况	13
一、公司债券基本信息	13
二、公司债券募集资金情况	17
三、报告期内公司信用类债券评级调整情况	27
四、增信措施情况	27
第三节 重大事项	28
一、审计情况	28
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况	28
三、合并报表范围变化情况	28
四、资产情况	28
五、非经营性往来占款和资金拆借情况	29
六、负债情况	30
七、重要子公司或参股公司情况	32
八、报告期内亏损情况	33
九、对外担保情况	33
十、重大未决诉讼情况	33
十一、信息披露事务管理制度变更情况	33
第四节 向普通投资者披露的信息	34
第五节 财务报告	35
一、财务报表	35
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、其他附件	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半年度报告（2024 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	2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 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	gxjtzi jinbu@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	<input checked="" type="checkbox"/> 董事 <input type="checkbox"/> 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

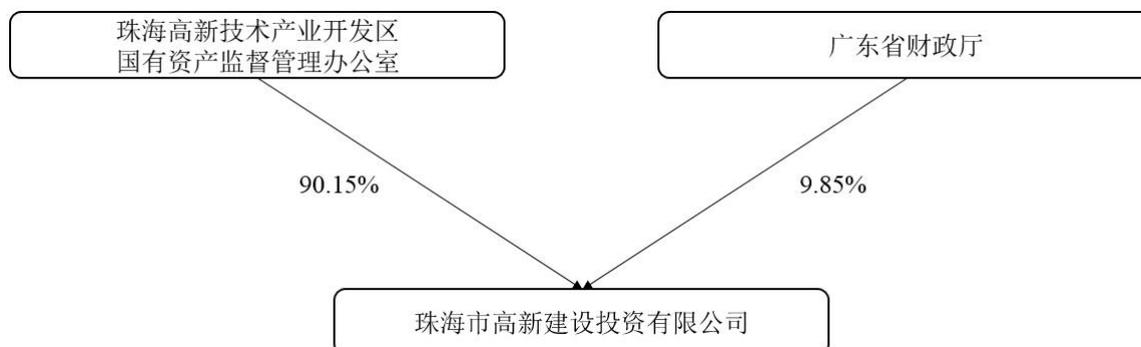
名称	珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室
主要业务	不适用
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	90.15%
相应股权（股份）受限情况	无
所持有的除发行人股权（股份）外的其他主要资产及其受限情况	无

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
主要业务	不适用
资信情况	-
对发行人的持股比例（%）	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。截至报告期末，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与资金部门，配备了独立的人员，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。

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。同时发行人通过合理规划、科学开发，形成了资源连片开发模式。

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、商业贸易板块

商业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。

5、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。

（二）公司业务经营情况

1. 各业务板块（产品/服务）收入与成本情况

单位：万元 币种：人民币

业务板块 (产品/服务)	收入	收入同比 变动比例 (%)	收入占比 (%)	成本	成本同比 变动比例 (%)	成本占比 (%)	毛利率 (%)	毛利率同 比变动比 例 (%)	毛利占比 (%)
资产运营	15,223.59	39.82%	9.78%	8,864.20	15.91%	6.36%	41.77%	40.35%	39.01%
工程建设	28,792.40	-48.25%	18.5%	27,484.95	-47.42%	19.73%	4.54%	-24.96%	8.02%
房地产销售	34,953.86	91.21%	22.46%	28,201.70	263.25%	20.24%	19.32%	-66.42%	41.42%

商业贸易	73,676.96	126.71%	47.34%	73,460.69	128.36%	52.72%	0.29%	-71.04%	1.33%
酒店业务	2,046.59	-4.21%	1.31%	1,032.01	6.61%	0.74%	49.57%	-9.36%	6.22%
其他业务	949.32	-18.28%	0.61%	296.76	311.25%	0.21%	68.74%	-26.71%	4.00%
合计	155,642.72	29.05%	100%	139,340.31	38.10%	100%	10.47%	-35.91%	100%

业务收入、成本等指标同比变动达 30%以上的情况说明：

资产运营业务的毛利率同比上升 40.35%，主要因前期投入项目逐渐进入运营稳定期，出租率提升所致。工程建设业务的收入同比减少 48.25%，主要受市场环境因素影响导致工程建设量减少，成本同比减少 47.42%，系收入减少导致。房地产销售业务的毛利率同比下降 66.42%，主要因上年同期确认收入的项目拿地时间较早，成本较低所致。商业贸易业务的收入同比增加 126.71%，主要因公司商业贸易业务需求增加，且上年同期业务处于起步阶段，因此变动较大。成本同比增加 128.36%，系收入增加导致。毛利率下降 71.04%，主要由于市场竞争导致毛利下降。

2. 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: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发: <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款

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

币种：人民币

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

币种：人民币

债券简称	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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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

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： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无此选择权条款
是否为可交换公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
是否为可续期公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无投资者保护条款
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发： <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 无其他特殊条款
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

二、公司债券募集资金情况

币种：人民币

债券简称	23 珠高 K1
债券代码	148214.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
专项品种公司债券具体类型	科技创新公司债券
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，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等
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	3.5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于实体项目建设运营、用于股权投资、债权投资或基金出资、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1.5
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	1
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	1
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	1.5
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	正常

是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	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，项目均处于在建状态。港湾 3 号总占地面积约 4.2 万 m ² ，建筑面积约 18.3 万 m ² ，主导产业为新一代信息技术+5G，目前项目建设进度约 75%。港湾 5 号项目用地面积约 2.67 万 m ² ，计容建筑面积 8 万 m ² ，新型产业用地，拟建孵化器，目前建设进度约 95%。
项目运营效益/项目支持效果	募投项目均处于建设期，尚未投入使用暂未产生收益，待其建成运营后，将进一步提升公司科创孵化效果。港湾 3 号是高新区首个改建类“工改产”更新项目，将打造成高新区信创产业总部基地，针对新一代信息技术等主导产业方向，汇聚行业龙头，培育大湾区西岸信息技术全链成长空间，是珠海高新区总部用房政策重点项目。港湾 5 号是珠海市首个“四型发展环境”示范社区中的研发办公空间，将打造面向青年人才的产业服务基地，推动创新链、产业链深度融合，成为珠海北创新创业“强磁极”走廊。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	港湾 3 号土地及在建工程用于借款抵押
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	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，已投资项目 4 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珙生物医学（深圳）有限公司、广东脉搏医疗科技有限公司。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，助力被投资企业成为细分领域的头部企业。
--	--

币种：人民币

债券简称	23 珠高 01
债券代码	133671.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否

募集资金使用基本情况

募集资金总额（亿元）	7
募集资金约定用途	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
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	7
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于实体项目建设运营、用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0.6
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1.4
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	5
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0
报告期内是否用于临时补流	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

募集资金使用变更情况

是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
------------	--

募集资金使用合规情况

是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
--------------	--

募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	<p>本期债券募集资金用于港湾 3 号、港湾 5 号、唐家第一工业和京珠西邻里中心项目等。</p> <p>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 75%。</p> <p>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 95%。</p> <p>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 55%。</p> <p>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 99%。</p> <p>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 98%。</p> <p>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</p>

	<p>障。目前项目建设进度约 88%。</p> <p>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 95%。</p>
项目运营效益/项目支持效果	募投项目均处于建设期，尚未投入使用暂未产生收益，待其建成运营后，将进一步实现高新区全面实施创新驱动发展核心战略，推动珠海打造国际化创新型城市，助力粤港澳大湾区建设
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	港湾 3 号土地及在建工程用于借款抵押
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	不适用

币种：人民币

债券简称	24 珠高 01
债券代码	133757.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	5
募集资金约定用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，将用于项目建设、偿还有息债务、基金投资及补充流动资金
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	4.21
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于实体项目建设运营、用于股权投资、债权投资或基金出资
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	0.81
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1

募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	2.25
募集资金用于股权投资、债权投资或基金出资金额（亿元）	0.15
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	0.79
报告期内是否用于临时补流	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额（亿元）	3.8
临时补流情况（包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序）	主要用于公司日常业务经营周转，于 2024 年 1 月划出用于临时补流，于 2024 年 2 月至 6 月归还合计 3.33 亿元，上述临时补流情况已按照发行人募集资金管理制度履行了必要的内部审批流程。
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	<p>本期债券募集资金用于港湾 5 号·人工智能与机器人产业园、大湾区新型储能生产基地、港湾 7 号（三、四期）、北沙三生产业园项目和唐家邻里中心。</p> <p>港湾 5 号·人工智能与机器人产业园总用地面积为 36442.07 m²，新建标准厂房建筑面积 86295.31 m²，普通</p>

	<p>厂房 14070.64 m²，配套食堂 1244.61 m²，配套配电间 558.76 m²，配套消控室 79.94 m²，配套垃圾房 41.63 m²。地下建筑面积 7633.77 m²，未来可实现未来产业研发向生产转化的核心作用，开发厂房先行，以人工智能及智能机器人生产、加工环节为主，满足生产端企业需求，塑造氛围，目前项目建设进度约 98%。</p> <p>大湾区新型储能生产基地总用地面积 130,969.41 m²，准入产业类别以储能和新能源等主导产业为主，目前项目建设进度约 25%。</p> <p>港湾 7 号（三、四期）总用地面积 94262.95 m²，建筑面积 351167.47 m²，建设标准工业产房、办公楼、公寓及相关配套。目前三期项目建设进度约 95%，四期项目建设进度约 10%。</p> <p>北沙三生产业园本项目围绕生产、生活、生态的“三生”理念，聚焦绿色、环保产业，打造以新型储能产业为核心，智能电网和新能源汽车配套为支撑，湾区领先的新能源产业体系，建设高新区产城赋能枢纽，助力区域产业升级，目前项目建设进度约 5%。</p> <p>唐家邻里中心项目用地面积约 0.9 万 m²，容积率 3.0，计容建筑面积约 2.7 万 m²，其中邻里中心约 1.3 万 m²；人才公寓约 1.4 万 m²，目前建设进度约 15%。</p>
<p>项目运营效益/项目支持效果</p>	<p>募投项目均处于建设期，尚未投入使用暂未产生收益，待其建成运营后，将进一步完善产业政策和人才配套，构建有竞争力的产城生态圈“产业新社区”，打造新兴产业集群区。</p>
<p>项目抵押或质押事项办理情况（如有）</p>	<p>港湾 5 号·人工智能与机器人产业园土地及在建工程用于</p>

	借款抵押
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	<p>本期募集资金用于南京绿动新材料创业投资基金，南京绿动新材料创业投资基金规模为人民币 10 亿元，基金主要投资于合肥新材料基金，未来合肥新材料基金主要投向新材料的生产、应用及回收等领域以及传统材料的新型生产及应用等领域、绿色投资领域以及普通合伙人认可的其他领域，重点投资于新材料产业中掌握核心技术和生产工艺优势、具有广泛应用机会的优质企业。截至报告期末，南京绿动新材料创业投资合伙企业（有限合伙）认缴 67,778 万元，实缴 50,201 万元，已投资项目 16 家，分别为江苏青昀碳基创新材料有限公司、北京捷杰西科技股份有限公司、氢涑科技(GREENLYZER HOLDINGS PTE. LTD.)等。</p>

币种：人民币

债券简称	24 珠高 02
债券代码	133803.SZ
交易场所	深圳证券交易所
是否为专项品种公司债券	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用基本情况	
募集资金总额（亿元）	8
募集资金约定用途	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
截至报告期末募集资金实际使用金额（亿元）	5.5
募集资金的实际使用情况（按用途分类，不含临时补流）	用于偿还有息负债（不含公司债券）、用于补充日常营运资金（不含临时补流）、用于实体项目建设运营
募集资金用于偿还有息负债金额（亿元）	1.9
募集资金用于补充日常营运资金（不含临时补流）金额（亿元）	1.6
募集资金用于实体项目建设运营金额（亿元）	2
截至报告期末募集资金未使用余额（亿元）	2.5

报告期内是否用于临时补流	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
临时补流金额（亿元）	2.87
临时补流情况（包括但不限于临时补流用途、开始和归还时间、履行的程序）	主要用于公司日常业务经营周转，分别于 2024 年 4 月和 5 月划出用于临时补流，于 2024 年 6 月归还 4000 万元，上述临时补流情况已按照发行人募集资金管理制度履行了必要的内部审批流程。
募集资金实际用途是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金使用变更情况	
是否变更募集资金用途	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用合规情况	
是否设立募集资金专项账户	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
募集资金专项账户运作情况	正常
是否存在募集资金违规使用情况	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否
募集资金使用是否符合地方政府债务管理规定	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/> 不适用
募集资金募投项目情况	
募集资金是否用于固定资产投资项目或者股权投资、债权投资等其他特定项目	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
项目进展情况	<p>本期债券募集资金用于港湾 5 号·人工智能与机器人产业园、大湾区新型储能生产基地和港湾 3 号（金发工业区）。</p> <p>港湾 5 号·人工智能与机器人产业园总用地面积为 36442.07 m²，新建标准厂房建筑面积 86295.31 m²，普通厂房 14070.64 m²，配套食堂 1244.61 m²，配套配电间 558.76 m²，配套消控室 79.94 m²，配套垃圾房 41.63 m²。地下建筑面积 7633.77 m²，未来可实现未来产业研发向生产转化的核心作用，开发厂房先行，以人工智能及智</p>

	<p>能机器人生产、加工环节为主，满足生产端企业需求，塑造氛围，目前项目建设进度约 98%。</p> <p>大湾区新型储能生产基地总用地面积 130,969.41 m²，准入产业类别以储能和新能源等主导产业为主，目前项目建设进度约 25%。</p> <p>港湾 3 号（金发工业区）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 75%。</p>
项目运营效益/项目支持效果	募投项目均处于建设期，尚未投入使用暂未产生收益，待其建成运营后，将成为对入驻珠海的国际化科技型企业及外资企业总部最有吸引力的科技产业园区。
项目抵押或质押事项办理情况（如有）	港湾 3 号土地及在建工程、港湾 5 号·人工智能与机器人产业园土地及在建工程用于借款抵押
基金产品的运作情况（如有设立或者认购基金份额）	不适用

三、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一）主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

适用 不适用

（二）债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

适用 不适用

四、增信措施情况

适用 不适用

第三节 重大事项

一、审计情况

本公司 2024 年半年度财务报告未经审计。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司未发生会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正事项。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

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
货币资金	主要为银行存款、其他货币资金
存货	主要为唐家第一工业区、惠景沁园等项目的开发成本
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
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

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要资产项目：

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 (%)	变动原因
货币资金	307,852.92	13.78%	218,852.78	40.67%	主要因本期发行 24 珠高 01、24 珠高 02 债券
应收票据	691.00	0.03%	130.00	431.54%	正常业务导致波动
存货	617,610.55	27.64%	374,262.71	65.02%	港湾新城、惠景润园等多个项目持续建设投入增加所致

合同资产	2,819.28	0.13%	4,648.34	-39.35%	部分金额转入应收账款导致减少
其他流动资产	41,596.11	1.86%	29,771.71	39.72%	主要因待抵扣进项税额增加
无形资产	2,025.96	0.09%	233,516.68	-99.13%	港湾新城项目开工，土地使用权由无形资产转入存货所致

(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 (%)
其他货币资金	3,424.85	3,424.85	-	1.11%
存货	61,893.39	61,893.39	-	10.02%
在建工程	134,320.00	134,320.00	-	39.62%
投资性房地产	172,696.72	172,696.72	172,696.72	29.74%
合计	372,334.96	372,334.96	---	---

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	107,927.55	-	107,927.55	抵押借款	无
创新发展大厦	78,401.37	78,401.37	78,401.37	抵押借款	无

五、非经营性往来占款和资金拆借情况

报告期初，公司合并报表范围未收回的非经营性往来占款和资金拆借余额为 0 万元；报告期内，非经营性往来占款和资金拆借新增 0 万，收回 0 万，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额为 0 万元，占报告期末公司合并报表范围净资产比例为 0% ，未超过 10%，其中控股股东、实际控制人及其他关联方占款和资金拆借总额为 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，发行人口径（非发行人合并范围口径）有息债务余额分别为 169,676.00 万元和 299,378.12 万元，报告期内有息债务余额同比变动 76.44%。

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				50,000.00	50,000.00	16.70%
公司信用类 债券				249,378.12	249,378.12	83.30%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务						
合计				299,378.12	299,378.12	100.00%

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 249,378.12 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 9 月至 2024 年 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 644,642.17 万元 和

845,167.34 万元，报告期内有息债务余额同比变动 31.11%。

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		19,063.58	40,405.07	536,320.57	595,789.22	70.49%
公司信用类 债券				249,378.12	249,378.12	29.51%
非银行金融 机构贷款						
其他有息债 务						
合计		19,063.58	40,405.07	785,698.69	845,167.34	100.00%

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 249,378.12 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 9 月至 2024 年 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 9 月至 2024 年 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逾期情况

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

(三) 负债变动情况

发行人合并报表范围期末余额变动比例超过 30%的主要负债项目：

单位：万元 币种：人民币

负债项目	本期末余额	占本期末负债总额的比例 (%)	上年末余额	变动比例 (%)	变动原因
短期借款	8,100.00	0.53%	5,005.12	61.83%	流贷资金增加
预收款项	896.93	0.06%	1,311.82	-31.63%	项目预收租金达到收入确认条件
一年内到期的非流动负债	57,158.41	3.77%	32,519.86	75.76%	主要因一年内到期的长期借款增加
应付债券	249,378.12	16.43%	119,676.00	108.38%	主要因发行 24 珠高 01、24 珠高 02 债券

(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	66,477.28	117,101.86
主营业务利润	1,438.36	2,691.81
净资产	17,726.74	15,638.94
总资产	220,489.66	216,556.66

单位：万元 币种：人民币

公司名称	珠海市高新城市建设有限公司	
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	35,394.27	1,187.32
主营业务利润	7,607.29	-791.98
净资产	176,163.15	168,555.86
总资产	875,906.17	840,038.67

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

截至报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十一、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

一、财务报表

(一) 合并资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,078,529,168.66	2,188,527,812.83
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	6,910,000.00	1,300,000.00
应收账款	445,484,097.48	606,569,923.93
应收款项融资		
预付款项	58,441,789.22	60,329,333.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	245,525,440.44	226,503,744.07
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	6,176,105,503.08	3,742,627,078.18
合同资产	28,192,794.26	46,483,403.72

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	415,961,125.70	297,717,055.75
流动资产合计	10,455,149,918.84	7,170,058,352.22
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	1,448,839,278.96	1,455,099,382.25
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	49,610,600.00	
投资性房地产	5,807,722,460.47	4,641,505,061.00
固定资产	180,631,154.81	183,816,541.26
在建工程	3,389,816,055.66	3,455,265,037.33
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	319,774,175.00	325,760,265.51
无形资产	20,259,561.66	2,335,166,760.21
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	486,747,442.09	488,162,706.32
递延所得税资产	53,911,010.92	53,961,856.81
其他非流动资产	129,438,602.91	127,432,057.52

非流动资产合计	11,886,750,342.48	13,066,169,668.21
资产总计	22,341,900,261.32	20,236,228,020.43
流动负债：		
短期借款	81,000,000.00	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	93,778,483.70	
应付账款	3,664,189,208.82	3,965,271,254.77
预收款项	8,969,266.17	13,118,229.48
合同负债	1,084,519,641.36	1,448,058,794.36
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	34,837,459.35	46,166,991.36
应交税费	340,118,837.91	304,963,708.84
其他应付款	184,188,525.13	214,455,532.38
其中：应付利息		
应付股利	43,971,290.00	43,971,290.00
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	571,584,119.88	325,198,630.98
其他流动负债	178,636,038.15	191,586,127.47
流动负债合计	6,241,821,580.47	6,558,870,450.20
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	5,363,205,708.56	4,917,154,539.60
应付债券	2,493,781,191.04	1,196,760,038.73
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	353,835,343.05	349,271,301.51
长期应付款	334,222,004.48	342,908,393.32
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益	279,536,951.82	285,093,507.77
递延所得税负债	113,621,463.57	98,457,683.20
其他非流动负债		
非流动负债合计	8,938,202,662.52	7,189,645,464.13
负债合计	15,180,024,242.99	13,748,515,914.33
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	894,440,952.65	634,006,119.98

减：库存股		
其他综合收益	55,156,345.47	55,156,345.47
专项储备	6,494,393.15	
盈余公积	402,960,049.12	402,960,049.12
一般风险准备		
未分配利润	757,568,280.53	719,837,535.97
归属于母公司所有者权益合计	6,260,118,302.40	5,955,458,332.02
少数股东权益	901,757,715.93	532,253,774.08
所有者权益合计	7,161,876,018.33	6,487,712,106.10
负债和所有者权益总计	22,341,900,261.32	20,236,228,020.43

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	2024 年 6 月 30 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	233,363,731.84	240,497,108.30
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	101,509,367.94	101,439,671.94
应收款项融资		
预付款项	382,533.97	21,111.24
其他应收款	4,991,886,643.98	3,573,245,268.88
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	1,599,333.57	106,594.22
流动资产合计	5,328,741,611.30	3,915,309,754.58
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	4,828,443,096.54	4,593,036,923.08
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	640,115,834.67	379,681,002.00
固定资产	1,244,817.43	1,560,508.88
在建工程	4,123,853.21	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	7,621,358.86	9,800,422.50
无形资产	2,227,792.61	2,337,261.67
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	2,622,896.62	

递延所得税资产	178,144.34	178,144.34
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,486,577,794.28	4,986,594,262.47
资产总计	10,815,319,405.58	8,901,904,017.05
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	13,709,767.02	16,375,976.86
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	7,516,461.73	12,938,045.51
应交税费	3,858,737.40	2,684,888.36
其他应付款	2,290,795,323.79	1,877,947,008.97
其中：应付利息		
应付股利	43,971,290.00	43,971,290.00
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	40,199,008.23	25,096,930.17
其他流动负债		
流动负债合计	2,356,079,298.17	1,935,042,849.87
非流动负债：		
长期借款	500,000,000.00	500,000,000.00
应付债券	2,493,781,191.04	1,196,760,038.73

其中：优先股		
永续债		
租赁负债	2,493,799.28	5,354,958.57
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	397,641.51
其他非流动负债		
非流动负债合计	2,996,672,631.83	1,702,512,638.81
负债合计	5,352,751,930.00	3,637,555,488.68
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	650,205,842.10	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	282,101,705.54	344,317,591.00
所有者权益合计	5,462,567,475.58	5,264,348,528.37
负债和所有者权益总计	10,815,319,405.58	8,901,904,017.05

(三) 合并利润表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业总收入	1,556,427,237.53	1,206,058,324.29
其中：营业收入	1,556,427,237.53	1,206,058,324.29
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,567,350,363.82	1,177,207,076.51
其中：营业成本	1,393,403,076.89	1,008,952,060.12
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	14,295,214.00	47,931,230.59
销售费用	14,042,022.16	14,010,022.25
管理费用	62,308,609.29	51,239,103.94
研发费用		
财务费用	83,301,441.48	55,074,659.61
其中：利息费用	93,910,792.83	65,925,685.20

利息收入	12,039,195.77	11,155,394.56
加：其他收益	5,024,503.89	433,087.97
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,583,326.36	-2,151,189.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,583,326.36	-2,151,189.20
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）	60,655,121.51	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31,926.86	570,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	580.00	1,750,611.94
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,205,679.61	29,453,758.49
加：营业外收入	6,790,084.01	819,650.99
减：营业外支出	1,735,914.82	193,949.97
四、利润总额（亏损总额以“-”	58,259,848.80	30,079,459.51

”号填列)		
减：所得税费用	19,040,662.38	27,917,364.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列)	39,219,186.42	2,162,094.55
（一）按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列)	39,219,186.42	2,162,094.55
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	37,730,744.56	-232,031.54
2. 少数股东损益	1,488,441.86	2,394,126.09
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		

4. 企业自身信用风险公允价值变动		
5. 其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4. 其他债权投资信用减值准备		
5. 现金流量套期储备		
6. 外币财务报表折算差额		
7. 其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	39,219,186.42	2,162,094.55
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,730,744.56	-232,031.54
归属于少数股东的综合收益总额	1,488,441.86	2,394,126.09
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	2024 年半年度	2023 年半年度
一、营业收入	33,387.06	2,534,780.03
减：营业成本	64,160.64	142,918.13
税金及附加	89,453.62	1,027.83
销售费用	106,329.49	1,894,433.28
管理费用	29,950,842.14	28,577,857.36
研发费用		
财务费用	31,907,406.42	1,919,748.29
其中：利息费用	33,791,334.72	5,038,919.15
利息收入	2,031,925.95	3,134,060.66
加：其他收益	98,614.94	90,534.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-142,626.54	-1,159,609.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-142,626.54	-1,159,609.38
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		

净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12,929.39	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-62,115,887.46	-31,070,279.39
加：营业外收入	2.00	
减：营业外支出	100,000.00	191,940.64
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-62,215,885.46	-31,262,220.03
减：所得税费用		988,565.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-62,215,885.46	-32,250,785.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-62,215,885.46	-32,250,785.32
（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	-62,215,885.46	-32,250,785.32
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	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,257,547,013.18	1,189,742,132.44
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		

收到的税费返还	19,176,111.26	44,522.05
收到其他与经营活动有关的现金	164,933,900.95	833,292,248.82
经营活动现金流入小计	1,441,657,025.39	2,023,078,903.31
购买商品、接受劳务支付的现金	1,730,831,546.02	1,756,114,614.58
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	122,494,851.76	109,742,228.53
支付的各项税费	82,686,792.16	159,566,513.25
支付其他与经营活动有关的现金	112,308,305.50	263,965,085.06
经营活动现金流出小计	2,048,321,495.44	2,289,388,441.42
经营活动产生的现金流量净额	-606,664,470.05	-266,309,538.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	4,674,621.02	

取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,380.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,676,001.02	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	682,561,466.66	141,646,393.72
投资支付的现金	49,610,600.00	172,680,000.00
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		18,000.00
投资活动现金流出小计	732,172,066.66	314,344,393.72
投资活动产生的现金流量净额	-727,496,065.64	-314,344,393.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	368,015,500.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,301,722,923.54	1,826,987,241.06
收到其他与筹资活动有关的现金		928,472.22

筹资活动现金流入小计	2,669,738,423.54	1,827,915,713.28
偿还债务支付的现金	297,903,177.00	40,459,922.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,680,321.17	87,452,045.81
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	8,360,204.84	11,402,037.50
筹资活动现金流出小计	442,943,703.01	139,314,005.65
筹资活动产生的现金流量净额	2,226,794,720.53	1,688,601,707.63
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	892,634,184.84	1,107,947,775.80
加：期初现金及现金等价物余额	2,132,819,519.37	1,913,625,769.56
六、期末现金及现金等价物余额	3,025,453,704.21	3,021,573,545.36

（六） 母公司现金流量表

单位：元 币种：人民币

项目	2024 年半年度	2023 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	-32,620.00	2,511,084.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现	3,655,409,950.08	1,270,263,698.75

金		
经营活动现金流入小计	3,655,377,330.08	1,272,774,782.75
购买商品、接受劳务支付的现金	4,495,000.00	361,372.76
支付给职工以及为职工支付的现金	20,294,164.62	24,185,417.57
支付的各项税费	2,762,406.16	3,960,482.19
支付其他与经营活动有关的现金	4,661,037,331.02	1,237,548,305.78
经营活动现金流出小计	4,688,588,901.80	1,266,055,578.30
经营活动产生的现金流量净额	-1,033,211,571.72	6,719,204.45
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,669,045.41	436,271.20
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支	235,548,800.00	152,280,000.00

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	239,217,845.41	152,716,271.20
投资活动产生的现金流量净额	-239,217,845.41	-152,716,271.20
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	1,295,710,000.00	498,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,295,710,000.00	498,350,000.00
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	26,133,333.33	8,088,888.89
支付其他与筹资活动有关的现金	4,280,626.00	2,843,659.00
筹资活动现金流出小计	30,413,959.33	10,932,547.89
筹资活动产生的现金流量净额	1,265,296,040.67	487,417,452.11
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	-7,133,376.46	341,420,385.36
加：期初现金及现金等价物余额	240,497,108.30	476,301,062.83
六、期末现金及现金等价物余额	233,363,731.84	817,721,448.19

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	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
3	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的半年度报告、半年度财务信息

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半年度报告(2024年)》盖章页)



附件一、其他附件

合并及公司资产负债表

2024年6月30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	期末余额		期初余额	
	合并	公司	合并	公司
流动资产：				
货币资金	3,078,529,168.66	233,363,731.84	2,188,527,812.83	240,497,108.30
交易性金融资产				
衍生金融资产				
应收票据	6,910,000.00		1,300,000.00	
应收账款	445,484,097.48	101,509,367.94	606,569,923.93	101,439,671.94
应收款项融资				
预付款项	58,441,789.22	382,533.97	60,329,333.74	21,111.24
应收资金集中管理款				
其他应收款	245,525,440.44	4,991,886,643.98	226,503,744.07	3,573,245,268.88
其中：应收股利				
存货	6,176,105,503.08		3,742,627,078.18	
合同资产	28,192,794.26		46,483,403.72	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产				
其他流动资产	415,961,125.70	1,599,333.57	297,717,055.75	106,594.22
流动资产合计	10,455,149,918.84	5,328,741,611.30	7,170,058,352.22	3,915,309,754.58
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	1,448,839,278.96	4,828,443,096.54	1,455,099,382.25	4,593,036,923.08
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	49,610,600.00			
投资性房地产	5,807,722,460.47	640,115,834.67	4,641,505,061.00	379,681,002.00
固定资产	180,631,154.81	1,244,817.43	183,816,541.26	1,560,508.88
在建工程	3,389,816,055.66	4,123,853.21	3,455,265,037.33	
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	319,774,175.00	7,621,358.86	325,760,265.51	9,800,422.50
无形资产	20,259,561.66	2,227,792.61	2,335,166,760.21	2,337,261.67
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	486,747,442.09	2,622,896.62	488,162,706.32	
递延所得税资产	53,911,010.92	178,144.34	53,961,856.81	178,144.34
其他非流动资产	129,438,602.91		127,432,057.52	
非流动资产合计	11,886,750,342.48	5,486,577,794.28	13,066,169,668.21	4,986,594,262.47
资产总计	22,341,900,261.32	10,815,319,405.58	20,236,228,020.43	8,901,904,017.05

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）
2024年6月30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	期末余额		期初余额	
	合并	公司	合并	公司
流动负债：				
短期借款	81,000,000.00		50,051,180.56	
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据	93,778,483.70			
应付账款	3,664,189,208.82	13,709,767.02	3,965,271,254.77	16,375,976.86
预收款项	8,969,266.17		13,118,229.48	
合同负债	1,084,519,641.36		1,448,058,794.36	
应付职工薪酬	34,837,459.35	7,516,461.73	46,166,991.36	12,938,045.51
应交税费	340,118,837.91	3,858,737.40	304,963,708.84	2,684,888.36
其他应付款	184,188,525.13	2,290,795,323.79	214,455,532.38	1,877,947,008.97
其中：应付股利	43,971,290.00	43,971,290.00	43,971,290.00	43,971,290.00
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	571,584,119.88	40,199,008.23	325,198,630.98	25,096,930.17
其他流动负债	178,636,038.15		191,586,127.47	
流动负债合计	6,241,821,580.47	2,356,079,298.17	6,558,870,450.20	1,935,042,849.87
非流动负债：				
长期借款	5,363,205,708.56	500,000,000.00	4,917,154,539.60	500,000,000.00
应付债券	2,493,781,191.04	2,493,781,191.04	1,196,760,038.73	1,196,760,038.73
租赁负债	353,835,343.05	2,493,799.28	349,271,301.51	5,354,958.57
长期应付款	334,222,004.48		342,908,393.32	
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	279,536,951.82		285,093,507.77	
递延所得税负债	113,621,463.57	397,641.51	98,457,683.20	397,641.51
其他非流动负债				
非流动负债合计	8,938,202,662.52	2,996,672,631.83	7,189,645,464.13	1,702,512,638.81
负债合计	15,180,024,242.99	5,352,751,930.00	13,748,515,914.33	3,637,555,488.68
所有者权益：				
实收资本	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	894,440,952.65	650,205,842.10	634,006,119.98	389,771,009.43
减：库存股				
其他综合收益	55,156,345.47		55,156,345.47	
专项储备	6,494,393.15			
盈余公积	402,960,049.12	386,761,646.46	402,960,049.12	386,761,646.46
未分配利润	757,568,280.53	282,101,705.54	719,837,535.97	344,317,591.00
归属于母公司所有者权益合计	6,260,118,302.40	5,462,567,475.58	5,955,458,332.02	5,264,348,528.37
*少数股东权益	901,757,715.93		532,253,774.08	
所有者权益合计	7,161,876,018.33	5,462,567,475.58	6,487,712,106.10	5,264,348,528.37
负债和所有者权益总计	22,341,900,261.32	10,815,319,405.58	20,236,228,020.43	8,901,904,017.05

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

2024年6月

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	本期金额		上期金额	
	合并	公司	合并	公司
一、营业总收入	1,556,427,237.53	33,387.06	1,206,058,324.29	2,534,780.03
其中：营业收入	1,556,427,237.53	33,387.06	1,206,058,324.29	2,534,780.03
二、营业总成本	1,567,350,363.82	62,118,192.31	1,177,207,076.51	32,535,984.89
其中：营业成本	1,393,403,076.89	64,160.64	1,008,952,060.12	142,918.13
税金及附加	14,295,214.00	89,453.62	47,931,230.59	1,027.83
销售费用	14,042,022.16	106,329.49	14,010,022.25	1,894,433.28
管理费用	62,308,609.29	29,950,842.14	51,239,103.94	28,577,857.36
研发费用				
财务费用	83,301,441.48	31,907,406.42	55,074,659.61	1,919,748.29
其中：利息费用	93,910,792.83	33,791,334.72	65,925,685.20	5,038,919.15
利息收入	12,039,195.77	2,031,925.95	11,155,394.56	3,134,060.66
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）				
其他				
加：其他收益	5,024,503.89	98,614.94	433,087.97	90,534.85
投资收益（损失以“-”号填列）	-1,583,326.36	-142,626.54	-2,151,189.20	-1,159,609.38
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-1,583,326.36	-142,626.54	-2,151,189.20	-1,159,609.38
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）	60,655,121.51			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	31,926.86		570,000.00	
资产减值损失（损失以“-”号填列）				
资产处置收益（损失以“-”号填列）	580.00	12,929.39	1,750,611.94	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	53,205,679.61	-62,115,887.46	29,453,758.49	-31,070,279.39
加：营业外收入	6,790,084.01	2.00	819,650.99	
减：营业外支出	1,735,914.82	100,000.00	193,949.97	191,940.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	58,259,848.80	-62,215,885.46	30,079,459.51	-31,262,220.03
减：所得税费用	19,040,662.38		27,917,364.96	988,565.29
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	39,219,186.42	-62,215,885.46	2,162,094.55	-32,250,785.32
（一）按所有权归属分类				
1.归属于母公司所有者的净利润	37,730,744.56		-232,031.54	
*2.少数股东损益	1,488,441.86		2,394,126.09	
（二）按经营持续性分类				
1.持续经营净利润	39,219,186.42	-62,215,885.46	2,162,094.55	-32,250,785.32
2.终止经营净利润				
六、其他综合收益的税后净额				
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				
*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	39,219,186.42	-62,215,885.46	2,162,094.55	-32,250,785.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	37,730,744.56		-232,031.54	
*归属于少数股东的综合收益总额	1,488,441.86		2,394,126.09	

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并及公司现金流量表

2024年6月

编制单位：珠海市高新建设投资有限公司

金额单位：元

项 目	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	1,257,547,013.18	-32,620.00	1,189,742,132.44	2,511,084.00
收到的税费返还	19,176,111.26		44,522.05	
收到其他与经营活动有关的现金	164,933,900.95	3,655,409,950.08	833,292,248.82	1,270,263,698.75
经营活动现金流入小计	1,441,657,025.39	3,655,377,330.08	2,023,078,903.31	1,272,774,782.75
购买商品、接受劳务支付的现金	1,730,831,546.02	4,495,000.00	1,756,114,614.58	361,372.76
支付给职工及为职工支付的现金	122,494,851.76	20,294,164.62	109,742,228.53	24,185,417.57
支付的各项税费	82,686,792.16	2,762,406.16	159,566,513.25	3,960,482.19
支付其他与经营活动有关的现金	112,308,305.50	4,661,037,331.02	263,965,085.06	1,237,548,305.78
经营活动现金流出小计	2,048,321,495.44	4,688,588,901.80	2,289,388,441.42	1,266,055,578.30
经营活动产生的现金流量净额	-606,664,470.05	-1,033,211,571.72	-266,309,538.11	6,719,204.45
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	4,674,621.02			
取得投资收益收到的现金				
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,380.00			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				
收到其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流入小计	4,676,001.02			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	682,561,466.66	3,669,045.41	141,646,393.72	436,271.20
投资支付的现金	49,610,600.00	235,548,800.00	172,680,000.00	152,280,000.00
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			18,000.00	
投资活动现金流出小计	732,172,066.66	239,217,845.41	314,344,393.72	152,716,271.20
投资活动产生的现金流量净额	-727,496,065.64	-239,217,845.41	-314,344,393.72	-152,716,271.20
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	368,015,500.00			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	368,015,500.00			
取得借款收到的现金	2,301,722,923.54	1,295,710,000.00	1,826,987,241.06	498,350,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			928,472.22	
筹资活动现金流入小计	2,669,738,423.54	1,295,710,000.00	1,827,915,713.28	498,350,000.00
偿还债务支付的现金	297,903,177.00		40,459,922.34	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	136,680,321.17	26,133,333.33	87,452,045.81	8,088,888.89
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	8,360,204.84	4,280,626.00	11,402,037.50	2,843,659.00
筹资活动现金流出小计	442,943,703.01	30,413,959.33	139,314,005.65	10,932,547.89
筹资活动产生的现金流量净额	2,226,794,720.53	1,265,296,040.67	1,688,601,707.63	487,417,452.11
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	892,634,184.84	-7,133,376.46	1,107,947,775.80	341,420,385.36
加：期初现金及现金等价物余额	2,132,819,519.37	240,497,108.30	1,913,625,769.56	476,301,062.83
六、期末现金及现金等价物余额	3,025,453,704.21	233,363,731.84	3,021,573,545.36	817,721,448.19

企业负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

珠海市高新建设投资有限公司
2024 年半年度财务报表附注
(金额单位：人民币元)

一、 公司基本情况

1、 公司历史沿革

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

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

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

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

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

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

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

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

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

股100.00%。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

珠海市高新建设投资有限公司
财务报表附注
2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

开发区国有资产监督管理办公室持股90.00%，出资额367,385.832万元；广东省财政厅持股10.00%，出资额40,820.648万元。

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

截至2024年6月30日，公司注册资本414,349.828万元，实缴资本414,349.828万元，珠海高新技术产业开发区国有资产监督管理办公室持股90.15%，出资额373,529.18万元；广东省财政厅持股9.85%，出资额40,820.648万元。

法定代表人：潘峰

注册资本：414,349.828万元

2、公司的主要经营活动

经营范围：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）。

注册地址：珠海市高新区唐家湾镇金唐路1号9栋6001房。

经营期限：2007-09-26 至无固定期限。

二、 财务报表的编制基础

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

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

本次半年度财务报表未经审计。

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

三、合并财务报表项目注释

以下注释项目除非特别指出，期初指【2023年12月31日】，期末指【2024年6月30日】，本期指2024年1-6月，上期指2023年度。

1、货币资金

项目	2024.6.30	2023.12.31
现金	-	5,428.00
银行存款	3,044,069,504.75	2,132,654,420.89
其他货币资金	34,459,663.91	53,235,134.93
定期存款利息	-	2,632,829.01
合计	3,078,529,168.66	2,188,527,812.83

注：受限货币资金如下

项目	2024.6.30	2023.12.31
保函或履约保证金	4,248,455.67	22,844,600.00
司法冻结	-	230,864.45
定期存款	30,000,000.00	30,000,000.00
合计	34,248,455.67	53,075,464.45

2、存货

项目	2024.6.30		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	24,338,599.67		24,338,599.67
开发成本	389,781,893.70		389,781,893.70
开发产品	5,761,985,009.71		5,761,985,009.71
合计	6,176,105,503.08	-	6,176,105,503.08

续

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	24,697,081.67	-	24,697,081.67
开发成本	3,325,652,587.71	-	3,325,652,587.71
开发产品	392,277,408.80	-	392,277,408.80

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2023.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
合计	3,742,627,078.18	-	3,742,627,078.18

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、联营企业						
珠海华发高新建设控股有限公司	1,150,573,953.77			-775,952.92		
珠海清英智能电网研究有限公司	4,497,637.00					
国机(珠海)机器人科技园有限公司	28,585,960.55					
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业(有限合伙)	70,709,146.26		4,674,621.02	-1,440,699.82		
中建珠高(广东)设计咨询有限公司	4,130,245.18			312,308.04		
珠海格新建设开发有限公司	83,790,709.50			3,527.54		
珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业(有限合伙)	100,239,469.94			304,369.72		
广东中实筑业建设有限公司	17,069,897.05			10,965.17		
小计	1,459,597,019.25		4,674,621.02	-1,585,482.27		
二、合营企业						
小计						
合计	1,459,597,019.25		4,674,621.02	-1,585,482.27		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
珠海华发高新建设控股有限公司				1,149,798,000.85	

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
珠海清英智能电网研究有限公司				4,497,637.00	4,497,637.00
国机(珠海)机器人科技园有限公司				28,585,960.55	
珠海港湾壹号创业投资基金合伙企业(有限合伙)				64,593,825.42	
中建珠高(广东)设计咨询有限公司				4,442,553.22	
珠海格新建设开发有限公司				83,794,237.04	
珠海港湾科盈创业投资基金合伙企业(有限合伙)				100,543,839.66	
广东中实筑业建设有限公司				17,080,862.22	
小计				1,453,336,915.96	4,497,637.00
二、合营企业					
小计					
合计				1,453,336,915.96	4,497,637.00

(2) 长期股权投资减值准备

被投资单位名称	2024.01.01	本期增加	本期减少	2024.6.30
珠海清英智能电网研究有限公司	4,497,637.00			4,497,637.00
合计	4,497,637.00			4,497,637.00

4、投资性房地产

采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、2024.01.01	4,641,505,061.00		4,641,505,061.00
其中：成本	4,312,221,473.50		4,312,221,473.50
公允价值变动	329,283,587.50		329,283,587.50
二、2024 年 1-6 月增减变动	1,166,217,399.47		1,166,217,399.47
加：存货/固定资产/在建工程转入	1,105,562,277.96		1,105,562,277.96
其他增加			

珠海市高新建设投资有限公司
 财务报表附注
 2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
公允价值变动	60,655,121.51		60,655,121.51
减：处置			
其他转出			
公允价值变动			
三、2024.6.30	5,807,722,460.47		5,807,722,460.47
其中：成本	5,417,783,751.46		5,417,783,751.46
公允价值变动	389,938,709.01		389,938,709.01

5、应付账款

(1) 应付账款列示

项目	2024.6.30		2023.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	2,586,667,480.83	70.60	3,302,792,977.70	83.30
1 至 2 年	838,348,699.90	22.88	617,753,788.46	15.58
2 至 3 年	198,728,759.54	5.42	44,133,354.09	1.11
3 年以上	40,444,268.55	1.10	591,134.52	0.01
合计	3,664,189,208.82	100.00	3,965,271,254.77	100.00

6、长期借款

借款类别	2024.6.30	2023.12.31
保证借款	2,755,129,121.70	2,242,992,271.84
抵押及保证借款	1,649,272,953.13	1,438,274,016.45
质押及保证借款	972,490,093.00	1,018,344,133.00
委托借款	500,000,000.00	500,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	513,686,459.27	282,455,881.69
合计	5,363,205,708.56	4,917,154,539.60

7、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及成本列示如下：

项目	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,556,427,237.53	1,393,403,076.89	1,206,058,324.29	1,008,952,060.12

珠海市高新建设投资有限公司

财务报表附注

2024 年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
合计	1,556,427,237.53	1,393,403,076.89	1,206,058,324.29	1,008,952,060.12

(2) 主营业务收入及成本（分行业）列示如下：

行业名称	2024 年 1-6 月		2023 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
资产运营收入	152,235,858.59	88,642,119.56	108,882,922.83	76,474,986.83
工程收入	287,924,049.16	274,849,489.25	556,405,443.97	522,744,995.09
房地产销售收入	349,538,614.62	282,016,959.25	182,799,747.37	77,636,801.06
酒店收入	20,465,946.83	10,320,054.94	21,365,481.00	9,680,218.68
商贸收入	736,769,644.55	734,606,903.61	324,987,782.82	321,693,485.85
代建及其他收入	9,493,123.78	2,967,550.28	11,616,946.30	721,572.61
合计	1,556,427,237.53	1,393,403,076.89	1,206,058,324.29	1,008,952,060.12

珠海市高新建设投资有限公司

2024 年 8 月 30 日