



珠海大横琴集团有限公司

(住所：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层)

2026年面向专业投资者

非公开发行公司债券（第一期）

募集说明书

本期发行金额	人民币拾捌亿元（RMB1,800,000,000 元）
增信情况	无增信
发行人主体信用等级	AAA；稳定
本期债券信用等级	本期债券无评级
信用评级机构	上海新世纪资信评估投资服务有限公司

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人



(住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层)

联席主承销商



(住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼)



(住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层)

签署日期：2026 年 4 月 17 日

声明

发行人将及时、公平地履行信息披露义务。

发行人及其全体董事、监事¹、高级管理人员或履行同等职责的人员保证募集说明书信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

主承销商已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述和重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

上海证券交易所对公司债券发行出具的审核意见，不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。凡欲认购本期债券的投资者，应当认真阅读募集说明书全文及有关的信息披露文件，对信息披露的真实性、准确性和完整性进行独立分析，并据以独立判断投资价值，自行承担与其有关的任何投资风险。

投资者认购或持有本期债券视作同意募集说明书关于权利义务的约定，包括债券受托管理协议、债券持有人会议规则及债券募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。

发行人承诺根据法律法规和本募集说明书约定履行义务，接受投资者监督。

发行人承诺在本期债券发行环节，不直接或者间接认购自己发行的债券。债券发行的利率或者价格应当以询价、协议定价等方式确定，发行人不会操纵发行定价、暗箱操作，不以代持、信托等方式谋取不正当利益或向其他相关利益主体输送利益，不直接或通过其他利益相关方向参与认购的投资者提供财务资助，不实施其他违反公平竞争、破坏市场秩序等行为。如发行人董事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方参与本期债券认购，发行人将在发行结果公告中就相关认购情况进行披露。

¹ 根据《公司章程》，公司在董事会中设置审计与风险控制委员会，不设监事会或监事，由审计与风险控制委员会行使相关职权。

重大事项提示

一、与发行人相关的重大事项

（一）报告期内，发行人的营业总收入分别为 1,824,626.81 万元、1,738,623.87 万元和 1,234,071.76 万元，归属于母公司所有者净利润分别为-218,259.33 万元、70,073.67 万元和-218,920.26 万元。2023 年度和 2025 年 1-9 月发行人营业利润、净利润和归属于母公司所有者净利润出现亏损，主要系发行人因有息债务增长导致财务费用大幅增长以及合并宝鹰股份后计提应收账款坏账损失，对发行人利润造成较大侵蚀。发行人主营业务受房地产市场景气度及横琴深合区土地出让规划影响较大，营业收入和归母净利润波动较大，可能对发行人偿债能力产生一定影响。

（二）最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-641,808.75 万元、-826,408.19 万元和-206,796.44 万元，持续为负，主要系报告期内发行人持续在土地一级开发成本、缴交项目土地款、口岸综合交通枢纽主体工程等基础设施建设支出较大，且地产项目大部份处于建设阶段仅有少量写字楼销售收入。公司的经营活动净现金流量的持续大额净流出可能会影响到公司正常的生产经营和偿债能力。

（三）截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 1,225,979.59 万元，占当期末发行人总资产的 7.36%，占当期末净资产的 27.32%。受限资产主要包括货币资金、存货、固定资产、其他非流动资产等。若未来发行人出现不能及时兑付本息的情形，受限资产将被冻结或处置，发行人将面临相关资产权益转移风险，将对发行人的正常经营活动造成影响，并将影响发行人的盈利能力。

（四）2023 年 2 月 17 日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于宝鹰股份 19.46%股份转让有关事宜的意见》（珠国资〔2023〕17 号），同意珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴集团”或“发行人”）通过非公开协议转让方式受让珠海航空城发展集团有限公司（以下简称“航空城集团”）持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“宝鹰股份”）19.46%股份，即 295,085,323 无限售流通股，交易对价为人民币 145,536.08 万元；同时，航空城集团拟将自身所持宝鹰股份 174,951,772 股限售流通股份（占上市公司总股本的 11.54%）

对应的表决权委托给大横琴集团，将古少明先生委托给航空城集团的宝鹰股份 61,333,658 股非限售流通股份（占上市公司总股本的 4.05%）对应的表决权转委托至大横琴集团。本次股份转让后大横琴集团将持有宝鹰股份流通股股份 295,085,323 股（占上市公司总股本的 19.46%），合计拥有 531,370,753 股股份对应的表决权（占上市公司总股本的 35.05%），大横琴集团将取得宝鹰股份控股权，宝鹰股份控股股东发生变更，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2023 年 5 月 27 日，发行人全资子公司珠海大横琴发展有限公司（以下简称“大横琴发展”）与深圳联合金融控股有限公司、西藏联金投资有限公司、重庆鑫联御融科技服务有限公司、深圳市翔豪智能家居有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司及何红强签署《股份转让协议》，大横琴发展同意以 7.72 亿元现金形式受让银雁科技服务集团股份有限公司（简称“银雁科技”）40%股份。同时，大横琴发展与相关方签署了《股份表决权委托协议》，取得了委托方持有的银雁科技 23.94%股份对应的表决权。截至本募集说明书签署之日，前述股份转让事项已完成，《股份表决权委托协议》已生效，发行人通过全资子公司大横琴发展取得银雁科技控股权，发行人已成为银雁科技的控股股东，发行人将银雁科技纳入合并范围。

（五）广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的合并及母公司财务报表进行了审计并出具了中诚信审字(2025)第 2314 号标准无保留意见的审计报告。广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的合并及母公司财务报表进行审计并出具了中诚信审字(2025)第 1617 号标准无保留意见的审计报告。

（六）发行人为投资控股型架构，其经营成果主要来自下属重要子公司。发行人对核心子公司的经营及决策具备实际控制力和重大影响，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营建立了有效的控制机制，能够及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息；各核心子公司的董事会成员中，大部分为发行人指派的董事，并同时委派高管主导日常运营管理的公司，发行人可通过指定年度经营计划、行使股东权利及人事安排等手段实现对子公司的实际控制，因此发行人对主要核心子公司的控制能力较强，故发行人的偿债资金来源不存在重大不确定性。但未来如果其相关子公司及参股公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生

变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的不利影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

（七）2023-2024 年度，世联行因房地产市场受到国家房地产宏观政策调控等因素影响，部分房地产客户出现流动性危机，对部分房地产客户的应收款项资产计提大额资产减值损失，世联行 2023-2024 年度归属于母公司所有者净利润为-29,561.66万元和-19,778.58 万元。

世联行代理销售业务已逐步增加与市场头部央国企地产公司的合作，且截至报告期末世联行已对与恒大集团等民营房企及其关联公司的相关应收款项计提高比例减值准备，未来进一步计提大额减值风险相对可控。但若房地产市场景气度未来持续低迷，世联行现存与恒大集团等民营房企及其关联公司的相关应收款项仍存在进一步计提资产减值的风险，可能对发行人偿债能力及本期债券发行条件造成一定负面影响。

（八）最近两年，发行人公允价值变动收益分别为-14,289.75 万元和 2,596.45 万元，其中来自于投资性房地产的公允价值变动损益分别为 10,201.75 万元和-12,685.10 万元。发行人所持有的投资性房地产主要系位于珠海市横琴岛的商业物业、办公楼及配套车库等物业。为更好地反映发行人持有的投资性房地产的价值，经发行人董事会审议决定，自 2022 年 7 月 1 日起，发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，且其后续公允价值变动计入当期损益。上述投资性房地产后续出现进一步大幅增值的可能性也较低，公允价值变动收益存在逐步降低的风险，对发行人未来盈利的支撑有可能减弱，从而对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。

（九）宝鹰股份所处建筑装饰行业与房地产行业景气度相关性较高。2023-2024 年，宝鹰股份分别实现营业收入 411,078.61 万元、211,182.10 万元，报告期内，因房地产行业整体景气度下降，宝鹰股份部分核心地产客户出现流动性危机，宝鹰股份对持有的出险地产客户应收票据、应收账款以及合同资产计提资产减值损失和信用减值损失，导致宝鹰股份归属于母公司所有者净利润分别为-9.71 亿元、-7.42 亿元和-0.24 亿元。宝鹰股份通过聚焦重点区域，重点开发“央国平”项目，加之控股

股东赋能，提升业务和业绩稳定性，2024 年度已取得一定成效，亏损幅度较 2023 年明显收窄。

但若未来房地产行业景气度恢复不及预期，宝鹰股份可能持续面临业绩下滑压力，可能对发行人盈利能力及偿债能力产生一定影响。

（十）最近两年及一期内，发行人分别实现其他收益 10,862.76 万元、60,861.33 万元和 8,323.03 万元，占当期净利润的比重分别为-3.49%、1,076.98%和-3.94%，主要系政府补助。2024 年，发行人其他收益较 2023 年增加 49,998.57 万元，增幅为 460.28%，主要系取得珠海市富山工业园管理委员会富山工业城项目奖补收益 53,640.40 万元所致。总体来看，鉴于发行人在珠海市内的核心地位，受到当地政府支持力度较大，本期债券存续期内，发行人预计未来收到政府各项常规补助及项目专项资金的规模具有可持续性，但未来随着富山工业园项目后续投资的收尾，大额奖补资金预计不具备长期可持续性，若未来发行人收到的政府补助金额波动较大，对发行人未来盈利的支撑有可能减弱，从而对发行人盈利能力造成一定影响。

（十一）报告期各期末，发行人存货金额分别为 7,417,818.75 万元、8,538,376.98 万元和 8,620,352.17 万元，占流动资产比例分别为 70.00%、74.03%和 74.22%，存货规模呈逐年增加趋势。2023 年末和 2024 年末，存货中开发成本金额分别为 5,946,700.86 万元和 7,026,285.29 万元，占存货余额比例为 80.17%和 82.29%。其中，开发成本全部是发行人地产及产业园开发项目开发成本，因单个项目投资额较大且地产项目和土地整理的开发、建造周期较长，导致发行人整体存货开发周期较长。发行人地产及产业园开发项目集中分布于横琴粤澳深度合作区及珠海市斗门镇，变现能力和变现价值对土地、珠海市房地产市场存在较大的依赖性，存在计提跌价准备的风险，可能对发行人偿债能力造成一定影响。

（十二）最近两年及一期，发行人土地一级开发收入分别为 1,665.91 万元、80,941.78 万元和 0.00 万元，收入占比分别为 0.09%、4.66%和 0.00%。报告期内，呈波动趋势。主要系报告期内，受国家宏观调控政策影响，横琴粤澳深度合作区（原横琴新区）土地出让进度变化较大，出让土地数量和面积出现波动，导致发行人确认土地一级开发收入相应变动。截至 2024 年末，发行人负责开发的五片区剩

余可出让土地面积为 402.09 万平方米，占总可出让面积的 53.02%。发行人已完成整理土地出让进度受区域房地产市场景气度以及横琴粤澳深度合作区土地出让规划等影响，收入时点存在一定不确定性，可能导致该板块业务收入呈现一定波动性。土地一级开发作为发行人收入及毛利润主要贡献业务板块，报告期内收入呈现一定波动性将对发行人盈利能力和偿债能力产生一定影响。

（十三）报告期各期末，发行人商誉余额分别为 172,636.08 万元、47,163.49 万元和 47,275.54 万元，占非流动资产总额比重分别为 3.92%、0.95%和 0.94%。2024 年末发行人商誉余额较 2023 年末减少 125,472.59 万元，降幅为 72.68%，主要系子公司宝鹰股份商誉减值准备增加所致。报告期内，受国内房地产市场低迷等因素的影响，宝鹰股份及世联行对应收票据、应收账款、其他应收款按照会计政策计提了坏账损失，导致持续亏损。发行人聘请第三方评估机构对收购宝鹰股份形成的商誉进行了减值测试，经测试，截至 2024 年末，发行人对宝鹰股份形成的商誉全额计提减值。如世联行与银雁科技未来年份经营业绩不及盈利预测，存在商誉进一步减值风险，进而对发行人盈利能力造成不利影响。

（十四）报告期各期末，发行人合并口径应收账款账面价值分别为 800,395.04 万元、845,353.11 万元和 842,517.08 万元，占当年流动资产比例分别为 7.55%、7.33%和 7.25%。其中，截至 2025 年 9 月末，世联行应收账款账面价值为 46,930.84 万元，宝鹰股份应收账款账面价值为 9,336.50 万元。报告期各期末，发行人合并口径合同资产账面价值分别为 428,847.55 万元、423,099.20 万元和 410,473.67 万元，分别占流动资产的 4.05%、3.67%和 3.53%，其中，截至 2025 年 9 月末，宝鹰股份合同资产账面价值为 41,249.45 万元。

世联行与宝鹰股份同属于房地产产业链下游，因房地产景气度低迷及主要客户涉及出险房企原因，最近三年连续对应收账款和合同资产计提了大比例信用减值损失和资产减值损失，预计后续持续大额计提减值的风险相对可控。但若未来房地产行业景气度持续低迷或世联行和宝鹰股份仍有主要客户陷入财务困境，世联行和宝鹰股份仍有可能进一步计提应收账款坏账损失和合同资产减值损失，进而影响发行人盈利能力和偿债能力。

（十五）2024年7月3日，发行人通过司法拍卖取得广东世荣兆业股份有限公司

控制权。此次收购完成后，世荣兆业将被纳入发行人的合并报表范围，发行人将在股权交割后正式入主世荣兆业，截至本说明书出具日，相关股权已交割，发行人已将世荣兆业纳入合并范围。

广东世荣兆业股份有限公司1998年创建于珠海，于2008年2月在深交所重组上市（股票代码002016），是珠海市第二家房地产上市公司。2023年度至2024年度，世荣兆业总资产分别为66.09亿元和72.72亿元，净资产分别为48.55亿元和48.60亿元，营业收入分别为15.48亿元和9.81亿元，净利润分别为2.24亿元和0.57亿元。世荣兆业主营房地产开发及热能供应，报告期内经营业绩相对稳健。截至2024年末，世荣兆业土地储备达约63万平方米，计容建筑面积约141万平方米，且其土地储备均处于珠海市斗门区域，且因为拿地时间较早，成本较低，提高了世荣兆业对抗房地产行业景气度下滑的抗风险能力。世荣兆业与发行人布局斗门区的战略发展有一定的协同作用，且经营财务状况相对稳健，预计本次收购不会对发行人未来偿债能力造成实质影响。

（十六）2024年11月28日，发行人发布公告根据《中华人民共和国公司法》(2023年修订)第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。2024年11月，公司通过审议修改《珠海大横琴集团有限公司章程》，新章程规定：公司不设监事会或者监事，由董事会审计与风险控制委员会行使法律规定的监事会的职权。审计与风险控制委员会主任委员由具有相关专业知识的的外部董事担任。该事项不会对公司日常管理、生产经营及偿债能力产生重大不利影响，不会对公司董事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生影响。

（十七）2025年1月20日，发行人发布公告，免去胡嘉同志珠海大横琴集团有限公司党委书记、董事长职务，因工商登记暂未进行变更，为确保各项工作的平稳高效运转，根据相关规定，授权王宇声同志在工商登记暂未变更期间暂时代理珠海大横琴集团有限公司法定代表人一职位，暂时行使法定代表人的权利并承担法定代表人的义务。

2025年5月30日，发行人发布了《珠海大横琴集团有限公司关于人事任命的公

告》，免去了王宇声党委副书记、委员、董事以及总经理职务，免去了戴硕涛、李桂波、裴书华、杜才贞董事职务，免去了邹超勇董事及财务总监职务，免去了祝杰、肖时辉、姜平副总经理职务。新聘任陈新华为董事长、董事及总经理，苏兵、李万军、邹斌、穆柏军、马小芳为董事，赵春丽为董事及副总经理，郑琼彬为副总经理。本次人员变动属于正常工作变动，均按照《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关规定，履行了公司治理相关的内部决议程序，对本公司日常管理、生产经营及偿债能力无重大影响，不会对公司董事会或其他内部有权决策机构决策有效性产生影响。

上述人事变动后公司治理结构符合法律规定和公司章程规定。

（十八）2025年4月11日，发行人发布了《珠海大横琴集团有限公司关于控股股东拟发生变更的公告》，发行人于2025年4月10日收到珠海市国资委下发的《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51号），拟将发行人成建制无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司（以下简称“珠光集团”），作为珠光集团下属二级公司进行管理。本次股权划转后，发行人的控股股东变更为珠光集团，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。截至本募集说明书签署日，本次控股股东变更事项已完成。控股股东发生变更可能会对发行人日常管理、生产经营产生一定影响。

二、与本期债券相关的重大事项

（一）信用评级情况

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人主体评级为 AAA，评级展望为稳定，本期债券未进行评级。

（二）本期公司债券为无担保债券

本期债券为无担保债券。发行人主体信用等级为 AAA，说明发行人偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险较低。本期债券信用质量较高，信用风险较低。在本期债券存续期内，如果发生任何影响公司主体信用等级或债券信用级别的事项，导致公司主体信用等级降低，将会增大投资者的风险，对投资者利益产生一定影响。若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发

行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本期债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本期债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。

（三）重要投资者保护条款

遵照《中华人民共和国公司法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规的规定以及本募集说明书的约定，为维护债券持有人享有的法定权利和债券募集说明书约定的权利，公司已制定《债券持有人会议规则》，投资者通过认购、交易或其他合法方式取得本期债券，即视作同意公司制定的《债券持有人会议规则》。债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议对全体本期债券持有人（包括未出席会议、出席会议但明确表达不同意见或弃权以及无表决权的债券持有人）具有同等的效力和约束力。在本期债券存续期间，债券持有人会议在其职权范围内通过的任何有效决议的效力优先于包含债券受托管理人在内的其他任何主体就该有效决议内容做出的决议和主张。

为明确约定发行人、债券持有人及债券受托管理人之间的权利、义务及违约责任，公司聘任了平安证券股份有限公司担任本期债券的债券受托管理人，并订立了《债券受托管理协议》，投资者认购、交易或者其他合法方式取得本期债券视作同意公司制定的《债券受托管理协议》。

发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等。

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 50%。

（四）质押式回购安排

本期债券为非公开发行。根据中国证券登记结算有限公司《关于发布〈质押式回购资格准入标准及标准券折扣系数取值业务指引（2017年修订版）〉有关事项的通知》，本期债券不符合进行通用质押式回购交易的基本条件。

（五）债券募集资金用途

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。因本期债券的发行时间及实际发行规模尚有一定不确定性，发行人将综合考虑本期债券发行时间及实际发行规模、募集资金的到账情况、相关债务本息偿付要求、公司债务结构调整计划等因素，本着有利于优化公司债务结构和节省财务费用的原则，未来可能在履行相关程序后调整偿还到期债务的具体明细。

（六）违约事项及纠纷解决机制

本期债券约定了违约事项及纠纷解决机制，具体内容详见本募集说明书“第十一节 违约事项及纠纷解决机制”相关内容。

（七）债券挂牌转让安排

本期债券发行结束后，发行人将积极申请本期债券在上海证券交易所挂牌转让流通。由于具体挂牌转让事宜需要在本期债券发行结束后方能进行发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在上海证券交易所交易流通且具体挂牌转让进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本期债券在交易所挂牌转让后本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

（八）投资者适当性

本期债券将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的专业投资者发行，不向股东配售，发行对象为《公司债券发行与交易管理办法》（2023 年修订）和《上海证券交易所债券市场投资者适当性管理办法》等文件规定的专业投资者。

（九）本期债券发行条款

发行人全称：珠海大横琴集团有限公司。

债券全称：珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

发行金额：本期债券发行规模不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

债券期限：本期债券分为两个品种，其中品种一期限为 3 年；品种二期限为 5 年。本期债券引入品种间双向回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理

人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

票面金额及发行价格：本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

债券利率及其确定方式：本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息。

发行对象：本期债券面向专业投资者非公开发行。

发行方式：本期债券发行方式为簿记建档发行。

承销方式：本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

起息日期：本期债券的起息日为 2026 年 4 月 22 日。

付息方式：按年付息。

利息登记日：本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

付息日期：本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2029 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

本期债券品种二的兑付日期为 2031 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债券和其他债务。

增信措施：本期债券不设定增信措施。

信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期公司债券并未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

募集资金用途：本期公司债券募集资金拟用于偿还公司有息债务。

具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

目录

声明	2
重大事项提示	3
目录	14
释义	16
第一节 风险提示及说明	20
一、与发行人相关的风险	20
二、本期债券的投资风险	37
第二节 发行条款	39
一、本期债券的基本发行条款	39
二、本期债券发行及挂牌转让安排	40
第三节 募集资金运用	42
一、本期债券的募集资金规模	42
二、本期债券募集资金使用计划	42
三、募集资金的现金管理	43
四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施	44
五、本期债券募集资金专项账户管理安排	44
六、募集资金运用对发行人财务状况的影响	45
七、发行人关于本期债券募集资金的承诺	46
八、前次公司债券募集资金使用情况	46
第四节 发行人基本情况	47
一、发行人概况	47
二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况	47
三、发行人的股权结构	56
四、发行人的重要权益投资情况	58
五、发行人的治理结构等情况	72
六、发行人的董监高情况	89
七、发行人主要业务情况	92
八、其他与发行人主体相关的重要情况	139
第五节 发行人主要财务信息	146
一、发行人财务报告总体情况	146
二、发行人财务会计信息及主要财务指标	151
三、发行人财务状况分析	172
第六节 发行人信用状况	318
一、发行人及本期债券的信用评级情况	318
二、发行人其他信用情况	318
第七节 增信情况	326
第八节 税项	327
一、增值税	327
二、所得税	327

三、印花税	328
四、税项抵消	328
第九节 信息披露安排	329
一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。	329
二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：	329
三、本期债券存续期内定期信息披露安排	332
四、本期债券存续期内重大事项披露	332
五、本期债券还本付息信息披露	333
第十节 投资者保护机制	334
一、偿债计划	334
二、偿债资金来源	334
三、偿债应急保障方案	337
四、偿债保障措施承诺	337
第十一节 违约事项及纠纷解决机制	340
一、违约情形及认定	340
二、违约责任及免除	340
三、纠纷解决机制	341
第十二节 持有人会议规则	342
（一）债券持有人行使权利的形式	342
（二）《债券持有人会议规则》的主要内容	342
第十三节 受托管理人	360
（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况	360
（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况	360
（三）债券受托管理协议主要内容	361
第十四节 发行有关机构	383
一、发行人：珠海大横琴集团有限公司	383
二、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：平安证券股份有限公司	383
三、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司	383
四、联席主承销商：申万宏源证券有限公司	384
五、会计师事务所：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）	384
六、发行人律师：广东广信君达律师事务所	384
七、申请挂牌转让服务的证券交易所	385
八、债券登记、托管、结算机构	385
九、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系	385
第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明	387
第十六节 备查文件	408
一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：	408
二、备查文件查阅地点及查询网站	408

释义

本募集说明书中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

发行人、本公司、公司	指	指珠海大横琴集团有限公司
公司债券	指	依照法定程序发行、约定在一定期限还本付息的有价证券
本次债券、本次公司债券	指	珠海大横琴集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券
本期债券、本期公司债券	指	珠海大横琴集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）
本期发行	指	本期债券的非公开发行
计息周期	指	本期债券存续期内每一个起息日起至下一个起息日前一个自然日止
证券登记机构	指	本期债券登记机构，中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本期债券而制作的《珠海大横琴集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书》
债券持有人	指	通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本期债券的专业机构投资者
《债券持有人会议规则》	指	《珠海大横琴集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	《珠海大横琴集团有限公司2025年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》
《承销协议》	指	《珠海大横琴集团有限公司2026年面向专业投资者非公开发行公司债券之承销协议》
公司章程	指	《珠海大横琴集团有限公司章程》
董事会	指	珠海大横琴集团有限公司董事会
上交所	指	上海证券交易所
中证登	指	中国证券登记结算有限责任公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年修订）
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》（2023年修订）
主承销商	指	指具备债券主承销资质，并已在“承销协议”中被发行人委任的承销机构
主承销方	指	指与发行人签署“承销协议”并接受发行人委任负责承销“承销协议”项下债券的主承销商和联席主承销商（若有）/副主承销商（若有）
承销团	指	指主承销方为发行本期债券而与承销商组成的债券承销团队

牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人、平安证券	指	平安证券股份有限公司
联席主承销商	指	中信建投证券股份有限公司、申万宏源证券有限公司
律师事务所	指	广东广信君达律师事务所
上海新世纪、评级机构	指	上海新世纪资信评估投资服务有限公司
审计机构	指	广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）
余额包销	指	主承销商按承销协议所规定的各自承销本期债券的份额承担债券发行的风险，在发行期结束后，将各自未售出的债券全部自行购入
珠海市国资委	指	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会
原横琴新区管委会	指	原珠海市横琴新区管理委员会
横琴国资委/横琴新区国资委	指	原珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会
横琴财政局	指	原珠海市横琴新区管理委员会财政局
横琴国土局	指	原珠海市横琴新区管理委员会规划国土局
横琴城建局	指	横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局
大横琴股份/股份公司	指	珠海大横琴股份有限公司
珠光集团	指	珠海市珠光集团控股有限公司
大横琴口岸	指	珠海大横琴口岸实业有限公司
大横琴科技	指	珠海大横琴科技发展有限公司
大横琴香港	指	大横琴（香港）投资有限公司
大横琴置业	指	珠海大横琴置业有限公司
大横发	指	珠海大横琴发展有限公司
城资公司/城市公共资源公司	指	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司
建材科技	指	珠海大横琴建材科技发展有限公司
文化传媒	指	珠海大横琴文化传媒有限公司
英才人力资源	指	珠海市横琴新区英才人力资源服务有限公司
琴海投资	指	阳江市海陵岛琴海投资发展有限公司
琴建园林/琴建园林公司	指	珠海琴建园林有限公司
道路信息公司	指	珠海大横琴道路信息发展有限公司
商务中心公司	指	横琴国际商务中心开发有限公司
城市广场公司	指	珠海大横琴城市广场开发有限公司
科学城开发公司/科学城公司	指	珠海大横琴科学城开发管理有限公司
大横琴大厦开发公司	指	珠海大横琴大厦开发有限公司
城市新中心公司	指	珠海大横琴城市新中心发展有限公司
股份香港	指	大横琴股份（香港）有限公司

城市建设/大横琴城建	指	珠海大横琴城市建设有限公司
泛旅游公司	指	珠海大横琴泛旅游发展有限公司
创新发展/创发公司	指	珠海大横琴创新发展有限公司
蓝湾建设	指	珠海蓝湾建设开发有限公司
人才公寓公司	指	珠海大横琴人才公寓建设有限公司
质量检测中心	指	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司
蓝海恒基	指	蓝海恒基投资发展有限公司
粤澳中医药	指	粤澳中医药科技产业园开发有限公司
总部大厦	指	珠海横琴总部大厦发展有限公司
琴发投资	指	珠海琴发投资有限公司
琴发实业	指	珠海琴发实业有限公司
电子公司	指	珠海斗门大横琴电子有限公司
土地一级开发	指	由政府或其授权委托企业对一定区域范围内土地节约集约利用策划、开发实施方案编制、规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、通讯、供水、排水（雨、污）等基础设施建设以及公园、绿地等公共设施建设。
三通一平	指	通水、通电、通路和场地平整
七通一平	指	通水、通电、通路、通讯、通气、通邮、通热和场地平整
BT	指	建设移交模式，是基础设施项目建设领域中采用的一种投资建设模式，由投资者负责项目的融资、建设，并在规定时限内将竣工后的项目移交项目发起人，项目发起人根据事先签订的回购协议分期向投资者支付项目总投资及确定的回报
世联行/标的公司	指	深圳世联行集团股份有限公司
世联中国	指	世联地产顾问（中国）有限公司
宝鹰股份	指	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司
宝鹰建设	指	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司
珠海建工	指	珠海建工控股集团有限公司
银雁科技	指	银雁科技服务集团股份有限公司
华居天下	指	北京华居天下网络技术有限公司
日	指	公历日
交易日	指	上海证券交易所的营业日
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定节假日或休息日（不包括中国香港特别行政区、中国澳门特别行政区和台湾省

		的法定节假日或休息日)
近两年及一期、报告期	指	2023年、2024年和2025年1-9月
最近两年	指	2023年、2024年
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》（2023年修订版）

本募集说明书中，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

第一节 风险提示及说明

投资者在评价和投资本期债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与发行人相关的风险

（一）财务风险

1、长期借款规模较大的风险

报告期各期末，发行人长期借款余额分别为 4,824,216.58 万元、4,129,727.54 万元和 4,167,877.40 万元，占负债总额的比例分别为 44.44%、35.09%和 34.23%。发行人近两年长期借款规模占负债总额的比例较大，在一定程度上增加了未来债务偿还的压力。

2、应收账款、其他应收款规模较大及回收的风险

报告期各期末，发行人的应收账款余额分别为 800,395.04 万元、845,353.11 万元和 842,517.08 万元，其他应收款余额分别为 291,398.34 万元、468,417.82 万元和 428,997.02 万元，应收账款和其他应收款合计余额分别为 1,091,793.38 万元、1,313,770.93 万元和 1,271,514.10 万元，占流动资产的比例分别为 10.30%、11.39%和 10.95%，总体呈波动性上升趋势。发行人应收账款主要是应收横琴粤澳深度合作区财政局款项，其他应收款主要是其他往来及代垫款项。发行人的应收账款及其他应收款余额相对较大，若发行人不能如期收回相关款项，将对公司的财务状况及偿债能力造成一定的影响。

3、资产负债率较高，有息负债规模较大且增长较快、直接融资和非标融资占比较高风险

近两年及一期，发行人资产负债率分别为 72.37%、71.37%和 73.07%，发行人有息负债余额（含应付利息）分别为 7,725,650.82 万元、8,410,054.02 万元和 9,139,032.06 万元，占同期末总负债的比例分别为 71.17%、71.47%和 75.05%。截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径有息负债（含应付利息）合计 9,139,032.06 万元，

占总负债的 75.05%。其中短期借款余额为 803,321.84 万元，应付票据 83,078.35 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）余额 1,170,092.28 万元，其他流动负债（有息部分）余额 353,821.99 万元，长期借款余额 4,167,877.40 万元，应付债券 2,084,722.17 万元，长期应付款（有息部分）余额 476,118.03 万元，其他应付款（有息部分）余额 0.00 万元；截至 2025 年 9 月末发行人有息负债中，直接融资占比 30.08%，非标融资占比 12.63%。报告期内资产负债率较高，有息负债规模较大且增长较快增加了公司未来偿债压力，并增加公司的财务费用，同时存在直融和非标融资占比较高的风险，可能对未来公司经营带来一定影响。

4、主营业务收入下降、毛利率波动、期间费用较高的风险

因装修服务、大宗贸易、大交易和大资管业务板块收入减少，2024 年发行人的营业收入规模减少至 173.86 亿元，降幅 4.71%。最近两年及一期毛利率分别为 7.88%、11.56%和 7.24%，波动较大；最近两年期间费用分别为 35.27 亿元和 38.84 亿元，其中主要为财务费用，对利润侵蚀明显。发行人主营业务受房地产市场景气度及横琴深合区土地出让规划影响较大，主营业务收入下降、毛利率波动较大，可能对发行人偿债能力产生一定影响。

5、经营活动产生的现金流量持续为负、依赖筹资性现金流的风险

最近两年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-641,808.75 万元、-826,408.19 万元和-206,796.44 万元，发行人近两年及一期经营活动产生的现金流量净额持续为负，主要系报告期内发行人持续在土地一级开发成本、缴交项目土地款、口岸综合交通枢纽主体工程等基础设施建设支出较大，且地产项目大部分处于建设阶段销售收入回款较少。报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,371,352.20 万元、946,341.62 万元和 416,608.51 万元，发行人筹资活动现金流量较大，主要系通过增加有息债务已满足主营业务相关项目投资需求。公司的经营活动净现金流量持续大额净流出、依赖筹资性现金流可能会影响到公司正常生产经营和偿债能力。

6、存货占比较大，存货开发周期较长，变现能力不确定而存在跌价的风险

报告期各期末，发行人存货账面价值分别为 7,417,818.75 万元、8,538,376.98 万

元和 8,620,352.17 万元，分别占同期总资产的 49.45%、51.79%和 51.73%，存货规模呈逐年增加趋势。2023-2024 年末，发行人的存货主要是开发成本，金额分别为 5,946,700.86 万元和 7,026,285.29 万元，占存货余额比例为 80.17%和 82.29%。其中，开发成本主要是发行人地产及产业园开发项目开发成本，因单个项目投资额较大且地产项目和土地整理的开发、建造周期较长，导致发行人整体存货开发周期较长。发行人地产及产业园开发项目集中分布于横琴粤澳深合区及珠海市斗门区，变现能力和变现价值对土地、珠海市房地产市场存在较大的依赖性，存在计提跌价准备的风险，可能对发行人偿债能力造成一定影响。

7、发行人城市综合开发运营业务和租赁及物业管理业务投资规模较大、未来资本支出较大、资金平衡难度较高的风险

发行人作为横琴“城市运营商+产业发展商”，该公司承担了横琴部分土地一级开发、市政基础设施建设、公共资源运营等，同时开展地产及产业园、租赁及物业管理等。报告期内，口岸开发、地产及产业园和产业投资板块仍处于投资和开发建设阶段，部分已建成后正式运营。截至 2025 年 9 月末，发行人城市综合开发运营业务主要项目规划总投 1,049.11 亿元、已投 645.95 亿元，项目投资规模较大、未来资本支出压力较大。上述业务建设项目主要为共有产权住房、人才公寓、商业综合体和写字楼等，依据管委会规划通过持有出租和出售形成收入实现对投入资金的平衡。但截至报告期末发行人在租项目规模相对较小且出租率水平低；代售和待租项目规模大，相关项目销售去化效果、实际回款情况和出租率、租金价格等均存在较大不确定性，实际收益能力存疑；上述情况导致发行人相关业务形成资产收益实现能力存在较大不确定性、资金平衡难度较高。

8、信用减值损失大幅波动的风险

最近两年及一期，发行人信用减值损失分别为-84,424.97 万元、-72,176.19 万元和-12,713.51 万元，主要来自于世联行和宝鹰股份。2023-2024 年度，世联行受房产销售代理业务客户资金周转困难的影响，基于谨慎性原则，对应收票据、应收账款、其他应收款按照会计政策计提了坏账损失，分别为-1.30 亿元和-1.16 亿元；2023-

2024 年度宝鹰股份所处建筑装饰行业受房地产开发业景气度低迷影响，宝鹰股份基于谨慎性原则，计提信用减值损失分别为-6.77 亿元和-3.46 亿元。

世联行和宝鹰股份所处行业均受房地产行业景气度影响较大，如果未来房地产行业景气度恢复不及预期，世联行和宝鹰股份的各类应收款项、应收票据继续计提大额信用减值损失，可能对发行人盈利能力及偿债能力产生一定影响。

9、财务费用上升的风险

最近两年及一期，发行人的财务费用分别为 205,247.68 万元、218,672.88 万元和 137,355.67 万元，发行人近年来生产经营规模的扩大及项目建设需要大量资金，外部融资规模上升，财务费用逐年增长，对发行人的利润造成影响。如果未来发行人财务费用率持续上涨过快，可能对公司盈利能力及偿债能力产生一定影响。

10、融资成本变动风险

随着业务发展，未来发行人仍有较大的融资需求。随着利率市场化趋势加剧，发行人面临融资成本增加的风险，进而导致发行人盈利水平变动，可能对未来偿债产生影响。

11、投资性房地产的公允价值变动收益大幅波动的风险

最近两年，发行人公允价值变动收益分别为-14,289.75 万元和 2,596.45 万元，其中来自于投资性房地产的公允价值变动损益分别为 10,201.75 万元和-12,685.10 万元。发行人所持有的投资性房地产主要系位于珠海市横琴岛的商业物业、办公楼及配套车库等物业。为更好地反映发行人持有的投资性房地产的价值，经发行人董事会审议决定，自 2022 年 7 月 1 日起，发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，且其后续公允价值变动计入当期损益。上述投资性房地产后续出现进一步大幅增值的可能性也较低，公允价值变动收益存在逐步降低的风险，对发行人未来盈利的支撑有可能减弱，从而对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。

12、其他收益大幅波动的风险

报告期内，发行人分别实现其他收益 10,862.76 万元、60,861.33 万元和 8,323.03 万元，主要系政府补助。发行人 2024 年度的其他收益较 2023 年度增加

49,998.57 万元，增幅为 460.28%，主要系取得珠海市富山工业园管理委员会富山工业城项目奖补收益 53,904.99 万元所致。总体来看，鉴于发行人在珠海市内核心地位，受到当地政府支持力度较大，本期债券存续期内，发行人预计未来收到政府各项常规补助及项目专项资金的规模具有可持续性，但未来随着富山工业园项目后续投资的收尾，大额奖补资金预计不具备长期可持续性，若未来发行人收到的政府补助金额波动较大，对发行人未来盈利的支撑有可能减弱，从而对发行人盈利能力造成一定影响。

13、投资活动现金流量净额持续为负的风险

2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-504,133.80 万元、-227,518.99 万元和-75,957.55 万元，发行人作为横琴重要的城市基础设施建设主体，承担着横琴城市开发、公共资源运营、产业投资、地产及产业园重要使命，随着发行人富山工业园、大横琴科学城等重点项目的持续推进，发行人报告期内投资性现金流保持着较大额的净流出，且未来面临持续资本性支出压力和融资压力。未来如果投资活动现金流持续大额净流出，可能对发行人总现金流和偿债能力造成一定负面影响。

14、其他非流动金融资产的公允价值变动收益大幅波动的风险

最近两年，发行人公允价值变动收益分别为-14,289.75 万元和 2,596.45 万元，其中来自于其他非流动资产的公允价值变动损益分别为-33,675.49 万元和 12,430.51 万元，波动较大。发行人其他非流动金融资产主要是对科技型企业的股权投资，其 2023 年度公允价值变动主要系受宏观经济影响，发行人的股权投资因可比公司估值下跌、经济景气度较低的等原因造成的评估价值下降。本期债券存续期内，若发行人投资企业出现经营不善或行业波动，可能造成公允价值大幅波动，从而影响发行人盈利能力和偿债能力。

15、商誉减值的风险

报告期各期末，发行人商誉余额分别为 172,636.08 万元、47,163.49 万元和 47,275.54 万元，占非流动资产总额比重分别为 3.92%、0.95%和 0.94%。报告期内，发行人陆续收购宝鹰股份、世联行、银雁科技，形成较大规模商誉，2024 年末发行

人商誉余额较 2023 年末减少 125,472.59 万元，降幅为 72.68%，主要系对子公司宝鹰股份的商誉全额计提减值准备所致。如世联行、银雁科技等子公司未来年份经营业绩不及盈利预测，存在商誉进一步减值风险，进而对发行人盈利能力造成不利影响。

16、非经常性损益对净利润影响较大、净利润和综合收益总额大额亏损的风险

最近两年，发行人非经常性损益分别为 34,111.92 万元和 415,896.58 万元，净利润较为依赖非经常性损益，主要包括其他收益、投资收益、公允价值变动损益、营业外收入，发行人公允价值变动收益分别为-14,289.75 万元和 2,596.45 万元，其他收益 10,862.76 万元和 60,861.33 万元，信用减值损失分别为-84,424.97 万元和-72,176.19 万元，营业外收入分别为 1,925.71 万元与 290,267.21 万元。报告期内发行人非经常性损益波动较大且对净利润影响较大。此外，发行人 2023 年其他综合收益-221,177.42 万元，主要系对和谐健康保险的股权投资的估值下降所致；发行人 2024 年其他综合收益-67,582.37 万元，主要系对珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）的股权投资的估值下降所致。近两年，发行人的综合收益总额分别为-532,279.62 万元、-61,931.26 万元。若未来发行人非经常性损益持续波动较大，可能对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。

17、长期股权投资规模较大，资产变现和收益实现不确定性以及减值的风险

报告期各期末，发行人的长期股权投资账面价值分别为 545,434.66 万元、873,806.17 万元和 906,326.97 万元，占非流动资产的比例分别为 12.39%、17.64%和 17.95%。发行人 2024 年末较 2023 年末长期股权投资增加了 328,371.51 万元，增幅为 60.20%，主要系发行人出售了珠海大横琴创新发展有限公司 51%股权，发行人对珠海大横琴创新发展有限公司的剩余股权按长期股权投资进行计量，以及对珠海农村商业银行股份有限公司投资所致。若长期股权投资收益实现存在较强不确定性以及减值风险，可能对发行人盈利能力和偿债能力造成一定影响。

18、发行人其他非流动资产中土地使用权收益实现方式不确定、流动性较弱的风险

发行人于其他非流动资产中核算土地资产为划拨土地，办理该土地的用地手续时已明确：用地不得实际开发建设，需安排建设项目进行开发建设时，应当先由珠海市横琴新区管理委员会规划国土局收回该土地，办理土地出库后挂牌出让。该部分土地可能难以变现。

（二）管理风险

1、代建项目管理风险

发行人承担了较多的横琴粤澳深合区市政基础设施代建项目，工程建设期间由发行人行使建设管理职责。虽然发行人已在横琴粤澳深合区从事代建管理工作多年，代建管理经验较为丰富，也已建立了较为完善的工程施工管理方面的管控制度和持续监控机制，但在项目实施过程中，仍然可能存在由于建筑施工方不尽职等问题而引发安全事故、质量问题和经济纠纷，这会对发行人的工程质量、成本和经济效益产生影响，存在一定代建项目管理风险。

2、安全施工风险

发行人代建业务中，工程施工发包给第三方承建施工。国务院颁布的《关于进一步加强企业安全生产工作的通知》（国发〔2010〕23号），要求进一步明确了现阶段安全生产工作的总体要求和目标任务，提出了新形势下加强安全生产工作的一系列政策措施。安全生产对于基础设施建设行业来说至关重要，虽然发行人最近两年及一期未发生重大安全生产事故，但不排除安全事故发生可能会影响发行人的正常生产经营。

3、下属子公司管理风险

截至 2024 年 12 月末，纳入发行人合并报表范围的子公司共有 69 家，都为国有控股企业。虽然公司对下属企业运营管理建立了一套严格的内部管理制度，但是公司是否能对下属控股及参股企业进行有效管理和合理的资源配置，将对公司未来的整体发展产生一定的影响。

4、业务扩张带来的管理风险

随着发行人业务的快速发展，从原来的土地一级开发、代建业务逐步介入地产及产业园开发、租赁及物业管理等业务领域，资产规模不断增加，管理半径迅速扩大，经营决策及风险控制的难度也增大。因此，发行人在业务扩张的同时，也面临着经营决策、风险控制及子公司管理等方面的风险。

5、控股型企业管理风险

发行人为投资控股型企业，业务主要集中在下属子公司。近两年一期，发行人母公司的投资收益分别为 6,992.29 万元、40,523.06 万元及 8,101.23 万元；净利润分别为-54,118.43 万元、37,072.98 万元以及-37,941.16 万元。母公司利润主要来自于子公司分红，若发行人对子公司相关事宜的决定权和管理权发生改变，可能对发行人的盈利能力造成较大的影响，从而影响发行人的偿债能力。

6、子公司珠海建工新签合同额下降的风险

近两年及一期，发行人子公司珠海建工控股新签合同数量、新签合同金额均呈现下降趋势；2023 年度及 2024 年度，新签合同金额分别为 74.45 亿元和 12.44 亿元。截至 2025 年 9 月末，珠海建工控股在手合同数量为 48 个，在手合同金额为 69.21 亿元。如果未来合同不及预期，可能对发行人的盈利能力造成不良影响。

7、取消监事会的风险

2024 年 11 月 28 日，发行人发布公告根据《中华人民共和国公司法》(2023 年修订)第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。2024 年 11 月，公司通过审议修改《珠海大横琴集团有限公司章程》，新章程规定：公司不设监事会或者监事，由董事会审计与风险控制委员会行使法律规定的监事会的职权。审计与风险控制委员会主任委员由具有相关专业知识的的外部董事担任。监事会取消可能对发行人日常经营管理以及监督产生一定影响。

8、董事、高级管理人员变动人数比例较大的风险

2025 年 5 月 30 日，发行人发布了《珠海大横琴集团有限公司关于人事任命的公告》，免去了王宇声党委副书记、委员、董事以及总经理职务，免去了戴硕涛、

李桂波、裴书华、杜才贞董事职务，免去了邹超勇董事及财务总监职务，免去了祝杰、肖时辉、姜平副总经理职务。新聘任陈新华为董事长、董事及总经理，苏兵、李万军、邹斌、穆柏军、马小芳为董事，赵春丽为董事及副总经理，郑琼彬为副总经理。本次人员变动属于正常工作变动，均按照《公司法》等相关法律法规及公司章程的相关规定，履行了公司治理相关的内部决议程序。董事、高级管理人员的变动可能会对发行人日常管理、生产经营产生一定影响。

9、控股股东发生变更的风险

2025 年 4 月 11 日，发行人发布了《珠海大横琴集团有限公司关于控股股东拟发生变更的公告》，发行人于 2025 年 4 月 10 日收到珠海市国资委下发的《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51 号），拟将发行人成建制无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司（以下简称“珠光集团”），作为珠光集团下属二级公司进行管理。本次股权划转后，发行人的控股股东变更为珠光集团，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。截至本募集说明书签署日，本次控股股东变更事项已完成。控股股东发生变更可能会对发行人日常管理、生产经营产生一定影响。

（三）经营风险

1、宏观经济风险

近年来，我国经济保持了平稳、快速的增长态势，经济的高速发展为发行人带来了较好的发展机遇，但未来宏观经济的周期性波动如果对我国经济形势造成较大影响，则将会对发行人的外部经营环境造成较大影响。发行人的土地一级整理开发业务板块所处的市场需求弹性较大，如果出现较大的经济波动，会对土地需求造成较大影响。因此，宏观经济的波动可能对发行人的经营状况及盈利能力造成较大影响。

2、经济周期风险

发行人的主要业务领域如土地一级开发、地产及产业园开发、租赁及建材销售等受经济周期影响较大。受经济增长趋缓影响，未来一段时间内经济的发展面临一定的不确定性，发行人主要源自于这些业务领域的盈利能力可能会受到影响，从而对发行人的整体盈利能力产生影响。

3、建设施工和工程管理风险

由于发行人承担的基础建设项目周期相对较长，容易受到各种不确定因素的影响，包括工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等，对工程进度及施工质量造成较大压力，从而可能导致项目延迟交付、施工质量不高、降低资源使用效率等风险，可能对发行人的营运能力产生不良影响。

4、优质资产划转风险

发行人是珠海市国资委控股的国有公司，在资产整合和管理方面将受当地财政的一定影响。未来若财政重新整合珠海市的产业，可能会划转公司优质资产，发行人存在一定的优质资产划转风险。

5、收入结构不稳定风险

发行人主要收入来自城市基础建设的相关业务，但由于粤澳深度合作区成立初期，政府在城市基础建设方面的投资计划仍未明确，未来仍有一定不确定性。若城市基础建设业务业绩在未来表现不佳，将会因业务结构变化形成一定的风险。

6、合同定价风险

发行人的部分业务与政府关系密切，该部分业务的市场化定价机制尚不健全，主要由政府主导定价，发行人的议价能力相对不足，发行人存在合同定价风险。

7、珠海市房地产市场低迷、发行人房地产业务行业性风险、土地一级开发可持续性风险

近年来地产行业宏观调控政策密集，央行等监管部门按照“房地产融资新规”等政策对部分房企进行实时监控，严控负债增加规模。房企分化加剧，集中度提高。虽然 2022 年以来地产调控政策出现改善，但地产销售持续下滑、投融资不振，房企信用事件持续发酵，行业风险尚未出清。发行人主要展业区域珠海市的房地产市

场持续低迷，房地产未来的市场空间、销售去化能力以及销售价格均具有重大的不确定性，发行人的房地产业务的盈利能力、相关投资的回收具有较大的不确定性。

土地一级开发是发行人的主营业务，土地价格的波动直接影响发行人的营业收入，而土地一级开发周期相对较长、环节较多，受政策影响较大。尽管发行人开发的土地资源具备较强的区位优势，但仍然存在价格波动的可能，这种不确定性增加了发行人的经营风险。此外，该板块较大依赖于发行人的土地储备及相关规划，发行人未来土地转让业务的可持续性存在一定不确定性，可能对发行人盈利能力可持续性 & 偿债能力造成一定不利影响。

8、市场竞争风险

发行人是横琴城市建设领域重要的公司，得到了原横琴新区管委会（现横琴粤澳深合区管委会）的大力支持，发行人在土地一级开发等业务领域占据主导地位，但随着政府政策的不断放开，该领域的市场化程度将不断提高，竞争程度将不断加强，发行人存在市场竞争风险。

9、突发事件引发的经营风险

发行人在实际经营过程中，会受各种突发事件的影响，例如：事故灾难、安全生产事件、社会安全事件、公司管理层无法履行职责等事项，可能造成发行人人员生命和财产安全受到危害及其他严重影响或可能严重影响本期债券本息偿付的、需要立即处置的重大事件，由此对发行人偿债能力产生影响。

10、安全生产风险

发行人在业务经营过程中，尤其是项目建设施工过程中对安全生产的要求较高。虽然公司已经严格按照国家及行业标准要求进行建设及检查监督，但是影响安全生产的因素众多，包括人为因素、设备因素、技术因素甚至是台风、地震等自然因素。一旦发生安全生产的突发事故，将对发行人的经营带来不利影响。

11、项目质量管理风险

地产及产业园项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，尽管发行人一直以来均致力于加强对项目的监管控制及相关人员的

责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完整的质量管理体系和控制标准，但其中某一个方面的纰漏有可能会

导致工程质量问题，有可能使发行人遭受不同程度的经济损失。

12、项目用地超期开发被收回的风险

地产及产业园项目一般开发建设和销售周期较长、投资大。同时，地产及产业园开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对发行人对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管发行人具备较强的项目操作能力以及较为丰富的项目操作经验，但如果项目的某个环节出现问题，如政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、项目管理和组织不力等，可能造成项目用地闲置周期较长，不能按照国土资源部门的要求及协议约定按时进行后续开发的情况，但若未来发行人因管理不善、资金紧缺或其他原因导致下属地产及产业园项目未能按规定期限动工开发，有可能面临地产及产业园项目用地超期开发被回收的风险。

13、区域综合财力下滑、债务率较高的风险

珠海市近二年综合财力有所下滑。珠海市近两年债务率有所升高且处于较高水平、主要系区域政府债务和平台净债务均有所升高所致。若未来珠海市综合财力下滑、债务率继续升高，则可能对发行人经营环境产生不利影响。

14、发行人收购企业盈利能力不佳、资本市场表现不佳，主要客户出现流动性危机、相关应收款项出现坏账、相关股权投资和商誉的风险

发行人收购的世联行、宝鹰股份、银雁科技和世荣兆业盈利能力不佳，2024 年净利润合计-8.97 亿元，世荣兆业、世联行与宝鹰股份为上市公司，资本市场表现不佳，近一年股价持续下跌。此外，世联行和宝鹰股份以往业务的主要客户包括恒大地产，后者已出现严重的流动性危机。若被收购企业的收入继续缩减，资本市场表现继续低迷，主要客户出现流动性危机，相关资产/信用减值损失规模较大；2024 年度收购宝鹰股份相关商誉已发生大规模减值，未来可能进一步对发行人的经营情况、回款情况、盈利能力和再融资能力造成不利影响。

15、发行人收购上市房企世荣兆业的风险

2024 年 7 月 2 日至 2024 年 7 月 5 日，世荣兆业控股股东梁社增及其一致行动人梁家荣合计 596,440,000 股股份在京东网络司法拍卖平台上予以司法拍卖，占公司总股本比例为 73.72%。珠海大横琴安居投资有限公司（发行人之全资控股公司，简称“安居公司”）于 2024 年 7 月 3 日通过司法拍卖取得上市公司 412,640,000 股股份，占公司总股本比例为 51.00%，收购价款合计 20.83 亿元。世荣兆业为珠海市地方房企，房地产行业及珠海的楼市下行压力较大，如果收购后世荣兆业的盈利能力不及预期，可能产生投资亏损。

16、发行人营业收入规模对收购企业依赖较大的风险

发行人近期共收购 4 家公司，分别为世联行、宝鹰股份、银雁科技、世荣兆业。2024 年末 4 家被收购公司资产占比合计 5.05%，负债占比合计 3.72%，净资产占比合计 8.37%，营业收入占比较大、为 57.67%，发行人营业收入规模对收购企业依赖较大，但发行人所收购对象业务领域跨度大、市场化程度高，后续面临整合及营运压力。

17、子公司宝鹰股份资不抵债、被实施退市风险警示、发行人对宝鹰股份提供资金拆借和担保规模较大的风险

报告期内宝鹰股份亏损严重，净资产快速下降，截至报告期末净资产为-0.33 亿元，已经资不抵债。因 2024 年度净资产为负值和内部控制审计报告被出具否定意见，自 2025 年 4 月 28 日起被实施退市风险警示及其他风险警示。截至 2024 年末，发行人向宝鹰股份及宝鹰建设提供资金拆借和提供借款担保的规模较大，考虑目前宝鹰股份和宝鹰建设的经营情况，而面临一定的回收和代偿风险。

（四）政策风险

1、宏观调控风险

城市基础设施行业投资规模大，属于资本密集型行业，对于信贷等融资工具有较强的依赖性。国家宏观经济政策变动可能对发行人所从事的基础设施投资、建设、运营和管理业务产生影响。未来，若政府采取紧缩的货币政策，可能使得发行人通过信贷等工具融资难度增加，从而可能使发行人从事的项目建设受到不利影响。同

时，若政府采取紧缩的财政政策，可能导致政府对基础设施投资力度下降，从而可能对发行人的业务规模和盈利能力产生不利影响。

2、房地产政策调整风险

近年来，国家陆续出台了一系列房地产限购政策以规范房地产市场平稳健康发展。如全国热点一二三线城市陆续出台限购政策，央行、银监会全面限贷，各地住建部门陆续出台要求银行限贷政策，这些政策给整个房地产市场带来了重大影响。目前全国多地房地产市场出现了价格下降、成交量大幅减少的情况；目前发行人存货在建房地产项目较多，若未来销售进度不及预期，发行人房地产业务或存在去化困难的风险。未来房地产市场调控政策将如何变化、对房地产市场将带来怎样的影响均存在不确定性。因此，发行人地产及产业园板块的经营会受到一定的房地产调控政策变化的风险。

3、土地政策变化风险

发行人涉及地产及产业园业务。土地政策的变化会直接影响到地产及产业园经营活动。近几年来国家采取了多项重大举措对土地市场进行规范整顿，严控土地的供应。如果发行人的地产及产业园业务没有充足的土地储备，不能及时调整经营策略，将不可避免地受到政策变化的较大影响。

4、土地价格波动风险

根据《关于赋予珠海大横琴股份有限公司土地一级开发职能的批复》（珠横新管函〔2014〕4号）文件的相关规定，原横琴新区管委会依法赋予发行人子公司大横琴股份土地一级开发职能。根据原横琴粤澳深合区管委会出具的《关于调整<关于赋予珠海大横琴投资有限公司土地储备和土地一级开发职能的批复>相关内容的通知》（珠横新管函〔2014〕26号）大横琴股份已经不再承担土地储备职能。

自财综〔2016〕4号文《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》出台之后，发行人对其业务模式进行了调整，新开展的土地一级开发项目采用成本加成模式，符合财综〔2016〕4号文的规定。目前发行人的土地一级开发均为财综〔2016〕4号文颁布前的存量业务。

但如果国家持续加大对房地产市场调控，管控土地一级市场出让情况，则横琴可能暂停新的土地一级开发，发行人的土地一级开发收入主要来源于土地一级开发完成后的土地销售收入分成，如政府暂停土地一级开发，发行人可能面临收入不稳定的风险。

5、基础设施建设政策变化风险

政策是促进基础设施建设行业快速发展的重要因素。2002 年原国家计委发布《关于促进和引导民间投资的若干意见》，标志着中国内地市政及基础设施建设行业市场化改革全面实施。近年来，政策对基础设施建设行业的支持和引导力度有所加大。但是在我国国民经济发展的不同阶段，国家和地方产业政策会有不同程度的调整。市政基础设施政策变动周期短、管理口径变动频繁已成市场共识，对发行人该业务领域带来一定风险。

6、资产无偿划转风险

根据珠海市国土资源局珠国土横函〔2010〕3 号文，横琴国土局按照 2010 年 1 月 25 日《珠海市土地管理领导小组会议纪要》的决定，为支持横琴开发建设，把 1.72 平方公里横琴新区内的部分土地无偿划拨入发行人账面，发行人接到的划拨土地总价值为 83.28 亿元。截至 2024 年 12 月末发行人划拨土地账面价值余额 24.31 亿元。办理该土地的用地手续时已明确：用地不得实际开发建设，需安排建设项目进行开发建设时，应当先由珠海市横琴新区管理委员会规划国土局（现横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局）收回该土地，办理土地出库后挂牌出让。该部分土地可能难以变现。

虽然发行人自成立以来均能获得原横琴新区管委会以现金或无偿划拨土地的方式补充资本以壮大发行人实力，但是因政策因素或政府整合国有资产的需要，存在着将上述划拨土地从发行人账面无偿划出后导致发行人账面资产余额及账面所有者权益余额减少的可能。

（五）重大资产重组可能引起的相关风险

1、受让深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司股份

2023 年 2 月 17 日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于宝鹰股份 19.46%股份转让有关事宜的意见》（珠国资〔2023〕17 号），同意珠海大横琴集团有限公司（以下简称“大横琴集团”或“发行人”）通过非公开协议转让方式受让珠海航空城发展集团有限公司（以下简称“航空城集团”）持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“宝鹰股份”）19.46%股份，即 295,085,323 无限售流通股，交易对价为人民币 145,536.08 万元；同时，航空城集团拟将自身所持宝鹰股份 174,951,772 股限售流通股份（占上市公司总股本的 11.54%）对应的表决权委托给大横琴集团，将古少明先生委托给航空城集团的宝鹰股份 61,333,658 股非限售流通股份（占上市公司总股本的 4.05%）对应的表决权转委托至大横琴集团。本次股份转让后大横琴集团将持有宝鹰股份流通股股份 295,085,323 股（占上市公司总股本的 19.46%），合计拥有 531,370,753 股股份对应的表决权（占上市公司总股本的 35.05%），大横琴集团将取得宝鹰股份控制权，宝鹰股份控股股东发生变更，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

（1）重组整合风险

发行人采用货币出资的方式取得宝鹰股份 19.46%的股权，同时受托管理航空城集团持有的宝鹰股份 11.54%股权对应的表决权。收购整合对发行人的运营能力提出了更高要求，对于发行人的资源、人员整合能力提出挑战，使发行人面临整合难度加大和收购资金来源紧张等困难，若发行人未来出现对标的公司控制力下降、标的公司经营战略不统一等问题，可能对发行人的日常经营及盈利能力产生不利影响。

（2）标的公司盈利能力波动的风险

根据宝鹰股份 2024 年审计报告，宝鹰股份 2024 年总资产 141,151.83 万元，净资产-644.44 万元，净资产为负；2024 年度实现营业总收入 211,182.10 万元，净利润-74,372.62 万元。2024 年利润亏损规模较大，虽主营业务实现净收益，但其他收益以及信用减值损失的亏损较高，导致净利润亏损。如宝鹰股份未来经营持续亏损，可能对发行人未来的盈利能力产生一定负面影响。截至 2024 年末发行人本部向宝鹰股份提供资金拆借 7.59 亿元，提供借款担保 28.90 亿元，面临一定的回收和代偿风险。

2、受让银雁科技服务集团股份有限公司股份

2023 年 5 月 27 日，珠海大横琴集团有限公司全资子公司珠海大横琴发展有限公司（以下简称“大横琴发展”）与深圳联合金融控股有限公司、西藏联金投资有限公司、重庆鑫联御融科技服务有限公司、深圳市翔豪智能家居有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司及何红强签署《股份转让协议》，大横琴发展同意以 7.72 亿元现金形式受让银雁科技服务集团股份有限公司（简称“银雁科技”）40%股份。同时，大横琴发展与相关方签署了《股份表决权委托协议》，取得了委托方持有的银雁科技 23.94%股份对应的表决权。截至本募集说明书签署之日，前述股份转让事项已完成，《股份表决权委托协议》已生效，发行人通过全资子公司大横琴发展取得银雁科技控股权，发行人已成为银雁科技的控股股东，发行人将银雁科技纳入合并范围。

2022 年，发行人和银雁科技营业收入分别为 602,329.66 万元和 503,825.88 万元，根据相关规定，本期交易构成重大资产重组。

（1）重组整合风险

发行人采用货币出资的方式取得银雁科技 40%的股权，同时受托管理银雁科技 23.94%股权对应的表决权。收购整合对发行人的运营能力提出了更高要求，对于发行人的资源、人员整合能力提出挑战，使发行人面临整合难度加大和收购资金来源紧张等困难，若发行人未来出现对标的公司控制力下降、标的公司经营战略不统一等问题，可能对发行人的日常经营及盈利能力产生不利影响。

（2）标的公司盈利能力波动的风险

根据银雁科技 2024 年审计报告，银雁科技 2024 年总资产 25.21 亿元，净资产 10.20 亿元，实现营业总收入 54.69 亿元，净利润 1.41 亿元，2024 年现金及现金等价物净流入 0.81 亿元。如未来银雁科技经营能力出现波动，可能对发行人未来的盈利能力产生一定负面影响。

二、本期债券的投资风险

（一）利率风险

受国家宏观经济运行状况、货币政策、财政政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在一定的波动性。债券属于利率敏感性投资品种，本期债券在存续期内票面利率保持不变，如果未来市场利率发生变化，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

发行人计划本期债券发行结束后申请在国家批准的证券交易场所挂牌转让流通。由于具体挂牌转让审批需要在本期债券发行结束后方能进行，发行人目前无法保证本期债券一定能够按照预期在证券交易场所挂牌转让流通，亦无法保证本期债券会在债券二级市场有持续活跃的交易，从而可能影响债券的流动性，导致投资者在债券转让和临时性变现时出现困难。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在本期债券存续期内，如果发行人所处的宏观经济环境、行业政策、资本市场状况、市场环境等外部因素发生变化，可能导致发行人不能从预期的还款来源中获得足够的资金按期支付本期债券本息，从而影响发行人按时偿付本期债券本息的能力。

（四）本期债券安排所特有的风险

本期债券为无担保债券。在本期债券发行时，发行人已根据现实情况安排了偿债保障措施来控制和降低本期债券的还本付息风险。但是，在本期债券存续期内，可能由于不可控的市场、政策、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不能履行或无法完全履行，进而影响债券持有人的利益。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，报告期内与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约行为。在未来的业务经营中，发行人将秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本期债券存续期内，如因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本期债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，本期债券未评级，评级展望稳定。虽然发行人目前资信状况良好，但在本期债券存续期内，发行人无法保证主体信用评级不会发生负面变化。若资信评级机构调低发行人的主体信用评级，则可能对债券持有人的利益造成不利影响。

第二节 发行条款

一、本期债券的基本发行条款

（一）**发行人全称：**珠海大横琴集团有限公司。

（二）**债券全称：**珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）。

（三）**发行金额：**本期债券发行规模不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）。

（四）**债券期限：**本期债券分为两个品种，其中品种一期限为 3 年；品种二期限为 5 年。本期债券引入品种间双向回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，在总发行规模内，由发行人和簿记管理人协商一致，决定是否行使品种间回拨选择权。

（五）**票面金额及发行价格：**本期债券面值为 100 元，按面值平价发行。

（六）**债券利率及其确定方式：**本期债券票面利率为固定利率，票面利率将根据网下询价簿记结果，由公司与簿记管理人按照有关规定，在利率询价区间内协商一致确定。债券票面利率采取单利按年计息。

（七）**发行对象：**本期债券面向专业投资者非公开发行。

（八）**发行方式：**本期债券发行方式为簿记建档发行。

（九）**承销方式：**本期债券由主承销商以余额包销的方式承销。

（十）**起息日期：**本期债券的起息日为 2026 年 4 月 22 日。

（十一）**付息方式：**按年付息。

（十二）**利息登记日：**本期债券利息登记日为付息日的前 1 个交易日，在利息登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得上一计息期间的债券利息。

（十三）**付息日期：**本期债券品种一的付息日为 2027 年至 2029 年每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

本期债券品种二的付息日为 2027 年至 2031 年每年的 4 月 22 日（如遇法定

节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计息）。

（十四）兑付金额：本期债券到期一次性偿还本金。

（十五）兑付登记日：本期债券兑付登记日为兑付日的前 1 个交易日，在兑付登记日当日收市后登记在册的本期债券持有人，均有权获得相应本金及利息。

（十六）本金兑付日期：本期债券品种一的兑付日期为 2029 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

本期债券品种二的兑付日期为 2031 年 4 月 22 日。（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间不另计利息）

（十七）偿付顺序：本期债券在破产清算时的清偿顺序等同于公司普通债券和其他债务。

（十八）增信措施：本期债券不设定增信措施。

（十九）信用评级机构及信用评级结果：经上海新世纪综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA，评级展望为稳定。本期公司债券并未进行债项评级。

具体信用评级情况详见“第六节 发行人信用状况”。

（二十）募集资金用途：本期公司债券募集资金拟用于偿还公司有息债务。具体募集资金用途详见“第三节 募集资金运用”。

（二十一）债券通用质押式回购安排：本期公司债券发行结束后，认购人不可进行债券通用质押式回购。

二、本期债券发行及挂牌转让安排

（一）本期债券发行时间安排

发行公告日：2026 年 04 月 17 日。

簿记日/网下询价日：2026 年 04 月 20 日。

发行首日：2026 年 04 月 21 日。

发行期限：2026 年 04 月 21 日至 2026 年 04 月 22 日。

（二）登记结算安排

本期债券以实名记账方式发行，在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司进行登记存管。中国证券登记结算有限责任公司上海分公司为本期债券的法定债权登记人，并按照规则要求开展相关登记结算安排。

（三）本期债券挂牌转让安排

本期发行结束后，发行人将尽快向上海证券交易所提出关于本期公司债券挂牌转让的申请。

（四）本期债券簿记建档、缴款等安排详见本期债券“发行公告”。

第三节 募集资金运用

一、本期债券的募集资金规模

经发行人董事会审议通过和股东批复，并取得上海证券交易所同意挂牌转让无异议的函（上证函（2026）1072 号），本次债券注册总额不超过 50 亿元，采取分期发行。本期发行规模为不超过人民币 18 亿元。

二、本期债券募集资金使用计划

本期公司债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司有息债务。

本期债券募集资金拟偿还的有息债务明细如下：

表：发行人拟偿还公司有息债务明细

单位：万元

借款主体	债权人	起息日	到期日	有息负债余额	拟使用募集资金	备注
集团公司	国开基金	2016-6-16	2026-6-15	2,200.00	2,200.00	
集团公司	广州农商行	2023-6-29	2026-6-29	18,750.00	18,750.00	
集团公司	浦发银行	2023-6-26	2026-6-26	28,500.00	28,500.00	
集团公司	浦发银行	2020-11-19	2027-11-19	33,000.00	5,000.00	
集团公司	兴业银行	2023-6-16	2026-6-15	20,250.00	20,250.00	
集团公司	华润银行	2025-6-30	2028-6-30	22,500.00	2,500.00	
集团公司	光大银行	2023-5-19	2030-5-18	48,750.00	1,250.00	
集团公司	中国银行	2023-6-16	2026-6-6	20,625.00	20,625.00	
集团公司	交银租赁	2023-6-26	2033-6-15	176,000.00	6,725.00	
集团公司	兴业信托	2025-6-5	2026-6-5	19,300.00	19,300.00	
集团公司	顺德农商行	2025-12-12	2026-12-17	40,000.00	1,000.00	
集团公司	广州农商行	2026-1-29	2028-12-20	20,000.00	1,000.00	
集团公司	中信信托	2025-7-3	2028-10-13	96,000.00	1,000.00	

集团公司	中信信托	2025-12-29	2030-12-29	150,000.00	2,200.00	
大横发公司	光大银行	2023-12-8	2030-12-7	46,320.00	1,500.00	
大横发公司	农业银行	2023-12-8	2030-12-7	37,040.00	2,300.00	
科学城公司	农发行	2020-1-20	2035-1-16	89,706.89	4,500.00	
科学城公司	海晟金租	2025-6-25	2031-6-24	39,333.33	2,100.00	
科学城公司	农发行	2019-4-23	2039-4-21	240,778.86	2,200.00	
科学城公司	交通银行	2020-6-17	2040-6-23	347,570.36	2,800.00	
科学城公司	浦发银行	2022-1-17	2037-1-17	144,676.52	1,100.00	
电子公司	中国银行	2022-11-24	2042-11-24	141,648.10	2,000.00	
电子公司	建设银行	2023-3-24	2043-3-23	67,234.00	1,900.00	
电子公司	进出口银行	2023-6-19	2042-11-10	96,000.00	1,000.00	
电子公司	太平石化金租	2023-12-8	2033-6-8	78,947.37	2,900.00	
电子公司	国开行	2023-10-7	2043-10-6	184,379.52	1,000.00	
口岸公司	工商银行 (银团)	2020-9-10	2030-8-20	830,454.57	6,900.00	
泛旅游公司	华润银行	2024-6-14	2026-6-14	1,800.00	1,800.00	
泛旅游公司	中银金租	2023-12-8	2026-12-8	6,666.67	3,300.00	
科技公司	广州农商行	2025-6-13	2026-6-4	1,050.00	1,000.00	
城建公司	浦发银行	2025-7-22	2026-6-24	3,400.00	3,400.00	
琴澳联创公司	东亚银行	2025-7-1	2028-10-13	8,000.00	8,000.00	
	合计			3,060,881.19	180,000.00	

注：以上部分有息负债拟使用募集资金偿还利息或分期支付的本金。

三、募集资金的现金管理

在不影响募集资金使用计划正常进行的情况下，发行人经公司董事会或者内设有权机构批准，可将暂时闲置的募集资金进行现金管理，投资于安全性高、流动性好的产品，如国债、政策性银行金融债、地方政府债、交易所债券逆回购等。

四、募集资金使用计划调整的授权、决策和风险控制措施

经发行人 2024 年 12 月 27 日召开的董事会会议和发行人控股股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会 2025 年 1 月 27 日审议通过，控股股东授权公司董事会决定本期发行公司债券的具体事宜。

本期债券存续期内，根据生产经营和资金使用计划需要，募集资金使用计划可能发生调整。发行人调整用于偿还债务的具体金额，调整金额在募集资金总额 50% 以下（含 50%）的，应履行公司董事会审议的内部程序并及时进行临时信息披露。调整金额高于募集资金总额 50% 以上的，或者可能对债券持有人权益产生重大影响的，应履行公司董事会审议的内部程序，经债券持有人会议审议通过，并及时进行信息披露，变更后的募集资金用途依然符合相关规则关于募集资金使用的规定。

五、本期债券募集资金专项账户管理安排

公司拟开设募集资金专户作为本期募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的存放、使用及监管。本期债券的资金监管安排包括募集资金管理制度的设立、债券受托管理人根据《债券受托管理协议》等的约定对募集资金的监管进行持续的监督等措施。

1、募集资金管理制度的设立

为了加强规范发行人发行债券募集资金的管理，提高其使用效率和效益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等相关法律法规的规定，公司制定了募集资金管理制度。公司将按照发行申请文件中承诺的募集资金用途计划使用募集资金。

2、债券受托管理人的持续监督

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本期债券存续期内，受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致。受托管理人有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

根据《债券受托管理协议》，受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年 6 月 30 日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。受托管理事务报告应当包括发行人募集资金使用及专项账户运作情况。

六、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

本期债券发行完成后，将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上发生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2025 年 9 月 30 日；
- 2、假设不考虑融资过程中产生的需由发行人承担的相关费用，本期债券募集资金净额为 18 亿元；
- 3、假设本期债券募集资金净额 18 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表；
- 4、假设本期债券募集资金 18 亿元全部用于偿还公司有息债务；
- 5、假设公司债券发行在 2025 年 9 月 30 日完成。

基于上述假设，本期发行对发行人合并财务报表构成的影响如下表：

表：本期发行对发行人合并财务报表构成的影响

单位：万元、%、倍

项目	2025 年 9 月 30 日	债券发行后（模拟）	模拟变动额
流动资产	11,615,163.43	11,615,163.43	-
非流动资产	5,049,274.14	5,049,274.14	-
资产总计	16,664,437.57	16,664,437.57	-
流动负债	4,606,136.89	4,426,136.89	-180,000.00
非流动负债	7,570,585.96	7,750,585.96	180,000.00
负债总计	12,176,722.84	12,176,722.84	-
所有者权益	4,487,714.72	4,487,714.72	-
资产负债率	73.07	73.07	-

流动比率	2.52	2.62	0.10
速动比率	0.65	0.68	0.03

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

本期债券发行完成且上述募集资金运用计划予以执行后，本公司合并财务报表的流动比率将由 2.52 上升为 2.62，速动比率由发行前的 0.65 上升为 0.68，公司短期偿债能力有所提升。

七、发行人关于本期债券募集资金的承诺

发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本期债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出。

发行人承诺通过本期发行募集的资金将不直接或间接用于购置土地，不直接或间接用于住宅地产开发项目；不用于委托贷款业务、不用于转借他人以及法律法规限制的用途；不用于“两高”业务及境外煤电项目；不用于偿还地方政府隐性债务，不投向公益性项目，本期债券发行不涉及新增地方政府隐性债务，本期债券偿还的存量债务不涉及地方政府隐性债务。地方政府对本期非公开发行公司债券不承担任何偿还责任。

八、前次公司债券募集资金使用情况

截至募集说明书签署日，发行人前次公司债券募集资金使用情况具体如下：

表：截至募集说明书签署日发行人前次公司债券募集资金使用情况

单位：亿元

债券简称	发行规模	实际使用金额	募集资金余额	募集说明书约定的募集资金用途	募集资金用途是否变更调整	是否按约定用途使用	募集资金是否违规使用
26 横琴 Y1	15.00	-	15.00	全部用于偿还到期有息债务。	否	是	否

第四节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称:	珠海大横琴集团有限公司
法定代表人:	陈新华
注册资本:	1,021,130.221 万元
实缴资本:	1,021,130.221 万元
成立日期:	2009 年 4 月 23 日
统一社会信用代码	91440400688630990W
注册地址:	珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层
邮政编码:	519031
信息披露事务负责人:	马小芳
电话:	0756-3368406
传真:	0756-6291188
所属行业:	土木工程建筑业
经营范围:	一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

二、发行人的历史沿革及重大资产重组情况

（一）发行人的设立

珠海大横琴集团有限公司是根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“珠海市国资委”）出具的《关于成立珠海大横琴投资有限公司的通知》（珠国资〔2009〕227 号）批准成立的国有独资公司，成立于 2009 年 4 月 23 日，注册资本 5,000.00 万元，实收资本为 1,000.00 万元。实收资本经珠海德源会计师事务所（普通合伙）出具了珠海德源验字〔2009〕0026 号《验资报告》，验证截至 2009 年 4 月 2 日，发行人注册资本为 5,000.00 万元，已收到珠海市国资委首次缴纳的货币出

资 1,000.00 万元，占公司注册资本总额 20.00%。2009 年 4 月 21 日，出资人珠海市国资委签署了《珠海大横琴投资有限公司章程》。2009 年 4 月 23 日，发行人在广东省珠海市工商行政管理局办理了设立登记手续。

（二）历史沿革信息

1、2009 年增资

2009 年 6 月 30 日，根据珠海市人民政府国有资产监督管理委员会《关于增加珠海大横琴投资有限公司资本投入的通知》（珠国资〔2009〕186 号）以及《关于修改珠海大横琴投资有限公司章程的通知》（珠国资〔2009〕273 号）批准，发行人注册资本由 5,000.00 万元增加至 10,000.00 万元，发行人实收资本由 1,000.00 万元增加至 2,000.00 万元。2009 年 7 月 14 日，珠海德源会计师事务所（普通合伙）出具珠海德源验字〔2009〕0039-2 号《验资报告》，验证截至 2009 年 7 月 13 日，发行人注册资本总额由 5,000.00 万元增至 10,000.00 万元；发行人已收到珠海市国资委缴纳的货币出资 1,000.00 万元，累计实收资本 2,000.00 万元，累计实收资本占公司注册资本总额 20.00%。

2009 年 7 月 29 日，根据上述变更内容，出资人珠海市国资委签署了修订后的《珠海大横琴投资有限公司章程》。2009 年 7 月 31 日，发行人在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2、2011 年出资人变更及实收资本到位

2010 年 5 月 14 日，珠海市国资委向原珠海市横琴新区管理委员会（以下简称“横琴管委会”）下发《关于调整对珠海大横琴投资有限公司履行出资人职责机构的函》（珠国资〔2010〕177 号），将公司履行出资人职责的机构由珠海市国资委调整为横琴管委会。

2010 年 12 月 10 日，根据上述变更内容，出资人横琴管委会签署了修订后的《珠海大横琴投资有限公司章程》。

2010 年 12 月 10 日，横琴管委会作出股东决定，同意发行人注册资本为 10,000.00 万元，实收资本则由 2,000.00 万元增至 10,000.00 万元。2010 年 12 月 15

日，珠海立信合伙会计师事务所（普通合伙）出具珠立验字〔2010〕236 号验资报告，验证截至 2010 年 12 月 14 日，发行人实收资本为 10,000.00 万元；发行人已收到横琴管委会缴纳的货币出资 8,000.00 万元，累计实收资本 10,000.00 万元，累计实收资本占注册资本总额 100.00%。2011 年 3 月 14 日，发行人在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

3、2018 年出资人变更

2018 年 9 月 11 日，珠海市横琴新区管理委员会办公室出具了《原横琴新区管委会办公室关于变更珠海大横琴投资有限公司出资人的通知》（珠横新办函〔2018〕527 号）通知，经横琴管委会研究决定，将公司履行出资人职责的机构由珠海市横琴新区管理委员会变更为珠海市横琴国有资产监督管理委员会（简称“横琴新区国资委”）。

2018 年 9 月 26 日，发行人在珠海市横琴新区工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

4、2019 年发行人名称变更

2019 年 12 月 16 日，经横琴国资委《关于珠海大横琴投资有限公司更名的批复》（珠横国资函[2019]31 号）同意，发行人更名为“珠海大横琴集团有限公司”。2019 年 12 月 20 日，经珠海市横琴新区工商行政管理局核准，工商变更手续已办理完毕。

5、2021 年发行人股东变更

2021 年 1 月 22 日，横琴国资委作出《关于做好划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（珠横国资[2021]6 号），指示发行人按相关规定，将 10% 国有股权（国有资本）一次性划转给广东省财政厅。

2021 年 1 月 25 日，大横琴集团董事会就 10% 国有股权一次性划转至广东省财政厅事宜，作出修改章程的决议。2021 年 8 月 5 日，横琴国资委、广东省财政厅签署新的公司章程。2021 年 8 月 6 日，横琴新区市场监督管理局出具《核准变更登记通知书》（粤横琴核变通内字[2021]第 44000312100015381 号），核准此次股权变更，并于同日换发新的营业执照。

表：2021 年 8 月 6 日发行人股东变更后的股权结构

单位：%

序号	股东名称	持股比例
1	珠海横琴新区金融和财政局（珠海市横琴新区国有资产监督管理办公室）	90.00
2	广东省财政厅	10.00

6、2021 年发行人控股股东变更

2021 年 8 月 16 日，根据珠海市横琴新区国有资产监督管理办公室出具的《珠海大横琴集团有限公司股东决定》，发行人原股东横琴新区国资委将其持有的公司 90.00% 股权无偿划转给新股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“珠海市国资委”），并签署了《珠海大横琴集团有限公司 90% 股权无偿转让协议》。

2021 年 8 月 16 日，珠海市国资委、广东省财政厅签署《珠海大横琴集团有限公司章程》，确认珠海市国资委认缴 9,000 万元（占注册资本的 90%），广东省财政厅认缴 1,000 万元（占注册资本的 10%）。

2021 年 8 月 17 日，横琴新区市场监督管理局出具《核准变更登记通知书》（粤横琴核变通内字[2021]第 44000312100016100 号），就本次股权变更予以核准。同日，横琴新区市场监督管理局就此次变更为发行人换发新的营业执照。

表：2021 年 8 月 17 日发行人控股股东变更后的股权结构

单位：%

序号	股东名称	持股比例
1	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	90.00
2	广东省财政厅	10.00

7、2022 年发行人股东增资

根据发行人股东珠海市人民政府国有资产监督管理委员会和广东省财政厅于 2022 年 12 月 20 日出具的《股东会决议》，发行人股东珠海市国资委、广东省财政厅同意将公司资本公积 99 亿元人民币转增注册资本，增资后发行人注册资本金由 1 亿元人民币增加到 100 亿元人民币，公司股东股权比例不变，同时珠海市国资委向发行人现金增资 8.6 亿元人民币，广东省财政厅不进行同比例增资。增资后，公司

注册资本金增加到 10,211,302,211.30 元，其中珠海市国资委出资 9,211,302,211.30 元、广东省财政厅出资 1,000,000,000.00 元，珠海市国资委持有股权 90.21%、广东省财政厅持有股权 9.79%。

表：2022 年 12 月 20 日发行人控股股东增资后的股权结构

单位：%

序号	股东名称	持股比例
1	珠海市人民政府国有资产监督管理委员会	90.21
2	广东省财政厅	9.79

截至本募集说明书签署日，发行人注册资本人民币 1,021,130.221 万元，控股股东和实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

8、2023 年 12 月经营范围变更

2023 年 12 月 27 日，发行人完成经营范围变更工商登记，变更后的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

9、2024 年经营范围变更

2024 年 11 月 26 日，发行人完成经营范围变更工商登记，变更后的经营范围为：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

10、2025 年控股股东变更

2025 年 4 月 10 日，珠海市国资委下发《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51 号），将发行人成建制无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司（以下简称“珠光集团”），作为珠光集团下属二级公司进行管理。2026 年 2 月 5 日，发行人完成控股股东与市

场主体类型变更工商登记。变更后，发行人股东为珠海市珠光集团控股有限公司与广东省财政厅，市场主体类型为其他有限责任公司。

（三）重大资产重组

1、受让深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司股份构成重大资产重组

（1）基本情况

为贯彻落实中央全面深化改革委员会关于《国企改革三年行动方案（2020—2022 年）》，中共中央、国务院关于《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，推动珠海市国企改革提升改革综合成效，通过辖区内国企资产的有效整合，提升资本市场对区内支柱产业的支持能力和效应，更好地发挥国企在构建新发展格局中的重要作用，按照促进改革发展高效联动的精神，珠海航空城发展集团有限公司拟将持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司的 19.46%股份非公开转让至珠海大横琴集团有限公司，并将航空城集团所持宝鹰股份 11.54%的表决权委托给大横琴集团，同时将古少明委托给航空城集团的 4.05%的表决权转委托给大横琴集团。本次收购完成后，发行人将获得又一上市公司平台，进一步拓展发行人的融资能力和业务范围，并通过发行人在相关产业链内的上下游资源，对宝鹰股份进行资本赋能和业务赋能，充分发挥发行人在珠海市内国资平台的产业引领作用，实现国有资产的保值增值。

大横琴集团是珠海市内涵盖城市运营和产业发展的综合性集团公司，承担横琴部分土地一级开发和横琴全岛的市政基础设施建设任务，宝鹰股份是全国领先的综合建筑装饰工程承建商和高新技术企业，已发展成为具有项目融资、设计、采购、施工、投资运营等全方位系统集成能力的综合性工程企业。宝鹰股份可以充分利用大横琴集团的相关产业链上下游各项资源和资本赋能优势，紧抓粤港澳大湾区发展机遇，快速抢占市场份额，驱动公司业务更好地发展，打造全产业链高市值龙头。大横琴集团可以发挥国有资本和民营经济相结合的混改优势，努力在战略层面、资本层面深度融合，有效激活生产要素，积极释放生产力，增强大横琴集团市场开拓能力、筹资融资能力、人才吸附能力。本次收购符合产业导向，有利于双方做大做强。

2023 年 2 月 17 日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于宝鹰股份 19.46%股份转让有关事宜的意见》（珠国资〔2023〕17 号），同意珠海大

横琴集团有限公司（以下简称“大横琴集团”或“发行人”）通过非公开协议转让方式受让珠海航空城发展集团有限公司（以下简称“航空城集团”）持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司（以下简称“宝鹰股份”）19.46%股份，即295,085,323股无限售流通股，交易对价为人民币145,536.08万元（具体以转让协议约定为准）；同时，航空城集团拟将自身所持宝鹰股份174,951,772股限售流通股（占上市公司总股本的11.54%）对应的表决权委托给大横琴集团，将古少明先生委托给航空城集团的宝鹰股份61,333,658股非限售流通股（占上市公司总股本的4.05%）对应的表决权转委托至大横琴集团。本次股份转让后大横琴集团将持有宝鹰股份流通股股份295,085,323股（占上市公司总股本的19.46%），合计拥有531,370,753股股份对应的表决权（占上市公司总股本的35.05%），大横琴集团将取得宝鹰股份控股权，宝鹰股份控股股东发生变更，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

2022年，大横琴和宝鹰股份的营业收入分别为602,329.66万元和372,710.47万元，根据《重组管理办法》的相关规定，本次交易构成重大资产重组。发行人本次交易为支付现金购买资产，不涉及发行股份，不会导致公司股权结构发生变化，对股权结构无影响。发行人实际控制人未发生变化，仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。本次交易完成后，发行人资产规模和收入规模均有一定幅度的增加，有利于增强抗风险能力和可持续发展能力。

（2）发行人对宝鹰股份控制权的稳定性

截至2025年9月末，发行人合计拥有宝鹰股份575,499,058股股份对应的表决权（占公司总股本的37.96%），为单一最大股东；珠海大横琴在宝鹰股份董事会（共9名）提名了6名董事，对宝鹰股份的董事会拥有过半数的提名权；珠海大横琴对宝鹰股份拥有实际控制的决策权，负责宝鹰股份的日常经营管理并享有可变回报，实际控制宝鹰股份。

航空城集团向发行人转让19.46%股份后，因发行人单独持有宝鹰股份19.46%股权，在前述委托表决事项发生前，发行人已是宝鹰股份单一最大股东，且对宝鹰

股份的董事会拥有过半数的提名权而对其形成实际控制，无论上述委托表决事项是否生效，发行人对宝鹰股份控制权均具有稳定性。

（3）本次重大资产重组对发行人偿债能力的影响

本次交易目的系为贯彻落实中央全面深化改革委员会关于《国企改革三年行动方案（2020—2022 年）》，中共中央、国务院关于《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，推动珠海市国资国企改革提升改革综合成效，通过辖区内国资国企资产的有效整合，提升资本市场对区内支柱产业的支持能力和效应，更好地发挥国资国企在构建新发展格局中的重要作用，按照促进改革发展高效联动的精神，深化资源整合。对上市公司而言，本次交易可利用收购人（即发行人）带来的战略及业务资源，拓宽采购渠道，促进业务发展及战略布局，提升竞争优势；对收购人（即发行人）而言，本次交易有助于拓展业务规模，整合优质资源，发挥协同效应，实现收购人（即发行人）的跨越式发展。

截至 2022 年末，宝鹰股份总资产 91.29 亿元，所有者权益 10.83 亿元，本次重大资产重组完成后，将对发行人资本实力形成一定补充。宝鹰股份是国内建筑装饰行业领先的大型综合装饰企业，主营业务为建筑装饰工程设计与施工，2022 年度，宝鹰股份实现营业收入 37.27 亿元，同期发行人营业收入为 60.23 亿元，并表宝鹰股份将进一步提升发行人营收规模。2021 年和 2022 年，因房地产行业整体景气度下降，宝鹰股份部分核心地产客户出现流动性危机，宝鹰股份对持有的出险地产客户应收票据、应收账款以及合同资产计提资产减值损失和信用减值损失，导致宝鹰股份归属于母公司所有者净利润分别为-16.52 亿元和-21.88 亿元，对此宝鹰股份管理层通过各方面措施增加自身造血能力，同时依靠控股股东赋能，发挥在大湾区的区位优势，提高公司业务增长能力，以降低公司在持续经营方面的不确定性程度。虽然发行人对宝鹰股份持股比例较低，但若未来宝鹰股份经营业绩未按预期扭亏为盈，将对发行人盈利能力和偿债能力构成一定负面影响。

2、受让银雁科技服务集团股份有限公司股份构成重大资产重组

（1）基本情况

现代金融服务业是横琴粤澳深度合作区（以下简称“深合区”）列为重点产业发展方向之一，也是珠海市国资委认定的珠海大横琴集团有限公司（下称“大横琴集团”）重点培育的主业之一。发行人作为珠海市委市政府在深合区服务支持澳门经济适度多元发展的重要力量，为贯彻落实市第九次党代会“产业第一”的会议精神和发展要求，丰富公司培育主业，推动促进澳门经济适度多元，通过并表有价值的标的提升公司合并报表业绩，新增未来有潜力成为上市公司的实控主体，大横琴集团拟出资不超过人民币 7.72 亿元，通过受让深圳联合金融控股有限公司持有的银雁科技服务集团股份有限公司 40%股份形式收购银雁科技。

根据 2021 年 9 月由中共中央、国务院下发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，要将横琴打造成为促进澳门经济适度多元发展的新平台，成为协助澳门调整产业结构的前沿，并重点发展现代金融产业。银雁科技作为国内金融服务业行业头部企业，必将赋能金融服务业在深合区的发展壮大，奠定金融服务业在深合区的发展基础，为支持澳门产业多元化发展尤其是金融服务行业发展提供更多机遇。同时，珠海市国资委已明确大横琴集团作为深合区重要抓手的功能定位，城市开发运营、实体产业投资和运营管理为主业，金融服务为培育产业。通过投资并购符合产业发展定位、经营稳健的企业，促进相互合作，助力产业整合与升级，符合珠海市国资委对大横琴集团定位。

2023 年 5 月 27 日，珠海大横琴集团有限公司全资子公司珠海大横琴发展有限公司（以下简称“大横琴发展”）与深圳联合金融控股有限公司、西藏联金投资有限公司、重庆鑫联御融科技服务有限公司、深圳市翔豪智能家居有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司及何红强签署《股份转让协议》，大横琴发展同意以 7.72 亿元现金形式受让银雁科技服务集团股份有限公司（简称“银雁科技”）40%股份。同时，大横琴发展与相关方签署了《股份表决权委托协议》，取得了委托方持有的银雁科技 23.94%股份对应的表决权。截至本募集说明书签署之日，前述股份转让事项已完成，《股份表决权委托协议》已生效，发行人通过全资子公司大横琴发展取得银雁科技控股权，发行人已成为银雁科技的控股股东，发行人将银雁科技纳入合并范围。

2022 年，发行人和银雁科技营业收入分别为 602,329.66 万元和 503,825.88 万元，根据相关规定，本次交易构成重大资产重组。

（2）本次重大资产重组对发行人的影响

从经营状况上看，银雁科技主要为客户提供业务流程服务，基于多维度的产品组建，可根据不同行业客户需求提供定制化服务，服务客户主要为银行、政府机关、企事业单位、保险公司等，能够填补大横琴在金融科技服务领域的空缺。合并银雁科技之后，发行人 2022 年实现营业收入 110.62 亿元，较合并银雁科技之前大幅增加 50.38 亿元。

从财务状况上看，2022 年末，银雁科技总资产 22.36 亿元，2022 年度实现净利润 1.24 亿元；合并银雁科技之后，发行人 2022 年末总资产规模为 1,235.80 亿元，营业收入为 110.62 亿元，净利润为 3.26 亿元，各指标相比合并银雁科技前分别增长 1.49%、83.65%和 70.33%，盈利能力有所提升。

从偿债能力看，2022-2023 年末发行人流动比率分别为 3.13 和 2.54，速动比率分别为 0.62 和 0.76，资产负债率分别为 63.08%和 72.37%；发行人合并银雁科技后，2023 年末流动比率下降至 2.54、速动比率增加至 0.76，资产负债率增加至 72.37%，流动比率、速动比率和资产负债率出现波动。

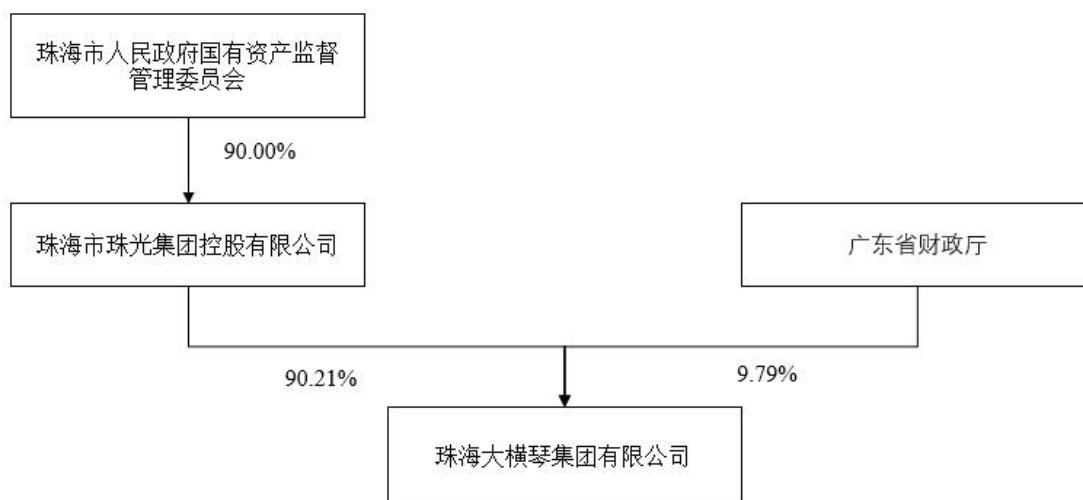
截至本募集说明书签署日，发行人资产重组事项未对企业经营状况、财务情况和偿债能力产生重大不利影响。

三、发行人的股权结构

（一）股权结构

截至本募集说明书签署之日，珠海市珠光集团控股有限公司（简称“珠光集团”）认缴出资 921,130.22 万元，占公司注册资本的 90.21%；广东省财政厅认缴出资 100,000.00 万元，占公司注册资本的 9.79%，发行人的实际控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

图：发行人股权结构



（二）控股股东与实际控制人

发行人于 2025 年 4 月 10 日收到珠海市国资委下发的《关于将珠海大横琴集团有限公司整体无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司的通知》（珠国资〔2025〕51 号），拟将发行人成建制无偿划转至珠海市珠光集团控股有限公司（以下简称“珠光集团”），作为珠光集团下属二级公司进行管理。本次股权划转后，发行人的控股股东变更为珠光集团，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

珠光集团成立于 1999 年 6 月，注册资本为 15,000 万元人民币，系珠海市人民政府国有资产监督管理委员会直接持股的国有企业，其经营范围包括：一般项目：企业总部管理；企业管理；工程管理服务；自有资金投资的资产管理服务；以自有资金从事投资活动；租赁服务（不含许可类租赁服务）；非居住房地产租赁；商业综合体管理服务；品牌管理；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

截至 2024 年末，珠光集团总资产为 108.62 亿元、总负债为 65.81 亿元，2024 年度营业收入为 26.99 亿元、净利润为 0.20 亿元。

截至本募集说明书签署日，本次控股股东变更事项已完成，珠海市珠光集团控股有限公司直接持有发行人 90.21% 的股权，是发行人的控股股东，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会仍为发行人的实际控制人。

截至本募集说明书出具之日，发行人控股股东和实际控制人没有发生将持有的发行人股权对外提供质押担保事项，也不存在任何的股权争议情况。

四、发行人的重要权益投资情况

（一）主要子公司情况

截至 2024 年 12 月末，除世联行与宝鹰股份合并范围内子公司外，发行人纳入合并报表范围的子公司有 69 家，其中一级子公司 18 家，二级子公司 46 家，三级子公司 5 家。

发行人对纳入合并范围内的子公司具有实际控制力，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营建立了有效的控制机制，能够及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息，能够确保下属子公司规范运作和健康发展。

表：截至 2024 年 12 月末纳入发行人合并报表的子公司情况

单位：万元、%

序号	公司名称	注册资本	持股比例	表决权比例	层级	是否并表
1	珠海大横琴股份有限公司	46,000.00	100	100	一级	是
2	珠海蓝湾建设开发有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
3	珠海大横琴城市建设有限公司	3,000.00	100	100	二级	是
4	珠海斗门大横琴建设发展有限公司	100,000.00	100	100	二级	是
5	珠海大横琴泛旅游发展有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
6	珠海大横琴文化传媒有限公司	700.00	100	100	二级	是
7	珠海大横琴星乐度文化旅游发展有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
8	珠海大横琴琴建发展有限公司	2,000.00	100	100	二级	是
9	珠海大横琴能源科技有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
10	珠海大横琴口岸实业有限公司	50,000.00	100	100	一级	是
11	珠海大横琴商业经营管理有限公司	100.00	100	100	二级	是
12	珠海大横琴餐饮服务有限公司	300.00	100	100	二级	是

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

13	珠海大横琴科技发展有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
14	珠海市横琴新区建设工程质量检测中心有限公司	1,500.00	100	100	二级	是
15	珠海大横琴置业有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
16	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
17	珠海大横琴公共设施建设管理有限公司	200.00	100	100	二级	是
18	珠海大横琴科学城开发管理有限公司	12,013.70	100	100	二级	是
19	深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	222,600.00	100	35.96	二级	是
20	横琴国际商务中心开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
21	珠海大横琴大厦开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
22	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
23	珠海大横琴房地产租赁经营有限公司	100.00	100	100	二级	是
24	珠海斗门大横琴电子有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
25	珠海斗门大横琴琴峰房地产开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
26	珠海斗门大横琴琴臻房地产开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
27	珠海斗门大横琴琴铨房地产开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
28	珠海斗门大横琴琴雅房地产开发有限公司	100.00	100	100	二级	是
29	珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	6,666.67	60	60	一级	是
30	珠海大横琴城市综合管廊运营管理有限公司	1,000.00	60	60	二级	是
31	大横琴（澳门）有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
32	大横琴股份（香港）有限公司	5,300.00	100	100	二级	是
33	琴澳联创（珠海）发展有限公司	1,500.00	100	100	二级	是
34	珠海大横琴发展有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
35	珠海大横琴英才人力资源服务有限公司	200.00	100	100	二级	是
36	珠海大横琴孵化器管理有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
37	横琴国际商务有限公司	837.64	100	100	二级	是
38	珠海大横琴国际广告文化创意产业发展有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
39	珠海斗门大横琴产业发展有限公司	1,000.00	100	100	一级	是
40	珠海建工控股集团有限公司	300,000.00	85	85	一级	是
41	珠海建工第五建设有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
42	珠海灿阳建筑工程有限公司	3,000.00	100	100	二级	是
43	广东长正建设有限公司	20,000.00	43.35	51	二级	是
44	广东长正建筑装配有限公司	3,000.00	43.35	51	三级	是

45	珠海承元建设工程有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
46	珠海大横琴建工实业有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
47	珠海建工第三建设有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
48	大横琴国际贸易（珠海）有限公司	3,500.00	100	100	一级	是
49	大横琴（香港）投资有限公司	73,777.30	100	100	一级	是
50	珠海大横琴城市广场开发有限公司	100.00	100	100	一级	是
51	珠海大横琴安居投资有限公司	10,000.00	100	100	一级	是
52	珠海大横琴资本有限公司	50,000.00	100	100	一级	是
53	银雁科技服务集团股份有限公司	18,800.00	40	63.94	二级	是
54	深圳世联行集团股份有限公司	203,357.91	16.26	30.58	一级	是
55	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	151,624.87	20.37	35.96	一级	是
56	大横琴国际产业投资有限合伙基金	70,000.00	100	100	一级	是
57	大横琴国际产业投资（香港）有限公司	100.00（港币）	100	100	二级	是
58	珠海大横琴科创投资企业（有限合伙）	10,100.00	100	100	二级	是
59	大横琴（珠海）商贸有限公司	1,000.00	100	100	二级	是
60	珠海壹贰伍壹安全科技有限公司	5,000.00	100	100	二级	是
61	深圳市珠深建设有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
62	琴创国际有限合伙基金	50,000.00	100	100	三级	是
63	珠海斗门大横琴幸福河房地产开发有限公司	10,000.00	100	100	二级	是
64	珠海大横琴产业投资有限公司	100.00（港币）	100	100	二级	是
65	珠海港瑞私募基金管理有限公司	2,000.00	100	100	二级	是
66	珠海复能新能源发展有限公司	5,000.00	100	100	三级	是
67	珠海大横琴新材料科技有限公司	500.00	100	100	三级	是
68	广东世荣兆业股份有限公司	80,909.56	60.28	60.28	二级	是
69	大横琴中葡科创投资有限合伙基金	1,000 万美元	100	100	三级	是

需要说明的是：

1、截至 2024 年末，发行人合并范围一级子公司持股比例小于 50.00%但纳入合并范围的公司有 4 家，并表原因为：

（1）世联行

截至 2024 年末，发行人直接持有世联行 16.26%的股份，并根据 2020 年 8 月 4

日本公司与世联中国签署的《股份表决权委托协议》，发行人合计持有世联行表决权比例为 30.58%，为世联行单一拥有表决权比例最高的股东，对其形成实际控制，故将世联行及其并表子公司纳入合并报表范围。

（2）宝鹰股份

截至 2024 年末，发行人直接持有宝鹰股份 20.37%的股份，并受托航空城集团自身所持宝鹰股份 174,951,772 股限售流通股份（占上市公司总股本的 11.54%）对应的表决权以及古少明先生委托给航空城集团的宝鹰股份 61,333,658 股非限售流通股份（占上市公司总股本的 4.05%）对应的表决权，发行人合计持有宝鹰股份表决权比例为 35.96%。2024 年发行人全资子公司大横琴股份（香港）有限公司通过增持公司股份及要约收购方式持有宝鹰股份 2%的股份，合计拥有宝鹰股份 37.96%股份的表决权，为宝鹰股份单一拥有表决权比例最高的股东，对其形成实际控制，故将宝鹰股份及其并表子公司纳入合并报表范围。

（3）银雁科技

截至 2024 年末，发行人直接持有银雁科技服务集团股份有限公司（以下简称银雁科技）40%股份，并受托圳联合金融控股有限公司、西藏联金投资有限公司、重庆鑫联御融科技服务有限公司、深圳市翔豪智能家居有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司及何红强持有的 23.94%股份对应的表决权，发行人合计持有银雁科技表决权比例为 63.94%，对其形成实际控制，故将宝鹰股份及其并表子公司纳入合并报表范围。

（4）广东长正建设有限公司

截至 2024 年末，发行人通过控股子公司珠海建工控股有限公司（以下简称建工控股）间接持有广东长正建设有限公司（以下简称长正建设）及其并表子公司广东长正建筑装配有限公司 43.35%股份，根据长正建设章程，长正建设董事会由 7 名董事组成，其中建工控股委派 4 名，上海隧道股份委派 2 名，职工董事一名，董事长由建工控股选派。故发行人对长正建设形成实际控制，将其及并表子公司纳入合并报表范围。

2、截至 2024 年末，发行人持股比例超过 50.00%但未纳入合并报表范围的公司

有 2 家，未并表原因为：

（1）珠海大横琴道路信息发展有限公司（简称“道路信息公司”）由珠海大横琴集团有限公司（甲方）、广东道路信息发展有限公司（乙方）出资组建，甲方占股 51%、乙方占股 49%。根据章程约定，股东会需全部股东代表出席，表决事项至少经三分之二以上票数（部分重大事项全部股东代表）通过，董事会 5 人，甲方委派 3 人、乙方委派 2 人，表决事项至少经三分之二（部分事项须全部董事）通过，董事长甲方委派，副董事长乙方委派，总理由乙方委派，财务第一负责人由甲方委派。

根据《企业会计准则第 40 号——合营安排》第五条共同控制，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。因此，上述珠海大横琴道路信息发展有限公司的双方股东对公司存在共同控制关系，而章程的规定对公司财务和经营决策的表决需要由代表三分之二以上表决权的代表表决才能通过，故道路信息公司被划分为发行人的参股公司。

根据《企业会计准则第 33 号--合并财务报表》第二条：合并财务报表，是指反映母公司和其全部子公司形成的企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量的财务报表；子公司，是指被母公司控制的主体。因此，上述合营公司的财务报表不需要纳入发行人的合并财务报表。

（2）珠海苹果大横琴网络安全股权投资企业（有限合伙）未并表原因为：发行人子公司珠海大横琴创新发展有限公司持有珠海苹果大横琴网络安全股权投资企业（有限合伙）（以下简称“该公司”）75%的股权，但作为合伙企业的有限合伙人。该公司的执行事务合伙人是北京苹果天使投资中心（有限合伙），其对该公司的日常经营决策活动有实际控制权，因此发行人未将其纳入并表范围。

截至 2024 年末，发行人主要子公司基本情况介绍如下：

主要子公司具体情况

单位：亿元；%

序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	珠海大横琴置业有限公司	房地产综合开发、建设和资产运营	100.00	715.28	499.27	216.01	5.01	-3.45	是
2	珠海大横琴发展有限公司	产业招商、产业园区运营	100.00	54.38	27.13	27.25	57.53	1.33	是
3	深圳世联行集团股份有限公司	综合营销业务、互联网+业务和金融业务、物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务	16.26	43.92	14.56	29.37	24.45	-2.10	是
4	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	装饰工程施工	20.37	14.12	14.18	-0.06	21.12	-7.44	是
5	珠海建工控股集团有限公司	建筑工程施工	85.00	50.08	42.91	7.18	52.62	0.64	是
6	银雁科技服务集团股份有限公司	金融配套后台服务及相关外包业务	40.00	25.21	15.01	10.20	54.69	1.41	否
7	大横琴（澳门）有限公司	产业发展、投资发展、现代金融和商贸运营	100.00	7.20	7.18	0.02	10.62	-2.28	是
8	广东世	房地产综合	60.28	72.72	24.12	48.60	9.81	0.57	是

主要子公司具体情况									
									单位：亿元；%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
	荣兆业股份有限公司	开发、建设和资产运营							

上述主要子公司相关财务数据存在重大增减变动具体情况或原因如下：

1、以上为截至 2024 年末/2024 年度财务数据。

2、2024 年，珠海大横琴置业有限公司收入较上年同期增长 107.02%，净利润较上年同期减亏 63.14%，主要系其子公司承载了斗门富山工业园、大横琴科学城、大横琴人才公寓等多个项目的开发建设部分实现销售收入。

3、2024 年，珠海大横琴发展有限公司收入较上年同期增长了 104.22%，净利润较上年同期增长了 34.63%，主要系珠海大横琴发展有限公司于 2023 年 6 月合并银雁科技，仅合并半年的收入与净利润，而 2024 年是合并银雁科技全年的收入与净利润所致。

4、2024 年，深圳世联行集团股份有限公司负债总额较上年同期下降 36.45%，营业收入下降 27.51%，净利润下降了 33.54%，主要系受经济及房地产市场影响，世联行主动收缩调整、优化城市布局，导致大交易、大资管业务收入下降。

5、2024 年，深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司总资产较上年同期下跌 85.07%，总负债较上年同期下跌 84.83%，净资产较上年同期下跌 105.78%。营业收入较上年同期下跌 48.63%，净利润较上年同期增长 23.93%，主要系宝鹰股份及其全资子公司宝鹰慧科于 2024 年向控股股东珠海大横琴集团出售合计持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 100% 股权，以及基于谨慎性原则计提信用减值损失 3.46 亿元所致。

6、2024 年，珠海建工控股集团有限公司净利润较上年同期下跌 48.39%，主要系当年技术服务费增长较大所致。

7、2024 年，大横琴（澳门）有限公司总资产较上年同期下跌 80.49%，总负债较上年同期下跌 79.65%，净资产较上年同期下降 98.75%，收入较上年同期下跌 59.17%，净利润较上年同期相比大幅亏损，主要系发行人在 2024 年逐步暂停公司的大宗贸易业务所致。

8、2024 年，广东世荣兆业股份有限公司总负债较上年同期增加 37.51%，主要系新增 3.60 亿元银行借款所致；收入较上年同期下跌 36.63%，净利润较上年同期下跌 74.47%，主要系商品房销售收入下降所致。

（二）参股公司情况

截至 2024 年末，发行人主要参股公司情况如下：

表：截至 2024 年末发行人主要参股公司情况

主要参股公司									
									单位：亿元；%
序号	企业名称	主要营业收入板块	持股比例	资产	负债	净资产	收入	净利润	是否存在重大增减变动
1	粤澳中医药科技产业园开发有限公司	药物研发、生产及销售、产业园区服务	30.00	31.69	9.90	21.79	1.37	-0.22	是
2	珠海横琴总部大厦发展有限公司	酒店及办公楼建设、经营、销售、物业管理服务	30.00	43.29	27.96	15.34	0.003	-0.02	是
3	珠海琴发投资有限公司	项目投资、房地产开发、销售、物业租赁	40.00	104.93	98.95	5.98	4.31	-0.52	是

1、2024 年，粤澳中医药科技产业园开发有限公司净利润较 2023 年度增长

34.63%，主要系产业园、药业办公设备、仪器设备陆续到期，折旧减少引起管理费用下降；同时收到纾困能源解难能源补贴及生物医药大健康产业园高质量发展自主资金补贴，使得其他收益增加所致。

2、2024 年，珠海横琴总部大厦发展有限公司营业收入较上年减少 96.78%，主要系租金收入减少所致，净利润较上年下降 264.79%，主要是 2024 年度产生销售代理费所致。

3、2024 年，珠海琴发投资有限公司营业收入较上年增加 591.15%，主要系房地产项目交付，结转收入所致；净利润较上年减少 5,290.09 万元，主要系本期营业外收入减少所致。

（三）投资控股型架构对发行人偿债能力影响

截至 2024 年末，发行人合并口径和母公司口径主要财务数据如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人合并口径和母公司口径主要财务数据

单位：万元

项目	合并口径	母公司
总资产	16,487,735.82	8,499,784.61
净资产	4,720,060.35	3,928,596.56
营业收入	1,738,623.87	245.78
净利润	5,651.10	37,072.98

综上所述，发行人合并口径营业收入和利润主要来源于子公司，部分资产为子公司资产，故发行人为投资控股型架构。

1、对子公司的控制情况

报告期内，发行人作为横琴“城市运营商+产业发展商”，承担横琴部分土地一级开发和全岛的市政基础设施建设，主营业务涉及土地一级开发、大宗贸易业务、大交易及大资管业务、建筑施工及装修服务业务、金融服务配套和地产及产业园开发业务。其中，土地一级开发由子公司珠海大横琴股份有限公司负责运营；大宗贸易业务由子公司大横琴（澳门）有限公司主要负责运营；大交易及大资管业务由上市子公司世联行负责运营；建筑施工业务由珠海建工负责运营；装修服务由上市子

公司宝鹰股份负责运营，金融服务配套业务由银雁科技负责运营，地产及产业园开发业务由子公司珠海大横琴置业有限公司负责运营。

截至 2024 年末，发行人合并范围、母公司单体及上述主要子公司的主要财务数据如下表：

表：截至 2024 年末发行人合并范围、母公司单体及上述主要子公司的主要财务数据

单位：万元

公司	总资产	总负债	净资产	收入	净利润	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
合并层面	16,487,735.82	11,767,675.47	4,720,060.35	1,738,623.87	5,651.10	100.00	100.00
母公司层面	8,499,784.61	4,571,188.05	3,928,596.56	245.78	37,072.98	100.00	100.00
珠海大横琴置业有限公司	7,152,782.56	4,992,694.79	2,160,087.77	50,083.86	-34,488.00	100.00	100.00
珠海大横琴股份有限公司	1,038,150.90	725,823.58	312,327.33	81,846.83	9,322.98	100.00	100.00
深圳世联行集团股份有限公司	439,241.29	145,580.54	293,660.75	244,458.89	-20,975.43	16.26	30.58
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	141,151.83	141,796.27	-644.44	211,182.10	-74,372.62	20.37	37.96
珠海建工控股集团有限公司	500,840.11	429,058.13	71,781.98	526,192.45	6,367.64	85.00	85.00
银雁科技服务集团股份有限公司	252,110.21	150,086.12	102,024.09	546,941.13	14,071.75	40.00	63.94
大横琴（澳门）有限公司	72,036.40	71,837.28	199.12	106,172.35	-22,775.48	100.00	100.00

截至 2024 年末，世联行、宝鹰股份及扣除上市公司后发行人各项财务数据情况如下：

单位：万元

项目名称	世联行	宝鹰股份	世荣兆业	合并层面	扣除上市/挂牌公司后
总资产	439,241.29	141,151.83	727,243.50	16,487,735.82	15,180,099.20
货币资金	119,046.43	54,293.45	34,960.94	768,903.49	560,602.67
净资产	293,660.75	-644.44	486,027.43	4,720,060.35	3,941,016.61
营业收入	244,458.89	211,182.10	98,109.02	1,738,623.87	1,184,873.86
净利润	-20,975.43	-74,372.62	5,725.65	5,651.10	95,273.50
经营活动产生的净现金流	6,623.52	-23,734.66	-43,409.04	-826,408.19	-765,888.01

注：扣除上市/挂牌公司后的主要财务数据为发行人合并报表数据扣减 3 家上市/挂牌公司合并报

表数据，未经审计。

根据发行人对上述核心子公司的持股比例和表决权比例，发行人对上述核心子公司的经营及决策具备实际控制力和重大影响，对子公司的资金收支、人员任免、业务经营建立了有效的控制机制，能够及时掌握和了解下属子公司生产、运营、财务等信息；各核心子公司的董事会成员中，大部分为发行人指派的董事，并同时委派高管主导日常运营管理的公司，发行人可通过指定年度经营计划、行使股东权利及人事安排等手段实现对子公司的实际控制，因此发行人对主要核心子公司的控制能力较强。

（1）报告期内新纳入合并范围的非上市子公司

对于根据珠海市政府、珠海市国资委安排的 2023 年划入的珠海建工及其下属子公司等市属国有企业，发行人持有上述企业的 85% 股权，为上述企业的控股股东。对于发行人 2023 年受让并纳入合并范围内的银雁科技及其子公司，发行人持有上述企业的 40% 股权，为上述企业的控股股东，根据公司章程、相关协议规定，发行人拥有对其的实际控制权。发行人对于发行人上述企业并入后，发行人能够根据《公司法》、《公司章程》的相关规定，按照上述内部制度安排对子公司的资金收支、人员任免及业务经营、财务管理等方面进行运营管理。截至目前，相关的股权变更过户、账务处理和产权登记手续已完成。上述企业在并入发行人合并范围前已具有完善的管理体制和自主经营能力，结合珠海市人民政府关于优化重组的有关文件精神，发行人以集团利益为导向、以实际需求为抓手，对于上述公司的董监高人事任免、经营投资决策、财务管理等方面，发行人根据相关内部制度的管理要求，作为控股股东对子公司的相关决策程序履行决议权力。

（2）报告期内新纳入合并范围的上市公司

发行人于 2023 年完成收购上市公司宝鹰股份，截至目前，发行人直接持有宝鹰股份的 20.37% 股权，间接持有 2% 的股份，另享有 15.59% 的额外表决权，合计 37.96%，为宝鹰股份的控股股东。截至目前，宝鹰股份现任五名非独立董事中，由发行人直接派驻含董事长在内的其中四名非独立董事，高级管理人员方面，宝鹰股份的总经理及财务总监也由发行人派驻，以上相关派驻人员直接参与宝鹰股份的重大经营与投资决策。

发行人于 2024 年完成收购上市公司世荣兆业，截至目前，发行人合计持有世荣兆业共 60.28% 股权，为其控股股东。人事方面，世荣兆业目前三名非独立董事均由发行人派驻，以上派驻人员直接参与世荣兆业的重大经营与投资决策。

重组整合以来，发行人将新划入子公司纳入统一的体系进行管理，根据发行人“三重一大”决策制度，划入企业的重大决策、重要人事任免、重大项目安排和大额度资金运作事项需按发行人相关制度规定，由发行人相应会议进行审议或者决策。相关子公司划入后，需严格执行发行人财务管理等方面的内部制度，发行人从组织人事、业务管控、重大事项经营决策、投资管理和财务管理等方面进行推进对划入子公司的管控。

发行人为加强上市子公司的国有股权管理，根据国务院国资委颁布的《上市公司国有股权监督管理办法》、珠海市国资委颁布的《关于加强上市公司国有股权管理的若干意见》等文件的要求及精神，新修订了《珠海大横琴集团有限公司加强上市公司国有股权管理的权责事项清单（试行）》，依照该权责清单对上市子公司的重大决策事项的决策权限进行了划分：对于董事任免、股权变动、资产重组、股权激励等重大事项需由发行人作为上市子公司的股东代表向珠海市国资委进行专项请示，由珠海市国资委批复后方可执行；对于上市子公司的经营方针、投资计划、融资计划等需上市子公司召开上市公司股东大会讨论的事项，需同时通过董事会管理流程向珠海市国资委履行报告程序。

综上所述，发行人对合并重组子公司在重要人事任免层面具有绝对的控制，对子公司的重大经营与投资决策和财务管理则结合珠海市政府和国资委对市属国企的管理要求下，通过制定相关的集团内部制度予以统筹管理。整体来看，发行人对其新划入子公司具有一定的控制力，相关事项预计不会对本期债券的偿付构成重大不利影响。

2、母公司受限资产状况

截至 2024 年末，发行人受限资产合计 1,158,150.67 万元，占当期末发行人总资产的 7.02%，占当期末净资产的 24.54%。受限资产主要包括货币资金、存货、固定资产、其他非流动资产等。

2024 年末，发行人母公司受限资产合计 243,440.08 万元，占当期末净资产的 6.20%，发行人母公司受限资产主要为货币资金、固定资产和其他非流动资产，具体明细如下表所示：

表：截至 2024 年末发行人母公司受限资产情况

单位：万元

项目	期末净额	受限原因
货币资金	13.48	监管账户资金、信用证保证金
固定资产	322.35	临时用地上的建筑物为临时建筑，未办妥产权证书
其他非流动资产	243,104.25	行政划拨用地为政府储备用地，不得实际开发建设
合计	243,440.08	

3、母公司有息负债状况

有息负债方面，截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务本金规模为 9,088,933.55 万元。母公司有息负债本金规模为 4,583,059.79 万元，母公司有息负债本金占合并口径比例为 50.15%，母公司有息负债主要由长期借款、短期借款、应付债券、一年内到期的非流动负债构成。

报告期各期末，发行人母公司有息负债类型和余额如下：

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	1,288,565.03	28.12	1,036,265.22	25.24	985,492.69	29.49
债券融资	2,695,000.00	58.80	2,130,000.00	51.87	1,660,000.00	49.68
非标融资	583,096.40	12.72	940,052.00	22.89	696,000.00	20.83
其他融资	16,398.35	0.36	-	-	-	-
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-
合计	4,583,059.79	100.00	4,106,317.22	100.00	3,341,492.69	100.00

4、母公司资金拆借状况

截至 2024 年末，发行人母公司其他应收款 449,453.71 万元，其中关联方借款

及利息余额为 235,567.07 万元，主要系发行人为集团内子公司和参股公司提供资金支持。截至 2024 年末，发行人母公司主要资金拆借如下表所示：

单位：万元、%

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例	坏账准备期末余额
珠海大横琴置业有限公司	借款及往来款	96,301.57	1-3 年	21.43	-
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	借款及往来款	75,919.04	1 年内	16.89	-
珠海市富山工业园管理委员会	往来及其他	73,640.40	2-3 年	16.38	-
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	借款及往来款	43,298.79	1-2 年	9.63	-
横琴国际商务中心开发有限公司	借款及往来款	20,047.67	1 年内	4.46	-
合计	-	309,207.47	-	68.80	-

5、子公司分红政策状况及实际分红情况

子公司分红政策方面，报告期内，发行人各业务板块子公司仍处于发展壮大阶段，发行人未强制要求子公司进行分红。但发行人业务覆盖土地一级开发、大宗贸易业务、大交易及大资管业务、建筑施工及装修服务业务、金融服务配套和地产及产业园开发业务，收入和利润来源多样化，报告期收入规模持续增长。2023-2024 年度，发行人部分重要子公司分红情况如下所示：

单位：万元

重要子公司	分红政策	分红金额	
		2024 年度	2023 年度
珠海大横琴置业有限公司	自主决定	-	-
珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司	自主决定	2,100.00	-
珠海大横琴股份有限公司	自主决定	33,636.83	-
深圳世联行集团股份有限公司	自主决定	-	-
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	自主决定	-	-
珠海建工控股集团有限公司	自主决定	-	-
银雁科技服务集团股份有限公司	自主决定	4,136.00	4,060.80
珠海市横琴新区建设工程检测中心有限公司	自主决定	2,000.00	-

虽然发行人因各业务板块子公司仍处于发展壮大阶段，未强制要求子公司进行

分红，但若有偿债需要，发行人也可利用其在重要子公司的绝对控制权要求各重要子公司按照章程要求进行分红。

6、子公司股权质押状况

子公司股权质押方面，截至 2024 年末，发行人母公司对外长期股权投资 4,131,548.71 万元，所持子公司股权无股权质押的情况。

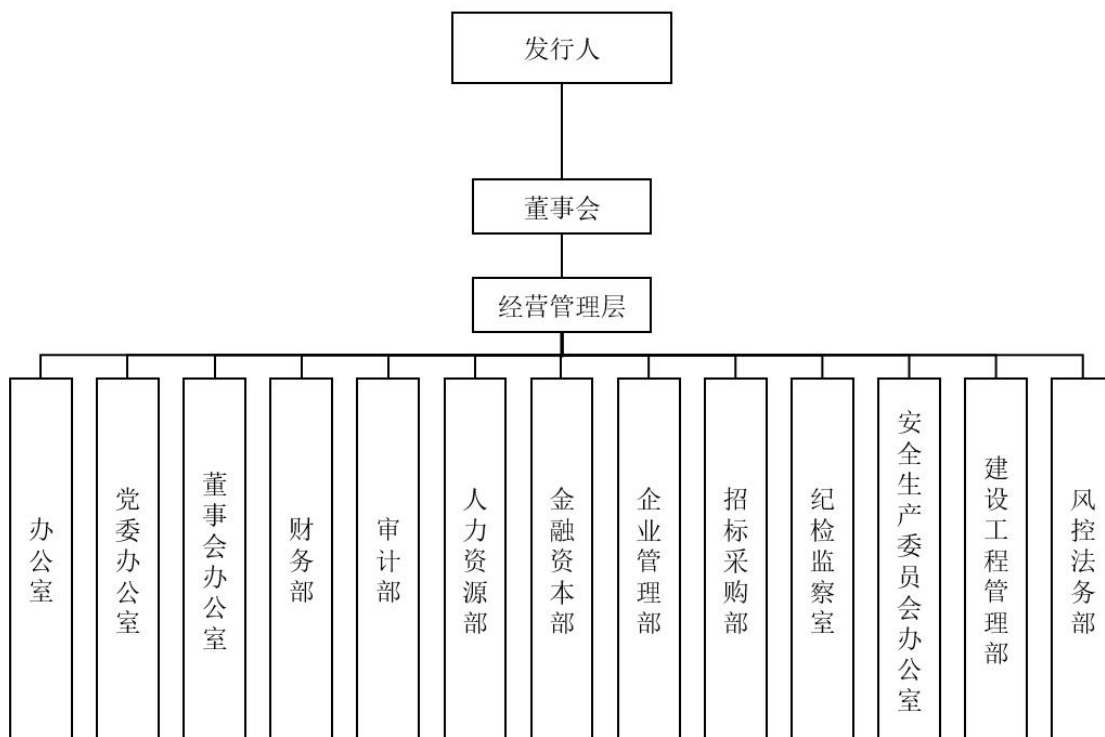
综上，发行人能够充分控制下属重要子公司，预计偿债资金来源不存在重大不确定性，投资控股型架构对偿债能力的影响预计较为有限。虽然发行人因各业务板块子公司仍处于发展壮大阶段，未强制要求子公司进行分红，但若有偿债需要，发行人也可利用其在重要子公司的绝对控制权要求各重要子公司按照章程要求进行分红。

但未来如果其相关子公司及参股公司盈利能力及分红政策发生重大变化，或者内部治理结构发生变化，将导致母公司的财务及利润状况受到一定程度的不利影响，从而影响到发行人对本期债券的还本付息能力。

五、发行人的治理结构等情况

（一）发行人组织结构

图：发行人组织结构



1、办公室

协助领导协调和处理公司日常事务；负责文件收发、分办、审查；负责董事会会议、领导班子会议、总经理办公例会的组织、记录及会议决定事项、领导批示的督查督办工作；负责印章、证照的使用管理工作；负责保密、机要文件管理工作；负责档案管理工作；负责法律事务、合同管理工作；负责固定资产管理，办公用品采购、管理工作；负责车辆采购管理，接待及领导保障工作；负责行政后勤管理、环境卫生、健康教育工作；负责信息化管理工作；配合公司工会做好员工福利发放工作；负责企业文化和建设工作，组织安排公司重大活动、会议等；负责各类重要材料准备工作，公司内外部宣传、与媒体对接联系工作；协助公司三防、维稳领导小组做好相关工作。

2、党委办公室

党委办公室是公司党委直接领导下的党委综合办事机构，其主要职能是围绕公司党委中心工作，充分发挥信息枢纽、综合协调、决策的督促检查等作用，做好党委的参谋助手，协助党委领导处理日常工作，贯彻执行公司党委的决定，服务领导、服务基层，做好管理和服务的各项相关工作。

3、董事会办公室

公司董事会日常管理、公司治理优化、董事会信息披露管理等工作。负责组织筹备董事会会议，跟踪董事会决议的实施工作，协助董事会及董事开展履职工作，协助董事会各专门委员会开展履职工作，建立健全公司法人治理层面的基本制度和规章，指导下属企业开展董事会建设和公司治理工作并督促其规范运作，负责公司董事会信息披露事务，建立董事会信息向市国资委报告机制，负责与市国资委、董事的日常沟通联系等工作。

4、财务部

负责制订、完善、实施和检讨公司各项财务制度；组织会计核算，及时、准确地提供各项财务信息，参与公司管理；组织公司年度财务预算和财务计划方案的制定、编制、执行、分析与考核；根据公司资金运作情况，提出资金调配建议，确保公司资金正常运转；对公司经营活动情况、资金动态、营业收入和费用开支的资料并进行分析、提出建议，定期向管理层报告；负责全资子公司、控股公司财务核算及监督管理工作；严格财务管理，加强财务监督，确保公司遵守各项财经法律法规；组织公司年度决算，配合政府审计与社会审计工作；协助分管领导做好公司与业务伙伴、财政、税务、工商、银行等单位的有关沟通和协调。

5、审计部

建立和完善集团内部审计、风险管理与内控建设等程序体系；编制公司年度内部审计工作计划；对公司的财务收支以及其他有关的经济活动进行审计监督；组织或参与组织公司年度财务决算的审计工作，并对公司年度财务决算的审计质量进行监督；进行重要经济合同初步审计工作；建立重要经济合同管理台账；监督审查合同执行情况；对公司基本建设投资项目年度财务决算、竣工结算、材料设备降价处理和工程报废签署评审意见；负责对公司投资重大建设项目实施全过程跟踪评审，并出具评审报告；负责公司专项资金的专项核查工作，对财政专项资金的使用、管理及效益情况进行评审；承担公司支出维修改造项目的事前评审工作，参与公司投资建设项目后评价工作。

6、人力资源部

根据公司发展战略，制定人力资源规划与开发计划；拟定公司组织及其职能，主持确定各部门机构、编制、岗位、人员及其职责；建立健全公司各项人力资源管理制度，并推动执行；建立公司绩效考核体系、薪酬体系并督导实施；负责制定公司培训计划，并组织实施；制定公司招聘计划，并组织实施，建立公司人才库，做好内部员工职业生涯规划；建立内外部沟通渠道和公共关系，协调处理劳动争议；主持人力资源的录用、任免、调动、晋升、辞退；负责人力资源信息统计、分析、汇总；负责公司社会保险、住房公积金的缴纳及管理，负责公司企业年金的缴纳及管理；负责公司计划生育管理；负责公司劳动合同的规范管理；负责职称申报及考试资格的审定工作；负责办理外部员工人事档案的调动手续及应届大学毕业生的档案和户籍落实工作；负责公司人力成本预算的编制和控制管理工作；监督与指导各子公司开展人力资源管理工作，对子公司年度工资总额和定岗定编方案的审核与监控；负责人事档案管理、外事管理工作；负责公司高层次人才及特殊人才补贴申报及初审的工作；配合公司工会做好员工福利发放工作。

7、金融资本部

负责集团融资及资金管理，涉及控股上市公司并购重组和股权投资管理、外派上市公司董秘、财务总监管理等工作。

8、企业管理部

负责制订、分析及评估集团发展战略，审定下属企业发展规划，落实市国资委下达的经营指标考核任务，组织编制集团年度经营管理计划，建立下属企业经营业绩考核体系，负责公司股权及资产管理等工作。

9、招标采购部

负责项目的采购及招标，编制项目采购及招标的总体计划和年度、季度、月度计划；负责建设工程招标（包括招标代理、勘察、设计、造价咨询、监理等咨询服务及施工、设备材料采购），以及固定资产及其他服务项目的采购招标的组织实施；负责建立并管理咨询服务单位备选库及供应商备选库，包括组织对新供应商的考察、对合作单位进行年度评级等；负责项目采购及招标文件的编制及组织评审会议；负责向公司及政府有关部门呈批招标文件；负责建立并管理采购及招标评审专家库；

根据招标的需要，负责组织现场踏勘及答疑会；负责监督招标代理机构完成公开招标项目的流程；负责实施内部招标项目的招标流程；负责招标结果的呈批，发出中标（成交）通知书。

10、纪检监察部

负责协助公司党委加强党风廉政建设和组织协调反腐败工作，履行监督、执纪、问责职责等。在同级党委和上级纪检监察机关的领导下，认真贯彻落实党的路线、方针政策，对党员特别是党员领导干部深入开展党性、党风、党纪教育，筑牢发行人各级领导人员的思想道德防线，增强其拒腐防变能力；准确把握《党章》和党纪条规的内涵，发挥好党的纪律“双刃剑”作用；加强组织企业纪检监察队伍自身建设，积极提高纪检监察干部的政治鉴别能力和业务能力。

11、安全生产委员会办公室

安全生产委员会办公室主要负责集团公司质量安全管理、信访维稳工作、三防及应急管理工作等工作。

12、建设工程管理部

负责统筹集团及下属企业建设工程项目的工程管理、技术管理、成本管理工作，设置总监岗、副总监岗（助理总监岗）、工程管理岗（市政、房建）、技术管理岗（路桥、岩土、结构、机电）、造价管理岗（市政、房建、机电）、计划统筹岗。

13、风控法务部

集团风控法务部主要承担风险管理、合规管理、法务管理及内部控制职能。

（二）发行人治理结构

发行人严格按照《公司法》的要求，不断完善公司法人治理结构建设、制定了《公司章程》及相关的配套制度，规范股东会、董事会的议事规则和程序，明确董事会及董事长、总经理的各项职权，确保企业权责清晰，高效运作，以加强公司制度建设。

1、股东与股东会

发行人原股东珠海横琴新区金融和财政局（珠海市横琴新区国有资产监督管理委员会办公室）按照《广东省人民政府关于印发广东省划转部分国有资本充实社保基金实施方案的通知》（粤府〔2020〕10号）和《广东省财政厅广东省人力资源和社会保障厅广东省人民政府国有资产监督管理委员会关于划转部分国有资本充实社保基金有关事项的通知》（粤财资〔2020〕78号）的要求，将所持公司10.00%股权无偿划转给广东省财政厅持有；根据珠海市政府工作会议纪要（2021）123号要求，将所持公司90.00%股权无偿划转给珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。股权划转后，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会和广东省财政厅分别持有公司股权90.00%和10.00%。

截至本募集说明书签署之日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会（简称“珠海市国资委”）认缴出资921,130.22万元，占公司注册资本的90.21%；广东省财政厅认缴出资100,000.00万元，占公司注册资本的9.79%。

股东享有以下权利：

- （1）有权了解公司经营状况和财务状况，依法获得公司的经营信息和财务信息等，公司有义务对股东的上述知情权提供必要的协助；
- （2）对公司的经营活动提出建议或质询；
- （3）按照实缴出资比例获得红利和其他形式的利益分配；
- （4）公司终止、解散、清算时，按其实缴出资比例参加剩余财产的分配；
- （5）有关法律、行政法规及章程规定的其他权利。

股东承担以下义务：

- （1）遵守法律法规和公司章程的规定；
- （2）按时足额缴交注册资本；
- （3）支持公司依法自主经营，除履行股东职责以外，不干预公司的生产经营；
- （4）股东方以其认缴的出资额为限对公司承担有限责任；
- （5）法律、行政法规和部门规章规定应当承担的其他义务。

公司设股东会，股东会由全体股东组成。珠海市国资委按珠海市人民政府会授权或法律规定履行出资人职责。股东会行使以下职权：

- （1）决定公司的经营方针和投资计划；
- （2）按有关规定，选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）审议批准董事会的报告；
- （4）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （5）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （6）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （7）对发行公司债券作出决议；
- （8）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （9）修改公司章程；
- （10）公司章程规定的其他职权。

广东省财政厅将“（六）对公司增加或者减少注册资本作出决议”以外的其他权利委托给珠海市国资委全权行使，由珠海市国资委代表全体股东 100%表决权作出并签署股东会决议。珠海市国资委有权将“（六）对公司增加或者减少注册资本作出决议”以外的其他权利授权或下放至公司。

涉及“对公司增加或者减少注册资本作出决议”的事项应征求广东省财政厅意见，经全体股东同意，可以不召开股东会会议，直接作出决定，并由全体股东在决定文件上签字、盖章。

公司应于 10 个工作日内将股东会决议抄送省财政厅和广东粤财投资控股有限公司。

股东会会议由股东按照实缴出资比例行使表决权。股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。

珠海市国资委除享有《公司法》等法律法规和章程规定的股东权利外，还依据《企业国有资产法》等法律、行政法规和资监管制度行使下列职权：

（1）审批公司发展战略、中长期发展规划、公司主业定位及其调整。

（2）推荐总经理人选，委派财务总监，决定高级管理人员职数。

（3）审批公司或公司具有实际控制权的下属企业以下事项（按照有关制度规定不需报批的事项除外）：

1）公司具有实际控制权的下属企业的增减注册资本、发行债券；

2）公司具有实际控制权的下属企业的改制、重组、收购、合并、分立、解散、清算或者变更公司形式；

3）公司具有实际控制权的下属企业的国有产权转让、无偿划转、增资扩股、债转股；

4）公司具有实际控制权的下属上市公司国有股权增减、股份配售、股权期权激励等影响国有权益事项；

5）利用土地使用权对外合资合作，账面值或评估价值达到1,000.00 万元人民币的资产转让，单笔资产损失超过 100.00 万元人民币或资产损失累计超过 300 万元人民币的资产损失核销（涉及上市公司及国有资本参股公司的本项事项，按国家有关法律、行政法规和部门规章的规定执行）。

6）除金融持牌企业以外，对所投资企业提供超过其持股比例的担保。

（4）审批对公司董事会授权范围外的投资事项及超过公司预算金额的对外捐赠事项。

（5）法律、行政法规和国资监管制度规定的其他职权。

2、董事会

公司设董事会，由 7 名董事组成，其中职工董事一名，由公司职工（代表）大会选举产生。非职工董事由珠海市国资委委派，董事会设董事长一人，董事长由珠海市国资委任命。董事每届任期三年，连选可以连任。董事任期届满未及时改选，

或者董事在任期内辞职导致董事会成员低于法定人数的，在改选出的董事就任前，原董事仍应当依照法律法规的规定，履行董事职务。

董事会对股东会负责，行使下列职权：

- （1）执行股东会的决定，向股东会报告工作。
- （2）制订公司发展战略和中长期发展规划。
- （3）制订公司的年度财务预算方案、决算方案。
- （4）制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案。
- （5）制订公司增减注册资本以及发行债券的方案。
- （6）制订公司改制、重组、收购、合并、分立、解散或者变更公司形式的方案。
- （7）决定公司年度经营目标和经营计划。
- （8）决定公司内部管理机构的设置。
- （9）按照有关规定聘任或者解聘公司部门正职以上负责人，包括总经理、副总经理、总工程师、总会计师、总经济师、总法律顾问、总经理助理、部门负责人和董事会秘书等，并决定其薪酬事项。
- （10）决定公司及其具有实际控制权的下属企业债券发行以外的融资事项和对全资子公司的担保事项，对下属企业提供不高于所持股比的担保事项，并在珠海市国资委授权范围内决定公司及其具有实际控制权企业的投资、资产处置、关联交易及对外捐赠等事项。
- （11）决定公司内部国有股权和国有资产的无偿划转，二级及以下非重要子企业不丧失控制权的公开转让产权、增资扩股，三级及以下非重要子企业实施混改（净资产评估值低于母公司投资额的除外）等事项。
- （12）对公司直接出资企业行使股东职权：决定聘任或者解聘公司全资子公司非由职工代表担任的董事（含正副董事长）、高级管理人员及其薪酬事项；根据控 / 参股子公司章程和国资监管制度规定，向所控 / 参股子公司推荐董事（含正副董事长）、高级管理人员和财务负责人人选；对上市公司股东大会表决事项进行决策；

法律、行政法规、部门规章、国资监管制度及子公司章程规定的应由出资人行使的其他职权。

（13）制定公司的基本管理制度。

（14）制订公司章程修正案。

（15）听取公司经理人员的工作汇报并检查其工作。

（16）法律、行政法规和部门规章规定的及股东会授予的其他职权。

3、审计与风险控制委员会

根据《中华人民共和国公司法》(2023 年修订)第六十九条有关规定，有限责任公司可以按照公司章程的规定在董事会中设置由董事组成的审计委员会，行使本法规定的监事会的职权，不设监事会或者监事。公司董事会成员中的职工代表可以成为审计委员会成员。

2024 年 11 月，公司通过审议修改《珠海大横琴集团有限公司章程》，新章程规定：公司不设监事会或者监事，由董事会审计与风险控制委员会行使法律规定的监事会的职权。审计与风险控制委员会的职责：

（1）统筹开展公司合规管理工作，对公司风险管控体系建设进行评价，提出意见建议；

（2）对公司风险预警、管控和应急处理预案提出建议，对公司的潜在风险提出预警；

（3）检查公司内控制度及执行情况；

（4）提议聘请或更换审计中介机构；

（5）向董事会提出任免公司内部审计机构负责人的建议；

（6）监督公司内部审计工作，对内部审计工作提出意见建议；

（7）指导、监督和评价合规管理工作；

（8）向董事会提交年度合规管理工作报告。

审计与风险控制委员会主任委员由具有相关专业知识的的外部董事担任。

4、高级管理人员

公司设总经理一名，其他高级管理人员若干名，由董事会按有关规定聘任或解聘。高级管理人员每届任期三年，任期届满，由董事会按有关规定决定续聘或终止聘用。总经理对公司董事会负责，向董事会报告工作，接受董事会的监督管理。总经理兼任董事的，同时履行董事的各项职责。

总经理行使以下职权：

（1）主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

（2）组织实施公司年度经营计划和投资方案；

（3）拟订公司内部管理机构设置方案；

（4）拟订公司的基本管理制度；

（5）制定公司的具体部门规章；

（6）提请聘任或者解聘公司副总经理、财务负责人；

（7）按照有关规定决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员。

（8）法律、行政法规和部门规章规定的和董事会授予的其他职权。

（三）内部管理制度

为加强内部控制，防范风险，提高公司内部控制管理水平，促进公司规范和可持续发展，加强财务在公司治理中的核算和监督作用，发行人严格按照国家五部委和珠海市国资委内部控制的体系建设的要求，根据《中华人民共和国会计法》《新企业会计准则》《会计基础工作规范》《企业内部控制基本规范》等国家有关法律法规，结合公司具体情况及公司对会计工作管理的要求制定了《珠海大横琴投资有限公司规章制度汇编》，为公司开展日常核算工作提供了良好的保障，为公司及时、准确、完整提供高质量财务报告奠定了基础。

1、资金运营内控制度

在营运资金控制方面，公司制定了《货币资金管理办法》《代付款项管理暂行办法》等内部资金管理制度，有效地保护了货币资金的安全完整，公司在《财务管理制度》明确相关岗位的职责、权限、确保不相容岗位相互分离、制约和监督，对货币资金业务建立了严格的授权审批制度，同时对重要凭证和货币资金有关的业务管理，采取定期或不定期检查制度。

2、招标（采购）业务制度

公司为规范建设工程招标行为，提高工程质量，保障公司权益，根据《中华人民共和国招标投标法》《珠海市建设工程招标投标管理办法》《珠海市横琴新区工程招标管理办法（试行）》及相关法规政策制定了《珠海大横琴投资有限公司建设工程招标采购管理办法（试行）》《珠海大横琴投资有限公司物资采购管理办法（试行）》《建设工程评标专家和评标专家库管理办法（试行）》《建设项目招标代理服务单位管理考核办法（试行）》，明确了招投标管理制度、固定资产采购管理制度、评标专家及招标代理单位管理制度，规范了建设工程勘察设计、造价咨询、监理、施工等的招标审批权限及审批流程，明确了招标采购各环节的工作内容及各部门的职责分工，形成了规范管理制度；通过审批招标采购文件中招标采购方式、工期、变更条件、支付方式、验收等条款，对招标采购业务实施有效的控制和监督。

3、固定资产管理制度

公司在《固定资产管理暂行办法》中已建立固定资产管理的岗位责任制度。对实物资产的验收入库、保管、折旧及处置等关键环节进行控制，采取职责分工、实物定期盘点、财产记录、账实核对、财产保险等措施以防止各种实物资产的被盗、偷拿、毁损和重大流失。

4、融资管理和担保制度

发行人为规范经营运作中的融资行为，降低资本成本，减少融资风险，提高资金效益，依据国家有关财经法规规定，并结合公司具体情况制定了《融资管理办法》。

发行人针对不同的融资方式，制定了相应的决策程序。对于权益性融资，包括引进外部资本，调整股权结构；公司上市，通过资本市场融资等，由融资发展和经

营管理部拟定方案，递交公司领导班子会议审议后提交公司董事会并上报珠海市国资委审批。下属子公司如需通过引进外部资本，调整股权结构的方式进行权益性融资，子公司内部有权机关审议通过后，也须珠海市国资委批准。公司上市融资的程序按照国家证券机构和相关法律法规规定的程序严格执行。

对于债务性融资，包括银行贷款、发行公司（企业）债券、融资租赁等其他方式，由融资发展和经营管理部拟定方案，报珠海市国资委审批。下属子公司的对外借款须报公司董事会或领导班子会议审批。未经公司同意，公司下属各单位之间不得互相拆借资金。根据业务发展和资金需求状况，需要发行债券的，由融资发展和经营管理部拟订发行公司（企业）债券的意向书，递交公司领导班子会议审议后，报珠海市国资委审批。采用融资租赁等方式进行债务性融资的，参照银行贷款融资审批程序执行。

公司对外担保实行统一管理，对外担保必须按程序经珠海市国资委或董事会批准。公司或子公司向第三方提供担保时，被担保方必须向公司或子公司提供反担保。

5、公司对下属子公司管控制度

公司严格依照有关法律法规的有关规定对子公司进行管理，并制定了《二级公司财务管理暂行办法》。对于业务发生频繁的子公司的重要业务活动制定了单独的管理制度。控股子公司主要参照总公司管理制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。公司对控股子公司的重大事项设置权限管理进行控制，如对资金、担保、贷款、投资和交易等具体业务审批或授权严格控制，公司与各控股子公司间的业务审批或报备权限清晰，考核明确、严格，基本形成了对控股子公司重大业务事项和风险的监管。

6、关联交易制度

为了规范公司关联方及其交易行为，确保维护投资者、债权人合法权益，根据国家有关法律法规，结合公司实际情况，发行人制定了《关联交易决策制度》，对关联交易的对象、内容、审批程序和披露做出明确的规定。关联交易应遵循平等、自愿、等价、有偿、公平、公开、公允的原则，不得损害股东的合法权益。发行人在审议关联交易事项时，确保做到：符合国家法律法规及有关规定；详细了解交易

标的真实状况；充分论证此项交易的合法性、合规性、必要性和可行性；根据充分的定价依据确定交易价格；发行人与关联方之间的交易应签订书面协议，明确交易双方的权利义务及法律责任。发行人发生因关联方占用或转移发行人资金、资产或其他资源而给发行人造成损失或可能造成损失的，应及时采取保护性措施避免或减少损失。发行人与关联方发生的交易主要为向关联方租赁房屋建筑物及提供劳务服务。

7、资金管理模式

发行人资金管理采用预算管理模式。为加强公司对预算的内部控制，规范预算编制、审批、执行、分析与考核，提高预算的科学性和严肃性，促进实现预算目标，根据《中华人民共和国会计法》《企业会计准则》《企业会计准则——应用指南》《支付结算办法》《企业内部控制基本规范》等有关法律法规和《公司章程》，结合公司实际情况，发行人制定了《预算管理制度》，该制度是公司结合整体目标及资源调配能力，经过合理预测、综合计算和全面平衡，对当年或者超过一个年度的经营和财务事项进行相关额度、经费的计划和安排的过程。

8、重大事项监管制度

为保障国有资产运营和财务活动情况，加强对企业财务监督，促进国有资产保值增值，公司严格执行珠海市国有资产监督管理委员会制定的《横琴新区区属国有企业财务总监联签制度实施细则》，对于公司重大资金划转、银行账户的设立、合并及撤销、公司重大项目投资、股权投资、合作经营及委托理财、公司所有的筹融资及各项担保、公司捐赠及资产处置等行为均实行联签管理。

9、财务报告制度

公司设置了独立的会计机构，在财务管理方面和会计核算方面设置的岗位和职责权限分配符合规范要求，并配备了具有相应资格的人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到互相牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。公司的财务会计执行《企业会计准则》及有关补充规定，制定《财务管理制度》，明确了会计凭证、会计账簿和财务报告的处理程序，

费用开支管理办法。广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年和 2024 年财务报告进行了审计，并分别出具了标准无保留意见的审计报告。

10、内部监督

发行人根据内部控制规范的需要，制定《内部审计管理制度》《建设工程结算联合评审实施办法（暂行）》《经济责任审计实施办法（暂行）》《现场监标实施办法（暂行）》等一系列审计工作制度，并据此对全年审计工作进行指导和规范，已建立一套完整的涵盖公司治理、生产经营、财务管理、信息披露、高管人员持股变动等内容的内部控制制度，包括经营、财务、人力资源、资金管理、对外投资和信息披露等方面的制度，这些制度构成了公司的内部控制制度体系。公司设置的专门内部审计机构——审计部，配备专职审计人员，具体负责对生产经营活动和内部控制执行情况的监督、检查，包括进行审计和评价、提出整改要求和改进建议，确保内部控制制度的有效实施和生产经营活动的正常进行。审计部将在确认与咨询业务中发现的内部控制缺陷、执行偏差、审计意见等形成内部审计报告，报送管理层并开展后续审计，定期跟踪检查整改情况。

11、信息披露事务管理制度

为建立健全发行人的信息披露事务管理制度，提高发行人信息披露管理水平和信息披露质量，促进发行人依法规范运行，保护投资者的合法权益，发行人制定了《珠海大横琴集团有限公司信用类债券信息披露管理制度》，以建立健全信息披露事务管理制度，真实、准确、完整、及时地披露信息，不虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

12、安全生产管理制度

为加强发行人生产工作的劳动保护、改善劳动条件，保护劳动者在生产过程中的安全和健康，促进发行人事业的发展，根据有关劳动保护的法令、法规等有关规定，结合发行人的实际情况，发行人制定了《珠海大横琴投资有限公司安全生产管理办法（试行）》，明确了安全生产管理目标、安全生产责任、安全事故管理、奖励与处罚以及事故应急预案。

13、突发事件应急制度

发行人在突发事件应急制度方面规定了以下几个方面：一是治理类突发事件主要处置措施：若发行人大股东出现重大风险及大股东之间存在的纷争诉讼，应当约见大股东负责人员或其授权代表，请其予以配合并详细了解事态的进展情况；若发行人董事、高级管理人员涉嫌重大违规、违法行为，应当协助证券监管、公安、司法、纪委、监察等有关部门做好案件的查处工作；加强投资者关系管理，热情接待投资者咨询、来访及调查，同时按照规定做好信息披露工作。二是经营类突发事件主要处置措施：彻底了解发行人自身的财务状况，必要时聘请中介机构协助发行人进行审计、评估或调查；对相关责任人员进行谈话及控制；暂时停止发行人的重大投资等经营活动；若发行人经营亏损或面临退市风险的，应当积极与各相关部门或机构进行沟通，寻求切实可行的解决方案；若出现产品质量事故，应第一时间进行深入调查，了解涉及产品批次、生产和质检情况，并与对方进行沟通，防止该事项被恶意传播或放大，准备产品送检报告、供应商相关证明文件等，与对方协商处理方案，全力保证公司销售不受影响；三是环境类突发事件处置措施：深入调查、了解目前环境，包括国际、国内重大事件、政策变化、自然灾害、事故灾难等详细情况以及对发行人的影响程度；发行人召开经营班子会议，研究如何最大限度地避免或消除对发行人造成的不利影响；发行人经营班子及时提出有关处理意见，并上报发行人董事会或股东大会审议是否需要调整经营策略及投资方向；若自然灾害、事故灾难或社会公共事件对发行人经营业务已经造成严重影响的，发行人应当立即派出相关领导亲赴现场进行紧急处理，并及时上报现场处理情况。四是信息类突发事件处置措施：联系有关媒体负责人，将真实情况进行沟通和告知，并商议处理方案；立即对不实信息做出澄清或更正，尽量减少不实信息的影响；追查相关责任人，并要求其改正，对情节严重者，公司将通过法律途径处理。

14、短期资金调度应急预案

为保障发行人资金运作的正常运行，防止资金运转过程中出现短期资金断裂情况，最大程度的减少损失，保障资金运转安全，发行人通过资金集中统一管理（上市子公司资金独立管理），对短期资金进行有效的调度组织，保障资金安全。发行人通过资金管控流程和制度确保了短期资金应急的组织和实施，资金周转和资金运作严格根据年度、季度、月度资金计划统筹实施，确保资金运作和调度安全可控。

15、募集资金管理方法

为了规范发行人募集资金的使用与管理，保障债券持有人的合法权益，发行人根据《中华人民共和国证券法》《公司债券发行与交易管理办法》及其他相关法律等，制定了《珠海大横琴集团有限公司公司债券募集资金管理办法》，明确了募集资金将存放于为发行公司债券设立的专项账户，保障募集资金相关的接收、储存、划转皆在专项账户内进行；明确募集资金若发生用途，应按相关规定和募集说明书的约定及时履行必要的变更程序和披露义务；保障了募集资金的合规、合法以及按照约定的使用，确保了募集资金运作安全规范。

（四）发行人的独立性

公司依照有关法律、法规和规章制度的规定，设立了董事会、审计与风险控制委员会、经营层等组织机构，内部管理制度完善。发行人在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面独立于控股股东和实际控制人，具有独立完整的业务及面向市场自主运营的能力。具体情况如下：

1、资产方面独立情况

发行人资产独立、完整、权属清晰，发行人对所拥有的资产具有完全的控制支配权。发行人的资产与股东明确分开，不存在股东占用资产或干预资产经营管理的情况。发行人以其全部资产对公司债务承担责任。

2、人员方面独立情况

发行人有独立的人力资源管理部门和相应的管理制度。所有员工均经过规范的人事聘用程序录用并签订劳动合同，严格执行公司工资制度。发行人的董事、高级管理人员严格按照《公司法》和《公司章程》等有关规定，通过合法程序进行任免，不存在股东干预人事任免决定的情况。发行人董事李桂波、高管钟木华为政府兼职公务员，担任董事、高管均取得公司珠海市国资委及原横琴新区国资委下发的任命文件，均不在发行人处领取薪酬、奖金、津贴等报酬，均未获取股权和其他额外利益，且未在其他企业兼职，均未超过任职年龄界限 70 周岁，其余董事、高级管理人员均不存在兼职公务员情形。因此，发行人高管设置符合《公司法》《中华人民

共和国公务员法》等相关法律法规的要求，符合中组部《关于进一步规范党政领导干部在企业兼职（任职）问题的意见》相关规定，符合《公司章程》要求。

3、机构方面独立情况

发行人法人治理结构健全，董事会、审计与风险控制委员会均独立运作，发行人拥有独立的职能管理部门，办公机构和生产经营场所与股东严格分开，不存在股东干预公司机构设置或代行公司职能的行为。

4、财务方面独立情况

发行人设有独立的财务会计部门，拥有独立的会计核算体系和财务管理制度，与股东的财务核算体系上无业务、人员上的重叠。发行人对各业务部、项目实行严格统一的财务内控制度，发行人拥有独立的银行账户，不存在与股东共用银行账户的情况。发行人独立办理税务登记，依法独立纳税。发行人能够独立做出财务决策，自主决定资金使用事项，不存在股东干预资金使用的情况。

5、业务经营方面独立情况

发行人拥有独立、完整的自主经营能力，依法自主经营。发行人设置了业务经营和管理部门，配备了专业经营和管理人员，独立开展经营业务活动。发行人是享有独立民事权利和承担民事义务的法人。

（五）相关机构报告期内运行情况

报告期内，发行人公司治理机构均能按照有关法律法规和《公司章程》规定的职权及相应议事规则规定的工作程序独立、有效地运行，未发现违法、违规的情况发生。

六、发行人的董监高情况

（一）基本情况

截至本募集说明书签署之日，公司董事、董事会审计与风险控制委员会委员及其他高级管理人员组成情况如下：

表：发行人董事及其他高级管理人员一览表

姓名	职务	性别	任职期限
陈新华	董事长、总经理	男	2025 年 4 月 30 日至今
郑琼彬	董事、董事会审计与风险控制委员会主任委员	女	2025 年 11 月 19 日至今
赵春丽	董事、副总经理	女	2025 年 4 月 30 日至今
穆柏军	董事、董事会审计与风险控制委员会委员	男	2025 年 4 月 30 日至今
邹斌	董事	男	2025 年 4 月 30 日至今
马小芳	董事、董事会审计与风险控制委员会委员	女	2025 年 4 月 30 日至今
卓嘉欣	董事	女	2025 年 11 月 19 日至今
蔡湘鄂	副总经理	女	2025 年 11 月 19 日至今

注 1：发行人《公司章程》规定，董事每届任期三年，连选可以连任，发行人董事（不含职工董事）由国资委委派；发行人高级管理人员由董事会聘任或解聘，每届任期三年，任期届满由董事会决定续聘或终止聘用。根据发行人《公司章程》规定，在新任董事就任前，原董事仍依照《公司章程》及相关法律法规的规定，履行相应职责。发行人高级管理人员将在新任董事就任后，由新一届董事会选聘，在此之前，原高级管理人员仍履行相应职责。

注 2：发行人于 2024 年 11 月 28 日发布公告，撤销监事会并设立审计与风险控制委员会，截至本募集说明书出具之日，发行人不设监事会，亦无任何监事任职。

（二）董事及高级管理人员简历

1、董事会成员简介

陈新华，男，中国国籍，无境外居留权，1980 年生，中共党员，在职研究生学历。现任珠海大横琴集团有限公司董事长、总经理，珠海大横琴发展有限公司董事长、法定代表人，大横琴（澳门）有限公司执行董事。不存在公务员兼职的情况。

郑琼彬，女，中国国籍，无境外居留权，1972 年生，群众，高级会计师，在职大学学历。现任珠海大横琴集团有限公司董事、财务部总监。不存在公务员兼职的情况。

赵春丽，女，中国国籍，无境外居留权，1983 年生，中共党员，中级经济师，在职研究生学历。现任珠海大横琴泛旅游发展有限公司董事、总经理，珠海大横琴集团有限公司董事、副总经理。不存在公务员兼职的情况。

穆柏军，男，中国国籍，无境外居留权，1987 年生，中共党员，中级经济师，大学学历。现任珠海市珠光集团控股有限公司战略规划部/经营发展部总监、珠海大横琴集团有限公司董事。不存在公务员兼职的情况。

邹斌，男，中国国籍，无境外居留权，1977 年生，中共党员，在职大学学历。现任珠海市珠光集团控股有限公司跨境及现代产业部总监、珠海大横琴集团有限公司董事。不存在公务员兼职的情况。

马小芳，女，中国国籍，无境外居留权，1981 年生，中共党员，大学学历。现任珠海市珠光集团控股有限公司金融资本部临时负责人，珠海大横琴集团有限公司董事、金融资本部副总监。不存在公务员兼职的情况。

卓嘉欣，女，中国国籍，无境外居留权，1988 年生，群众，中级审计师，大学学历。现任珠海市珠光集团控股有限公司审计内控部副总监、珠海大横琴集团有限公司董事。不存在公务员兼职的情况。

2、高级管理人员简介

蔡湘鄂，女，中国国籍，无境外居留权，1977 年生，群众，高级会计师，在职研究生学历。现任珠海市珠光集团控股有限公司财务管理部副总监、珠海大横琴集团有限公司副总经理。不存在公务员兼职的情况。

发行人董事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》要求，均非公务员。

（三）董事及高级管理人员兼职情况

发行人董事及高级管理人员设置符合《公司法》等相关法律法规及《公司章程》要求，发行人现任董事及高级管理人员中无兼职的公务员。

（四）发行人董事及高级管理人员持有发行人股份和债券情况

截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均不持有发行人股权及债券。

（五）发行人董事及高级管理人员重大违法行为情况

2025 年 5 月，发行人原董事长胡嘉因涉嫌严重违纪违法接受调查，在胡嘉接受调查以前，已于 2025 年 1 月不再担任发行人相关职务，发行人各项业务均正常运

转、各项工作稳步推进，上述事项不会对发行人经营情况和偿债能力产生重大不利影响。

除上述情况外，截至本募集说明书签署日，发行人董事及高级管理人员均不存在重大违法违规情况。

七、发行人主要业务情况

（一）发行人营业总体情况

1、公司经营范围及主营业务

发行人的经营范围包括：一般项目：以自有资金从事投资活动；企业管理；企业总部管理；工程管理服务；商业综合体管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、公司整体经营情况

1) 主营业务区域

根据发展规划，发行人主要承担横琴新区基础设施开发、招商引资、物业管理、项目管理、咨询服务、产业开发、风险投资等业务，是国务院批复的《横琴总体发展规划》中明确提出的“两层机构、一站式服务”管理模式中的开发运营公司。

报告期内，发行人持续推进横琴国际商务中心、横琴国际科技创新中心、横琴天沐琴台、横琴科学城等项目建设。此外，发行人推进科技创新产业引进，继续推进科创中心项目建设工作，实行核心产业类龙头企业战略定向招商，引导战略合作协议签约企业入驻园区，完成中拉经贸合作园配套商业招商工作等。

2) 主营业务板块

报告期内，发行人作为横琴“城市运营商+产业发展商”，承担横琴部分土地一级开发和全岛的市政基础设施建设，主营业务涉及土地一级开发、租赁及物业管理、大宗贸易业务、大交易及大资管业务、建筑施工及装修服务业务和金融服务配套业务。

3) 市场化经营情况和持续经营能力

重组前后，发行人都已建立规范有效的法人治理结构，形成了完善的公司治理体系，建立了市场化决策机制，健全了权责对等、运转协调、有效制衡的决策执行监督机制；同时发行人及并入企业都已具备完善的管理体制和自主市场化经营能力，在专业人才及管理团队方面，以业务需求为导向，打造核心团队，引入市场化的激励与约束机制，保持人才与团队的业务活力，发行人重点推进人才梯队建设与紧缺专业人才引进，强化考核激励以适配公司主业开展与资产管理核心需求。

发行人作为横琴的“城市运营商+产业发展商”，经过十多年的发展，发行人从单一的区域开发和建设公司，发展成为涵盖城市运营和产业发展的综合性集团公司，业务覆盖城市开发运营、实体产业投资及相关服务业。根据 2021 年 9 月由中共中央、国务院下发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，要将横琴打造成为促进澳门经济适度多元发展的新平台，成为协助澳门调整产业结构的前沿，珠海市国资委已将发行人明确为横琴粤澳深度合作区的重要抓手，发行人肩负着珠海市及横琴粤澳深度合作区产业发展使命定位。截至目前，发行人始终坚守促进澳门经济适度多元发展的初心使命，是珠海市国资国企践行粤澳深度合作的重要载体和骨干力量。通过围绕珠海市及横琴粤澳深度合作区鼓励领域，持续发挥国资引领带动作用，服务实体经济，建设产业生态。

重组后，发行人通过辖区内国企资产的有效整合，提升资本市场对区内支柱产业的支持能力和效应，更好地发挥国企在构建新发展格局中的重要作用，在聚焦城市开发运营、实体产业投资和运营管理等原有主业的基础上，新增了建筑施工及装修服务等优势业务板块，重点布局金融服务配套业务等横琴粤澳深度合作区培育产业，通过并表有价值的标的提升大横琴集团合并报表业绩，新增未来有潜力成为上市公司的实控主体，持续服务城市和产业发展。通过投资并购符合产业发展定位、经营稳健的企业，促进相互合作，助力产业整合与升级，符合珠海市国资委对发行人的定位，有利于发行人聚焦主责主业，夯实企业品牌，完善经营结构，既可做大做强国有企业，为集团谋求长期发展提供强力支撑，为国有经济产业布局优化贡献力量，又可为珠海实体经济发展、加快构建现代产业体系提供动力。

综上，发行人市场化经营情况良好，具备较强的持续经营能力。

（二）发行人最近两年及一期营业收入、毛利润及毛利率情况

报告期各期，发行人营业收入情况如下：

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	80,941.78	4.66	1,665.91	0.09
房地产销售	106,699.27	8.65	22,114.27	1.27	275.28	0.02
租赁及物业管理	48,432.65	3.92	52,714.75	3.03	36,848.09	2.02
市政管养及隧道管养	20,284.34	1.64	35,864.52	2.06	38,142.02	2.09
建材销售	6,985.34	0.57	29,502.07	1.70	21,943.83	1.20
大交易和大资管业务	141,646.65	11.48	235,106.65	13.52	329,775.40	18.07
金融服务配套业务	470,825.82	38.15	546,881.50	31.45	259,367.87	14.21
建筑施工服务业务	149,024.39	12.08	331,275.53	19.05	369,113.24	20.23
装修服务业务	70,198.50	5.69	166,999.05	9.61	340,546.49	18.66
大宗贸易	31,209.39	2.53	118,487.46	6.82	329,053.68	18.03
文旅相关服务	9,048.81	0.73	16,173.28	0.93	20,460.79	1.12
其他业务	179,716.60	14.56	102,563.01	5.90	77,434.21	4.24
营业收入	1,234,071.76	100.00	1,738,623.87	100.00	1,824,626.81	100.00

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月营业成本构成

单位：万元、%

成本	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	65,147.79	4.24	1,841.35	0.11
房地产销售	69,573.30	6.08	10,984.22	0.71	119.70	0.01
租赁及物业管理	41,014.44	3.58	29,854.32	1.94	28,705.67	1.71
市政管养及隧道管养	16,232.57	1.42	31,924.92	2.08	32,854.43	1.95
建材销售	5,723.24	0.50	26,755.64	1.74	18,311.46	1.09
大交易和大资管业务	132,999.47	11.62	214,347.81	13.94	298,866.69	17.78
金融服务配套业务	419,219.17	36.62	481,644.95	31.32	222,274.08	13.22
建筑施工服务业务	136,900.85	11.96	309,454.16	20.12	338,649.16	20.15

成本	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
装修服务业务	62,239.26	5.44	157,627.96	10.25	317,463.86	18.89
大宗贸易	29,956.05	2.62	115,419.96	7.51	320,278.76	19.06
文旅相关服务	11,635.03	1.02	20,604.43	1.34	23,469.07	1.40
其他业务	219,238.05	19.15	73,914.17	4.81	77,938.87	4.64
营业成本	1,144,731.43	100.00	1,537,680.33	100.00	1,680,773.10	100.00

报告期内，发行人营业收入主要来源于金融服务配套服务、建筑施工及装修服务业务、大宗贸易和大交易和大资管业务。报告期各期，发行人营业收入分别为 1,824,626.81 万元、1,738,623.87 万元和 1,234,071.76 万元。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度同期减少了 86,002.94 万元，降幅 4.71%，主要为发行人装修服务、大宗贸易板块收入减少所致。

报告期各期，发行人营业成本分别为 1,680,773.10 万元、1,537,680.33 万元和 1,144,731.43 万元，与同期营业收入变动相匹配。

最近两年及一期，发行人主营业务毛利润及毛利率情况如下表所示：

表：近两年及一期发行人的营业毛利润构成

单位：万元、%

板块	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	15,793.99	7.86	-175.44	-0.12
房地产销售	37,125.97	41.56	11,130.05	5.54	155.58	0.11
租赁及物业管理	7,418.21	8.30	22,860.43	11.38	8,142.42	5.66
市政管养及隧道管养	4,051.77	4.54	3,939.60	1.96	5,287.59	3.68
建材销售	1,262.10	1.41	2,746.43	1.37	3,632.37	2.53
大交易和大资管业务	8,647.18	9.68	20,758.84	10.33	30,908.71	21.49
金融服务配套业务	51,606.65	57.76	65,236.55	32.47	37,093.79	25.79
建筑施工服务业务	12,123.54	13.57	21,821.37	10.86	30,464.08	21.18
装修服务业务	7,959.24	8.91	9,371.09	4.66	23,082.63	16.05
大宗贸易	1,253.34	1.40	3,067.50	1.53	8,774.92	6.10
文旅相关服务	-2,586.22	-2.89	-4,431.15	-2.21	-3,008.28	-2.09
其他业务	-39,521.45	-44.24	28,648.84	14.26	-504.66	-0.35

营业毛利润	89,340.33	100.00	200,943.54	100.00	143,853.71	100.00
-------	-----------	--------	------------	--------	------------	--------

表：近两年及一期发行人的营业毛利率情况

单位：%

板块	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
	比率	比率	比率
土地一级开发	-	19.51	-10.53
房地产销售	34.79	50.33	56.52
租赁及物业管理	15.32	43.37	22.1
市政管养及隧道管养	19.97	10.98	13.86
建材销售	18.07	9.31	16.55
大交易和大资管业务	6.10	8.83	9.37
金融服务配套业务	10.96	11.93	14.30
建筑施工服务业务	8.14	6.59	8.25
装修服务业务	11.34	5.61	6.78
大宗贸易	4.02	2.59	2.67
文旅相关服务	-28.58	-27.40	-14.70
其他业务	-21.99	27.93	-0.65
营业毛利率	7.24	11.56	7.88

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业毛利润分别为 143,853.71 万元、200,943.54 万元和 89,340.33 万元，对应的毛利率分别为 7.88%、11.56%和 7.24%，发行人毛利润和毛利率总体呈现波动趋势，主要系报告期内受国家宏观调控政策影响，横琴粤澳深度合作区土地出让进度放缓，发行人确认土地一级开发收入大幅减少，导致发行人整体毛利率出现下降。2025 年 1-9 月，发行人毛利率大幅下降，主要系半年度未确认土地一级开发收入以及其他业务中土地销售业务亏损导致。

1、毛利率波动情况

报告期内，发行人主要主营业务为土地一级开发、金融服务配套业务、建筑施工服务、装修服务业务、大宗贸易以及大交易和大资管业务。发行人土地一级开发业务主要由子公司珠海大横琴股份有限公司负责；金融服务配套业务主要由其子公司银雁科技服务集团股份有限公司负责，银雁科技于 2023 年纳入合并范围；发行人建筑施工服务和装修服务业务分别主要由新合并的下属公司珠海建工控股集团有

限公司和深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司负责运营，珠海建工和宝鹰股份于 2023 年纳入合并范围；发行人大宗贸易业务由发行人下属子公司大横琴（澳门）有限公司、大横琴（珠海）商贸有限公司、琴澳联创发展有限公司负责，该业务于 2023 年下半年开始新增；发行人大交易及大资管业务主要由深圳世联行集团股份有限公司，世联行于 2020 年纳入合并范围。

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人主要主营业务板块毛利率情况如下：

单位：%

业务板块	主要业务主体	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
金融服务配套业务	银雁科技服务集团股份有限公司	10.96	11.93	14.30
建筑施工服务业务	珠海建工控股集团有限公司	8.14	6.59	8.25
装修服务业务	深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	11.34	5.61	6.78
大宗贸易业务	大横琴（澳门）有限公司、大横琴（珠海）商贸有限公司、琴澳联创发展有限公司	4.02	2.59	2.67
大交易和大资管业务	深圳世联行集团股份有限公司	6.10	8.83	9.37
土地一级开发业务	珠海大横琴股份有限公司	-	19.51	-10.53

如上表所示，报告期内，土地一级开发业务毛利率波动较大，主要系报告期内，受国家宏观调控政策影响，横琴粤澳深度合作区（原横琴新区）土地出让进度变化较大，出让土地数量和面积出现波动，导致发行人确认土地一级开发收入相应变动，其中 2023 年度土地一级开发业务板块毛利率为负，主要系当年度仅确认了配套公共设施建设收入。

除土地一级开发业务以外，发行人其他主要主营业务板块毛利率不存在波动较大情形。

2、公司主要主营业务毛利率同业分析情况

（1）金融服务配套业务

2023-2024 年，发行人金融服务配套业务毛利率分别为 14.30%和 11.93%。最近两年，与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司简称	2024 年度	2023 年度
神州信息	14.94%	15.34%
南天信息	12.94%	12.93%
天源迪科	8.85%	10.62%
平均值	12.24%	12.96%
发行人	11.93%	14.30%

注 1：毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“金融服务配套业务”相关数据。

最近两年，发行人金融服务配套业务毛利率水平处于行业合理区间，与同行业可比公司相比不存在重大差异。

（2）建筑施工服务

2023-2024 年，发行人建筑施工服务业务毛利率分别为 8.25%和 6.59%。最近两年，与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司简称	2024 年度	2023 年度
宁波建工	9.56%	8.82%
广东省建工集团	11.80%	9.89%
浦东建设	7.74%	7.46%
平均值	9.70%	8.72%
发行人	6.59%	8.25%

注 1：毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“建筑施工服务”相关数据。

最近两年，发行人建筑施工服务业务毛利率水平处于行业合理区间，与同行业可比公司相比不存在重大差异。

（3）装修服务业务

2023-2024 年，发行人装修服务业务毛利率分别为 6.78%和 5.61%。最近两年，与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司简称	2024 年度	2023 年度
维业股份	6.20%	5.24%
中天精装	0.65%	9.55%

公司简称	2024 年度	2023 年度
平均值	3.43%	7.40%
发行人	5.61%	6.78%

注 1：毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“装修服务业务”相关数据。

装修服务业务主要由发行人于 2023 年并表的宝鹰股份负责运营。宝鹰股份最近两年主营业务装修装饰业务毛利率分别为 7.06%、5.23%。近年来，受国家宏观经济政策对房地产调控影响，宝鹰股份毛利率呈现下滑趋势，且略低于同行业可比公司。2023 年宝鹰股份深入推进公装业务，因公装业务市场竞争较为激烈，从而导致毛利率略有下滑。

同行业可比上市公司 2024 年度装修装饰业务毛利率水平均存在不同程度的下滑，但发行人最近两年装修服务业务毛利率水平仍处于行业合理区间，与同行业可比公司相比不存在重大差异。

（4）大宗贸易业务

2023-2024 年，发行人大宗贸易业务毛利率为 2.67%和 2.59%。最近两年，与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司简称	2024 年度	2023 年度
厦门国贸	1.50%	1.37%
厦门象屿	2.32%	1.92%
苏美达	1.89%	1.96%
平均值	1.90%	1.75%
发行人	2.59%	2.67%

注 1：毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“大宗贸易业务”相关数据。

最近两年，发行人大宗贸易业务毛利率水平处于行业合理区间，与同行业可比公司相比不存在重大差异。

（5）大交易和大资管业务

2023-2024 年，发行人大交易和大资管业务毛利率分别为 9.37%和 8.83%。最近两年，与同行业可比公司毛利率对比情况如下：

公司简称	2024 年度	2023 年度
我爱我家	9.77%	9.47%
发行人	8.83%	9.37%

注 1：毛利率取自同行业公司年度报告中的业务类型“大交易和大资管业务”相关数据。

最近两年，发行人大交易和大资管业务毛利率水平处于行业合理区间，与同行业可比公司相比不存在重大差异。

（6）土地一级开发业务

2023-2024 年，发行人土地一级开发业务毛利率分别为-10.53%和 19.51%。

由于发行人土地一级开发业务采用按比例返还土地出让金模式，该模式下毛利率因不同年度出让地块性质不同而波动较大，故不具备同行业可比性。

（三）主要业务板块

1、土地一级开发

发行人的土地一级开发业务主要由其全资子公司大横琴股份负责。土地一级开发是指发行人运用自有资本和融资，对招商引资和新区建设所需的工业土地和商业用地进行一级开发，对一定区域范围内土地节约集约利用策划、开发实施方案编制、规划编制、投融资、土地现状调查、青苗补偿、拆迁安置、收购土地、土地平整及道路、供电、通讯、供水、排水（雨、污）等基础设施建设以及公园、绿地等公共设施建设。

最近两年及一期，发行人土地一级开发收入分别为 1,665.91 万元、80,941.78 万元和 0.00 万元，总体呈波动趋势，主要系报告期内，受国家宏观调控政策影响，横琴粤澳深度合作区（原横琴新区）土地出让进度变化较大，出让土地数量和面积出现波动，导致发行人确认土地一级开发收入相应变动。

1) 业务范围

根据《关于赋予珠海大横琴股份有限公司土地一级开发职能的批复》（珠横新管函〔2014〕4 号）文件的相关规定，原横琴新区管委会依法赋予大横琴股份土地

一级开发职能，全面承接发行人已签订的土地一级开发协议中的权利义务。2014 年 1 月至 2 月，发行人与珠海市横琴新区管理委员会规划国土局（简称“横琴国土局”）先后签署《珠海市横琴新区综合服务区土地一级开发协议》、《珠海市横琴新区高新技术产业区土地一级开发协议》、《珠海市横琴新区文化创意区土地一级开发协议》、《珠海市横琴新区口岸服务区土地一级开发协议》、《珠海市横琴新区国际居住区土地一级开发协议》，约定由大横琴股份对横琴新区“口岸服务区、综合服务区、文化创意区、国际居住区、高新产业区”五片区进行土地一级开发。

针对前述五片区的土地一级开发，发行人均已取得立项、环评、用地的相关批复，具体情况如下：

表：土地一级开发相关批复情况

开发片区	立项	环评	用地
综合服务区	《关于横琴综合服务区土地一级开发项目项目建议书批复》（珠横新发改[2013]18号）	《关于横琴综合服务区土地一级开发项目环境影响评价报告书的批复》（珠横新建环[2013]16号）	《关于确定综合服务区土地一级开发范围的复函》（珠横新规土函[2013]290号）、《建设用地规划许可证》（珠横新规土（地规）[2016]20号、21号）
文化创意区	《项目备案证》（编号：14040048131101627）、14040048131101628）	《关于横琴文化创意区土地一级开发项目环境影响报告书的批复》（珠横新建环[2014]5号）	《建设用地规划、许可证》（地字第珠横新规土（地规）[2017]2号、[2017]3号）
口岸服务区	《关于珠海横琴新区口岸服务区土地一级开发项目建议书批复》（珠横新发改[2012]47号）	《关于珠海横琴新区口岸服务区土地一级开发环境影响报告书的批复》（珠横新环[2011]6号）	《关于横琴口岸服务区项目用地的复函》（珠横新规土函[2010]135号）
国际居住区	《广东省企业基本建设投资项目备案证》140404813110676	《关于横琴新区国际居住区市政基础设施及配套工程项目环境影响报告书的批复》（珠横新建环[2015]13号）	《建设用地规划许可证》（地字第珠横新规土（地规）[2016]24号）
高新产业区	《项目备案证》15040048131100079、《广东省企业基本建设投资项目备案证》140402501010113	《关于横琴新区高新技术产业区市政基础设施及配套工程环境影响报告书的批复》（珠横新建环[2016]18号）	《建设用地规划许可证》（地字第珠横新规土（地规）[2016]25号、[2016]38号、[2017]7号）、[2017]13号、[2018]052号

2) 业务模式及合规性

发行人土地一级开发业务所需资金由子公司大横琴股份公司融资解决。经营性用地在土地一级开发完成后全部以招拍挂方式出让，当有关土地一级开发的风险及报酬转移后及收入金额能可靠计量时，即横琴城建局（现为横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局）在土地使用权出让并将土地实际交付给土地使用权的买家时，发行人按照收益分成比例（商业、住宅用地税后 35%，办公、酒店及其他用地税后 55%）确认土地一级开发收入；同时，按所出让地块面积与该区域总体可出让面积所占比例结转对应的土地一级开发成本。

发行人存量的土地一级开发项目均在财综〔2016〕4 号文发布前开始实施，报告期内，发行人确认收入的土地一级开发项目，均位于上述“口岸服务区、综合服务区、文化创意区、国际居住区、高新产业区”范围内，对应的开发协议均在财综〔2016〕4 号文发布前于 2014 年签署并开始实施，无后续新签订的土地一级开发协议。综上，报告期内发行人土地一级开发业务未违反财综〔2016〕4 号文的规定。

3) 盈利模式及会计核算

发行人会计确认土地一级开发收入的基本原则为：依据《关于赋予珠海大横琴股份有限公司土地一级开发职能的批复》（珠横新管函〔2014〕4 号），当有关土地一级开发的风险及报酬已经转移同时收入金额能可靠计量时，即横琴城建局（现为横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局）在土地使用权出让并将土地实际交付予土地使用权的买家时，发行人确认土地一级开发收入。

具体核算如下：土地一级开发收入分为土地基建开发收入及公共配套设施建设收入。由于土地基建开发和公共配套设施建设可独立识别，发行人将收取的上述款项按其相对的公允价值在土地基建开发及公共配套设施建设之间进行分配。在土地交付日，土地基建开发收入一次性确认为当期收入，公共配套设施完工部分也确认为当期收入，未完工部分所对应的余下收入确认为递延收入，公共配套设施递延收入于建设期各期按投入成本逐期结转为当期收入。在土地一级开发收入确认的同时结转对应的土地一级开发成本。根据大横琴股份与横琴新区国土规划局签署的《土地一级开发协议》约定，对土地一级开发成本包括的内容有详细约定，主要分为三大类，拆迁成本、基础配套设施建设成本、资本化利息；会计核算使用的科目主要

是拆迁补偿费用、新增建设用地使用费、项目前期费用、市政基础设施建设费用、公共环境景观及绿化建设费用、公共配套设施建设费用、工程建设其他费用、开发成本暂估、财务费用等。

会计核算资产负债表项目会计处理：以审批时所附工程合同、工程监理报告、计量支付审批表、发票等原始凭证作为土地开发成本核算的依据，按照土地开发的进度，列入会计科目“存货-土地一级开发成本”，并以开发区域为对象设立项目明细账予以核算，在资产负债表上归入“存货”项目。在接到土地开发项目时依据管委会的土地开发要求自筹资金先行进行开发建设，借：存货-土地一级开发成本；贷：银行存款。借款形成的资本化利息：借：存货-土地一级开发成本；贷：应付利息。

利润表项目会计处理：到土地出让符合收入确认条件时，借：营业成本，贷：存货-土地一级开发成本；借：应收账款或银行存款，贷：营业收入。收到财政回款时，借：银行存款；贷：应收账款。根据上述原则在利润表上形成“营业收入”和“营业成本”，最终形成营业利润。

现金流量表项目会计处理：大横琴股份根据合同约定及经审核批准的计量支付审批表支付土地开发工程建设费用（包括平整及清理土地，以及为使得相关土地具备适合出让给二级开发商继续开发的条件而进行的修路、供水、排水、通电、通讯及公园和公共停车场的建设）等，在进行会计核算时，按资金支出的性质，在现金流量表上形成“购买商品、接受劳务支付的现金”；在土地挂牌出让后收到土地一级开发收入款项时，按资金的性质，在现金流量表上计入“销售商品、提供劳务收到的现金”项目。

4) 近两年土地一级开发整理完成情况

发行人主要负责横琴新区的口岸服务区、综合服务区、文化创意区、国际居住区和高新产业区的土地一级开发业务，截至 2025 年 9 月末，发行人土地一级开发范围内累计交付情况如下表所示：

表：发行人土地一级开发范围内累计交付情况总表

单位：万平方米、万元

地块名称	总可出让面积	截至 2025 年 9 月末累计已交付土地面积	截至 2025 年 9 月末剩余可出让面积	概算总投资	截至 2025 年 9 月末累计已投资
综合服务区	106.93	82.44	24.49	272,835.68	250,226.70
文化创意区	137.85	63.59	74.26	210,084.06	192,255.82
口岸服务区	79.28	68.68	10.60	235,580.49	232,335.63
高新技术产业区	279.66	97.27	182.39	257,579.94	186,956.88
国际居住区	154.65	44.3	110.35	785,458.72	719,395.67
合计	758.37	356.28	402.09	1,761,538.89	1,581,170.69

①报告期内，发行人土地一级开发业务所确认的土地基建开发收入部分情况如下：

2023 年发行人无土地交付。

2024 年度发行人土地一级开发范围内交付情况如下：

表：2024 年发行人土地一级开发范围内交付情况

单位：万元、m²

单地块名称	总投资额	用地面积	成交总价	土地一级开发应收收益分成款	确认收入金额（土地基建开发收入部分）	是否签订合同或协议
粤澳深合国土储 2024-03	1,052.81	3,496.26	16,478.85	4,895.91	4,061.37	是
粤澳深合国土储 2024-02	12,226.10	116,395.82	14,782.27	7,110.87	688.44	是
粤澳深合国土储 2024-01	7,003.38	66,674.09	12,934.77	6,253.45	2,574.54	是
合计	20,282.28	186,566.17	44,195.89	18,260.24	7,324.35	-

②报告期内，发行人土地一级开发业务五大区域所确认的公共配套设施建设收入情况如下：

表：报告期发行人土地一级开发业务五大区域所确认的公共配套设施建设收入情况

单位：万元

地块名称	2024 年度确认收入（公共配套设施建设收入部分）	2023 年度确认收入（公共配套设施建设收入部分）
综合服务区	1,043.15	99.08
文化创意区	-1,411.86	919.94
口岸服务区	598.97	35.47
高新技术产业区	40,473.20	514.29
国际居住区	32,916.73	97.13
合计	73,620.19	1,665.91

截至 2024 年末，发行人累计确认土地出让收益分成总额 200.93 亿元，其中累计确认收入 193.23 亿元（收到回款累计 182.83 亿元），7.69 亿元为公共配套设施建设部分的递延收益。

5) 拟出让土地

截至 2024 年末，发行人已完成整理、拟出让土地如下表所示：

表：未来拟出让土地情况表

单位：万元、m²

宗地编号	宗地位置	总地价	宗地面积
HQ2024-01	横琴新区综合服务区	540,000.00	150,000.00
HQ2024-02	横琴新区国际居住区	38,624.00	142,000.00
合计		578,624.00	292,000.00

发行人土地整理开发业务符合《国务院关于加强地方政府融资平台公司管理有关问题的通知》（国发〔2010〕19 号）、《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162 号）、《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463 号）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）、财综[2016]4 号文、《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号）及《土地储备资金财务管理办法》（财综[2018]8 号）相关规定。

6) 土地一级开发业务在本期债券存续期内可持续性

2021 年 9 月，横琴粤澳深度合作区（以下简称“深合区”）正式挂牌成立，原横琴新区管委会不再主管发行人负责开发的“口岸服务区、综合服务区、文化创意区、国际居住区、高新产业区”横琴岛五片区土地出让计划，改由横琴粤澳深度合作区执行委员会（以下简称“深合区执委会”）主管。

根据广东省第十三届人民代表大会常务委员会于 2021 年 9 月 17 日发布的《关于横琴粤澳深度合作区有关管理体制的决定》（第 89 号），为落实《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》关于横琴粤澳深度合作区管理体制的要求，根据宪法和有关法律，广东省人民代表大会常务委员会决定设立深合区管理委员会；合作区管理委员会在职权范围内统筹决定深合区的重大规划、重大政策、重大项目和重要人事任免；深合区管理委员会下设执行委员会，深合区执行委员会是承担合作区经济和民生管理职能的法定机构，依法履行国际推介、招商引资、产业导入、土地开发、项目建设、民生管理等相关行政管理和公共服务职能，负责深合区具体开发建设工作。

根据横琴粤澳深度合作区于 2021 年 9 月 17 日发布的《横琴粤澳深度合作区执行委员会关于依法承接原珠海横琴新区管理委员会有关权利和义务的公告》，为依法保障合作区经济、民生、城市等管理活动正常开展，确保有关政策和工作有序衔接、平稳过渡，执委会对涉及原珠海横琴新区管理委员会有关事项公告如下：原珠海横琴新区管理委员会存续期间，在合作区范围内，因法律、法规、规章和规范性文件规定、合同约定、单方承诺等形式设立的权利和义务，执委会在其职责职权范围内依法予以承接，将继续依照法律、约定和承诺等行使权利，履行义务，承担责任。

故原横琴管委会与发行人签订的《土地一级开发协议》而形成的权利和义务，均由深合区执委会依法予以承接，并继续履行义务、承担责任。发行人土地一级开发业务仍沿用过往与原横琴管委会形成的业务模式及收入结算方式，未发生重大不利变动。

综上所述，主管机构变更对发行人土地一级开发业务的盈利能力及发行人偿债能力，预计不会造成重大负面影响。截至 2024 年末，发行人负责的五片区剩余可

出让土地面积为 402.09 万平方米，占总可出让面积的 53.02%，未来仍足够支撑持续形成土地一级开发收入。但发行人已完成整理土地出让进度受区域房地产市场景气度以及横琴粤澳深度合作区土地出让规划等影响，已整理待出让土地的安排及收入确认时点存在一定的不确定性。

2、大宗贸易业务

发行人 2023 年下半年开始新增大宗贸易业务，由发行人下属子公司大横琴（澳门）有限公司、大横琴（珠海）商贸有限公司、琴澳联创发展有限公司负责，业务主要包括电解铜、镍铁以及乙二醇等新能源行业相关商品。发行人遵循珠海市委、市政府以支持服务横琴粤澳深度合作区建设为牵引，瞄准新一代电子信息、新能源等新型产业链关键节点和发展路径，全力做大做强珠澳实体经济，同时积极响应地方政府的要求依托横琴粤澳深合区开展国际贸易，同时布局新能源产业，为现代化国际化经济特区、横琴粤澳深度合作区建设贡献国企力量。

发行人贸易业务采用“以销定采”的方式，在风险控制的前提下，开展上下游商品贸易。在按照下游客户的要求找到适合的货源后，发行人将会为其做风险评估，根据实际情况确定账期、额度，然后通过比价或谈判确定货源价格，并与上下游协商达成一致后，签订贸易合同，锁定货物价格及数量。发行人根据客户需求，由供应商在约定的时间将货物运抵保税区仓库，交由发行人及客户验收，与客户共同完成货物验收后，下游客户通过电汇、国内信用证、银行承兑汇票、商业承兑汇票向发行人支付货款后方可进行提货，完成供应链贸易服务，从而以“以销定购”的模式完成贸易服务。发行人子公司与上游供应商签订采购合同，与下游客户签署销售合同，由供应商在约定的时间将货物运抵客户处，交由发行人及客户验收，验收通过且客户付款提货后，发行人使用总额法确认业务收入和业务成本。

2024 年度发行人大宗贸易业务收入、成本及毛利率情况：

表：2024 年度发行人大宗贸易业务收入、成本及毛利率情况

单位：万元、%

板块	营业收入	营业成本	毛利率
	金额	金额	百分比
大宗贸易	118,487.46	115,419.96	2.59

合计	118,487.46	115,419.96	2.59
----	------------	------------	------

2024 年度发行人大宗贸易前五大供应商情况如下：

表：2024 年度发行人大宗贸易前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	主要产品	采购金额	占比	是否关联方
江铜国际新加坡有限公司	电解铜	108,770.90	94.46	否
ZHONGHUI ENERGY INDONESIA,PT	煤炭	1,848.35	1.61	否
GLOBAL STAR LOGISTICS CO.,LTD	水产类	631.90	0.55	否
CASTLEROCK FISHERIES PVT LTD	水产类	282.30	0.25	否
NOOR ICE AND COLD STORAGE PVT. LTD.	水产类	208.21	0.18	否
合计		111,741.66	97.05	

2024 年度发行人大宗贸易前五大客户情况如下：

表：2024 年度发行人大宗贸易前五大客户

单位：万元、%

客户名称	主要产品	销售金额	占比	是否关联方
山东玉龙黄金股份有限公司	电解铜	76,399.85	57.19	否
上海钜库能源有限公司	电解铜	51,096.80	38.25	否
华电集团北京燃料物流有限公司江苏分公司	煤炭	2,589.05	1.94	否
上海鲜立方商贸有限公司	水产类	1,189.63	0.89	否
天津市津青连商贸有限公司	水产类	583.41	0.44	否
合计		131,858.74	98.71	

发行人存在上游供应商及下游客户集中度较高的情形，主要系 2024 年度发行人电解铜品类的贸易业务按照国际市场惯例单次交易规模较大，具体为该年度发行人根据下游客户山东鑫升矿业股份有限公司及上海钜库能源有限公司对于电解铜的需求，采取“以销定采”的模式，向上游供应商江铜国际新加坡有限公司集中采购

以降低成本。除电解铜品类外，发行人煤炭、水产类等其他商品贸易整体上下游集中度较低，预计不会对本期债券偿债能力造成不利影响。后续发行人根据公司战略规划，将逐渐减少大宗贸易业务规模，不再参与电解铜等大宗商品的国际贸易，预计上游供应商及下游客户集中度较高的情况将在未来逐步改善。除上述情况外，发行人大宗贸易业务板块不存在上游供应商和下游客户重复或互相存在关联关系的情形。

发行人在贸易业务中作为大型国企并且拥有得天独厚的地理位置，充分利用资金、信用、平台等方面的相对优势，聘请了大宗商品从业经验丰富的职业经理人组成的专业贸易队伍，根据市场情况灵活配置风险较低，收益稳定的贸易链条，在整个贸易环节中作为中间商存在，主要起到匹配资源、促成交易的重要作用。因此，发行人开展大宗贸易业务可以充分利用公司主业优势，提升盈利能力，发行人开展贸易业务具有商业合理性及必要性。

发行人在采购和销售环节之间，对货物具有控制权且承担相关风险，公司系以销定采方式经营商品贸易，并不是代理采购销售服务，故会计处理采用“总额法”确认业务收入和成本。以销定购、零存货是发行人的内部管理手段，也是当前技术条件下企业降低成本的先进管理方法。发行人承诺向客户供应镍铁、电解铜等商品，未承诺安排上游供应商直接向客户提供商品。商品在验关过程及抵达保税仓至售出前的风险均由发行人承担，此外，经对发行人销售合同的核查，发行人承担商品的验收风险。合同显示向客户转移货物后出现的质量问题及配套的售后服务也均由发行人承担，因此发行人承担了向客户转移商品的主要责任。发行人承担货物毁损灭失的风险。在货物到港后、商品售出前，货物发生减值、损坏、变质、灭失的所有风险均由发行人承担。

根据《企业会计准则》第三十四条的要求，“企业应当根据其在向客户转让商品前是否拥有对该商品的控制权，来判断其从事交易时的身份是主要责任人还是代理人。企业在向客户转让商品前能够控制该商品的，该企业为主要责任人，应当按照已收或应收对价总额确认收入；否则，该企业为代理人，应当按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。”对于大宗贸易业务，发行人依据合同条款、发行人在商品转移前拥有对相关商品的控制权、

发行人能够自主选择客商及承担存货转移过程中的主要风险、有权决定向客户提供的商品价格等业务实质，因此发行人符合“主要责任人”身份，发行人赚取的是商品的差价而非佣金，故按照总额法确认商品销售业务板块的收入。

综上，根据贸易业务开展过程中，发行人与上下游的权利义务关系、货物风险转移情况，发行人对贸易业务采用全额法确认收入具备合理性，与公司的业务实质相匹配。相关会计处理符合《企业会计准则》规定。

3、大交易及大资管业务

大交易及大资管业务运营主体主要系世联行。

1) 报告期内经营情况

2020 年 7 月至 8 月，发行人以现金形式分别受让世联地产顾问（中国）有限公司（简称“世联中国”）、北京华居天下网络技术有限公司（简称“华居天下”）所持深圳世联行集团股份有限公司（简称“世联行”，股票代码：002285.SZ）股份，股份数合计 3.24 亿股，股权转让对价合计 9.44 亿元；同时世联中国与公司签署了《股份转让协议书之补充协议》与《股份表决权委托协议》，世联中国委托公司行使其持有的世联行 2.85 亿股（占世联行股份总数 14%）对应的表决权。上述事项完成及生效后，公司对世联行持股比例达 15.90%，拥有的表决权比例达 29.90%，成为世联行单一拥有表决权比例最高的股东。2020 年 9 月，世联行完成董事会补选，公司董事长胡嘉成为其董事长，且公司在世联行董事会 9 个席位中拥有 5 个席位，取得世联行的控制权，对其并入合并报表。2020 年 11 月，世联行注销限制性股票 417.76 万股，其股本由 20.38 亿股变更为 20.34 亿股，公司持股比例变更为 15.94%，表决权比例变更为 29.97%。

2020 年以来世联行借助引入国有法人股东的契机，启动了新一轮发展战略，明确了构建“大交易+大资管”双核协同发展的业务体系。其中，大交易业务板块包括代理销售业务、互联网+业务和金融服务业务；大资管业务板块包括城市资产管理业务、空间运营业务、咨询顾问业务和招商租赁业务。

世联行及其子公司相关业务资质情况如下：

表：深圳世联行集团股份有限公司（包含其子公司）所拥有的资质情况

公司名称	资质情况	证书编号	有效期起止日
深圳世联行顾问服务有限公司	深圳市房地产经纪机构备案证书	91440300763463062P	2025.07.04-2026.07.04
深圳世联松塔装饰科技有限责任公司	安全生产许可证	(粤)JZ 安许证字[2020]020969	2024.01.09-2027.01.09
北京安信行物业管理有限公司	物业服务企业资质壹级	(建) 1050205	不适用

报告期内世联行按业务种类划分的营业收入情况如下：

2023 年、2024 年，世联行主营业务收入、成本明细如下：

表：2023-2024 年世联行主营业务收入情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例
大交易业务	142,422.30	58.98	218,969.07	66.51
大资管业务	99,072.93	41.02	114,355.60	33.49
合计	241,495.25	100.00	333,324.67	100.00

注：包含与母公司应合并抵消的关联交易收入。

表：2023-2024 年世联行主营业务成本情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例
大交易业务	121,180.41	56.47	192,123.85	63.33
大资管业务	93,422.89	43.53	111,259.33	36.67
合计	214,603.30	100.00	303,383.18	100.00

注 1：包含与母公司应合并抵消的关联交易成本。

表：2023-2024 年世联行主营业务毛利润情况

单位：万元、%

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	比例	金额	比例
大交易业务	21,241.91	78.99	26,845.22	89.66
大资管业务	5,650.04	21.01	3,096.27	10.34
合计	26,891.95	100.00	29,941.49	100.00

注 1：包含与母公司应合并抵消的关联交易成本。

2023-2024 年，世联行大交易和大资管业务合计实现营业收入分别为 333,324.67 万元、241,495.25 万元，以大交易业务为主。其中，世联行大交易和大资管业务 2024 年相较 2023 年下降 76,546.77 万元，主要系世联行大交易业务中金融服务和招商及空间运营业务收入大幅度下降所致。

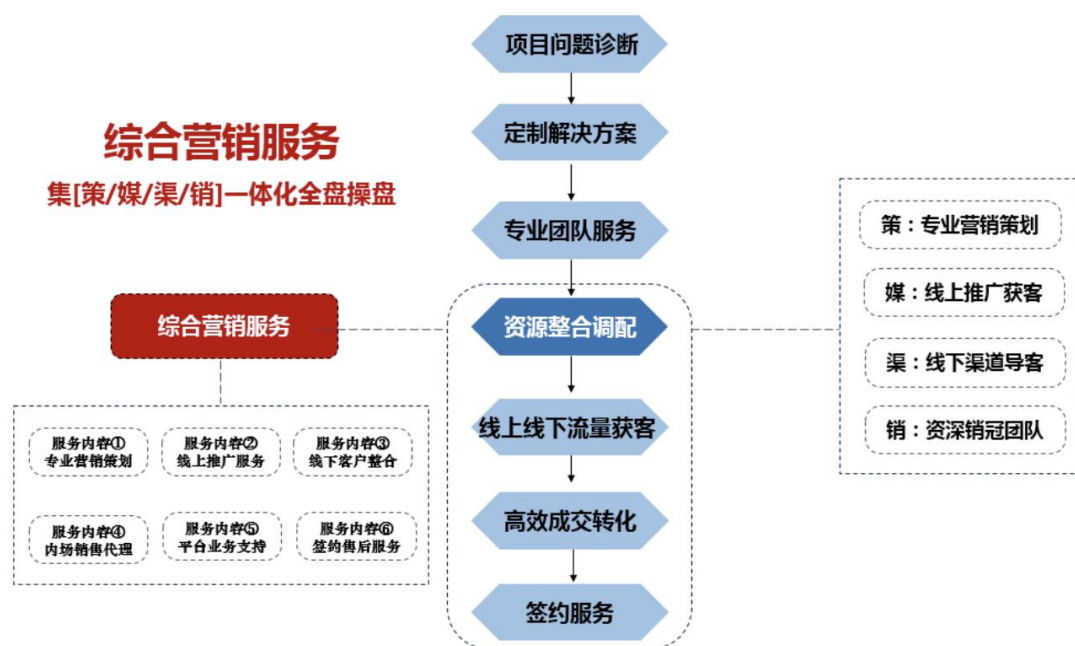
2023-2024 年，世联行两大业务合计毛利分别为 29,941.49 万元、26,891.95 万元，大交易业务毛利均占比较高。

大资管业务版块持续亏损或微利的主要原因系前期运营成本较高的业务性质和持续下行的房地产市场行情影响。

①大交易服务业务

世联行大交易业务主要以“专业服务”为理念，主要为开发商在房地产销售环节提供营销相关服务，旨在提升交易效率、降低交易成本。大交易业务主要包括综合营销业务、互联网+业务和金融业务。

综合营销服务根据市场、客户结构等发生的较大变化，洞察客户需求，在原代理业务的基础上，构建“策、媒、渠、销”（专业营销策划、线上推广获客、线下渠道导客、资深销冠团队）整体操盘能力，为客户提供一体化整体解决方案，按照销售额的一定比例收取营销费用和佣金，降低客户总营销成本。



互联网+业务顺应开发商整合线上、线下全渠道营销的需求，打造行业独有的开发商、渠道、公司三方管理平台，汇集代理项目资源，整合各种分销渠道，提升销售效率。盈利模式主要是通过向一手房购房者收取团购服务费，以给予购房者一定团购优惠，当购房者参加团购活动并最终成交后，世联行根据合同约定，将购房者预先支付的团购费确认为收入。在运营方面，加强互联网+业务从合约到回款的全生命周期应收款项管理，从签约、原始凭证、数据等完善应收款项诉讼流程，降低互联网+业务平台运营风险。截至 2024 年 12 月 31 日，“互联网+”业务进驻全国 83 个城市，为 1,310 个案场提供服务，链接超过 10 万个中介门店和 27 万经纪人渠道资源。

金融业务定位为“大交易”和“大资管”的增值辅助业务，支持两大业务规模化发展，形成业务、融资闭环增长。2024 年金融业务继续围绕大交易、大资管的业务场景，根据国家政策导向，谨慎开展业务；针对市场环境变化进一步加强风险管控，适当收缩贷款规模、提高客户准入标准，严格防范新增贷款风险。

②大资管运营业务

世联行大资管业务以“价值运营”为理念，针对城市综合体、产业园、商办楼宇、企业总部、人才公寓、城市公建、城市公共空间等城市非住宅类核心资产，提供从顾问咨询、招商租赁、物业管理及综合设施管理、资产综合运营的全过程、全价值链综合服务，旨在挖掘城市资产价值，为城市资产提质增效。

大资管业务主要包括物业及综合设施管理业务、招商及空间运营业务、咨询顾问业务。

物业及综合设施管理业务立足专业的工程能力，体系化和标准化的节能运营能力，多业态整合运营能力，围绕各类产业物业、公建设施和城市空间，为政府端和企业端客户提供物业管理、城市公共设施管理、企业综合设施管理等基础运营服务和一系列叠加的高附加值服务。截至 2024 年末，公司在管项目实际收费面积 929 万平方米，面积净减少约 12 万平方米，实际在管的全委托项目个数较上年同期净减少 30 个。报告期内，受部分项目出租率下降影响收费面积以及个别项目未能如期续约等影响，物业及综合设施管理业务实现营业收入 79,320.99 万元，同比下降

4.97%。

截至 2025 年 9 月末，世联行横琴主要在管项目包括：

A、城市公共服务项目：横琴新区展厅、创意谷会客厅、横琴口岸内地通关区域及经营区域、横琴质检中心；斗门富山二围北片区；

B、公园服务项目：横琴芒洲湿地公园；横琴星乐度露营小镇；

C、学校服务项目：横琴第一中学；

D、公寓服务项目：横琴澳门青年创业谷人才公寓、保税区新中心保障房、横琴彩虹苑保障房、横琴高级人才公寓（含酒店）；

E、产业园服务项目：横琴·科学城、横琴国际科技创新中心（含配套人才公寓）；

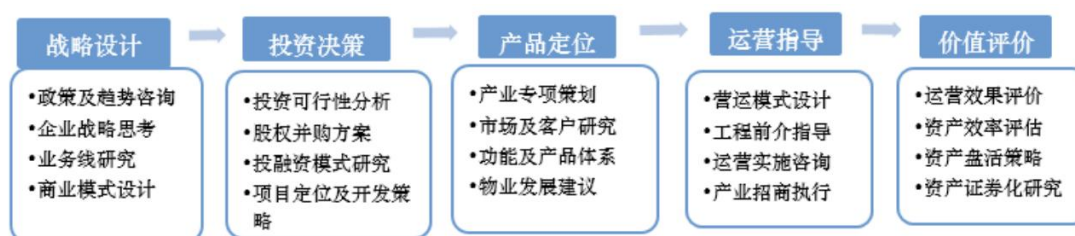
F、综合体服务项目：横琴国际商务中心 ICC、南方传媒金融中心、斗门珠峰科创中心。

在横琴外，公司按照既定战略，通过战略合作、跟随企业客户全国化布局、老客户推荐等方式实现异地发展。加强与地区公司的联动，叠加全链条业务服务，为城市资产提质增效。在北京，公司为“建设者之家”项目提供“物业+公寓+防疫酒店”的物业管理等防疫系列保障性服务；在雄安，公司为中国雄安集团城市发展投资有限公司提供开发和建设项目的物业管理咨询和项目监管协助服务；在广州，公司携手国企平台，为黄埔创业公园提供咨询顾问服务，探索户外空间创新实践。



招商及空间运营业务为物业所有者或持有者的商办楼宇、产业园、公寓等提供招商租赁、运营及相关服务。招商租赁采用“招商+运营”的产办一体化服务模式，将咨询、招商和物业管理等多个业务领域整合在一起，为客户提供一站式的综合解决方案。世联行依托“世联红璞”品牌及悠租云系统，专注长租公寓轻资产托管运营服务。

咨询顾问业务立足市场需求，为地方政府、开发商、产业企业、资产持有机构/金融机构等客户提供政策建议、土地规划建议、项目开发策略、产业综合服务、资产打理咨询等服务，贯穿从土地取地策略到资产退出的全流程。



2) 世联行业务盈利能力分析

2023 年和 2024 年，世联行主要盈利指标如下：

表：2023-2024 年世联行主营业务收入情况

单位：万元、%

项目	2024 年度	2023 年度
主营业务收入	241,495.25	333,324.67
主营业务毛利	26,891.95	29,941.49
主营业务毛利率	11.14	8.98
归属于母公司所有者净利润	-19,778.58	-29,561.66

最近两年，叠加宏观经济环境、国内房地产市场行情自 2021 年下半年急剧降温及公共事件反复导致无法正常展业等因素影响，世联行业务持续承受较大压力，主营业务收入规模呈缓慢下降趋势。2024 年世联行现主营业务收入 241,495.25 万元，同比下滑 27.55%，归属于上市公司股东的净利润同比上升 33.09%。

世联行积极应对和适应市场环境变化，坚定执行战略调整。大交易业务主动积极作出区域布局和组织调整，将发展重心聚焦到公司有能量优势的大湾区、山东以及中西部等区域，稳住基本盘的发展；非核心地区则以盈亏平衡和正现金流的底线

思维进行收缩和调整，降本增效。在“央国平”房地产企业逐渐成为房地产市场的主要参与者的大背景下，世联行开始推进“央国平”房地产企业营销代理服务模式、内容和方式等的探索和研究，不断加大“央国平”房地产企业的拓展力度。

世联行积极应对和适应市场环境变化，坚定执行战略调整，大交易业务进行区域资源集中以及央国企客户资源倾斜，大资管业务坚定转向轻资产运营，保持其盈利能力，一定程度上减少了部分流动性危机客户给世联行带来的不利影响。但伴随 2022 年以来国内房地市场景气度进一步转冷，世联行主业仍持续承压，最近一期盈利情况仍出现同比下滑；若房地市场景气度未来持续低迷，世联行对发行人收入贡献仍可能进一步下滑，可能对发行人盈利能力和偿债能力造成负面影响。

截至 2024 年末，发行人对世联行持股比例为 16.26%，持股比例相对较低，在世联行收入继续大幅下滑并进一步计提大额减值损失的极端情况下，对发行人归母净利润影响相对有限。

3) 发行人对世联行控制权的稳定性

2020 年 8 月 4 日，发行人通过与世联中国签订《股份表决权委托协议》的方式，受托行使世联中国持有的世联行 285,285,934 股股份（占世联行股份总数的 14%）对应的表决权，本次股份表决权委托生效后，发行人合计享有世联行 29.90%股份的表决权，成为世联行单一拥有表决权比例最高的股东，即成为世联行控股股东。

截至本募集说明书签署日，发行人与世联中国的《表决权委托协议》正常履行，世联中国和珠海大横琴之间就表决权委托事项不存在争议或纠纷。珠海大横琴集团有限公司在世联行董事会（共 9 名）提名了 6 名董事（含 2 名独立董事），珠海大横琴集团有限公司对世联行的董事会拥有过半数的提名权。

综上所述，发行人作为世联行单一拥有表决权比例最高的股东，对世联行拥有实际控制的决策权，负责世联行的日常经营管理并享有可变回报，实际控制世联行。自《表决权委托协议》签署以来，世联行均由发行人实际控制，控制权未发生变动，表决权委托得到有效执行，且发行人对表决权委托事项具有无限期决策权，发行人对世联行的控制权具有稳定性。

4、建筑施工及装修服务业务

发行人建筑施工服务业主要由新合并的下属公司珠海建工和宝鹰股份负责运营。建筑施工服务业务是珠海建工主营产业，业务领域涵盖房屋工程（含公共建筑、商办楼宇、住宅房屋等）、基建工程（含道路、桥梁、隧道工程、园林绿化工程等）、专业工程（地基基础、节能环保工程等）、建筑内外装饰等。装修服务业务是宝鹰股份主营产业，宝鹰股份是国内最早一批从事建筑装饰工程业务和行业内拥有最齐全专业资质的企业之一，连续多年蝉联“中国建筑装饰行业装饰百强”第三名，在业内享有很高的知名度和影响力，在行业竞争中处于第一梯队。

报告期内，发行人建筑施工及装修服务业务收入分别为 709,659.73 万元、498,274.58 万元及 219,222.89 万元，占主营业务收入比例 38.89%、28.66% 和 17.77%，珠海建工和宝鹰股份业务具体情况如下：

1) 珠海建工于 2020 年 8 月成立，注册资本 30 亿元人民币，由珠海大横琴集团有限公司主要控股。在珠海市委、市政府及市国资委、大横琴集团的坚强领导和大力支持下，珠海建工集团抢抓粤港澳大湾区、现代化国际化经济特区、广东自由贸易区横琴片区和横琴粤澳深度合作区“四区”叠加重大机遇，致力于打造投建营一体化、全产业链、绿色发展的珠海本地大型国有建筑龙头企业。珠海建工集团打造由“产业链业态”向“生态圈格局”转化的商业模式，形成智能建造、智慧建筑行业生态圈，打通建筑产业上下游，实现产业升级和全产业链发展，“消灭”业内中间商，有效降低企业施工成本。珠海建工集团现有市政公用工程和建筑工程施工总承包一级资质及众多专业承包一、二级资质，正拓展水利水电工程、港口与航道工程、公路工程、机电工程等围绕城市建设必须具备的施工总承包一级资质。

发行人子公司珠海建工控股集团有限公司所拥有的资质情况（包含其子公司广东长正建设有限公司）如下：

表：发行人子公司珠海建工控股集团有限公司所拥有的资质情况

公司名称	资质情况	证书编号	有效期起止日
珠海建工控股集团有限公司	建筑工程施工总承包壹级	资质证书号 D144139336	2023.12.22-2028.12.22
	市政公用工程施工总承包壹级		
	地基基础工程专业承包一级	资质证书号 D244468134	2023.11.21-2028.11.21

	电子智能化工程专业承包二级	建筑业企业资质证书 D344596084	2023.05.17-2027.05.18
	防水防腐保温工程专业承包二级		
	建筑幕墙工程专业承包二级		
	消防设施工程专业承包二级		
	建筑装饰装修工程专业承包二级		
广东长正建设有限公司	市政公用工程施工总承包壹级	建筑业企业资质证书 D144116180	2025.07.10-2028.12.28
	公路工程施工总承包二级	建筑业企业资质证书 D244540123	2025.7.15-2030.05.01
	机电工程施工总承包二级		
	建筑工程施工总承包二级		
	城市及道路照明工程专业承包二级	建筑业企业资质证书 D344292647	2025.7.18-2029.9.22
	公路路基工程专业承包二级		
	防水防腐保温工程专业承包二级		
	地基基础工程专业承包二级		
	公路路面工程专业承包二级		
	环保工程专业承包二级		
	消防设施工程专业承包二级		
	钢结构工程专业承包二级		
	建筑装饰装修工程专业承包二级		
	隧道工程专业承包二级		
桥梁工程专业承包二级			

建筑工程及相关产业，是珠海建工集团新发展时期重要的功能板块，对建筑工程上下游产业链进行有效延伸，并围绕内部资源整合形成优势互补，布局关键技术节点，打造完整产业链，既是对外发展的需要，也是珠海建工发展的内生需求。珠海建工集团自成立以来致力于在珠海市建工板块资源集中整合、产业链上下游投资、建筑产业强链补链等方面发挥主体作用。目前公司下设 9 家控股子公司，1 家参股

公司，主要覆盖工程设计业务、供应链采购、专业工程、安全生产培训等，逐步构成完整的产业链。

为形成更全面的全产业链服务平台，为客户提供最大化价值，公司推行生态圈管理理念，围绕项目全生命周期构建上下游供应商库，公司努力提高发展质量，在精耕专业与创新领域，逐步突破构造出能快速提升珠海建工集团服务珠海市产业基础设施建设的能力，通过参与建设珠海市现代化产业载体与配套设施，助力珠海市实现“推动粤港澳大湾区澳珠极点建设，成为粤港澳大湾区高质量发展新引擎和广东经济新的重要增长极”的战略目标。

最近两年及一期发行人建筑施工服务业务订单情况如下：

表：2023 年度、2024 年度及 2025 年 1-9 月发行人建筑施工服务业务订单情况

业务类型	2023 年度	2024 年度	2025 年 1-9 月
新签合同数量（个）	34	40	14
新签合同金额（万元）	744,535.54	124,421.64	56,186.33
期末在手合同数量（个）	67	65	48
期末在手合同金额（万元）	1,364,796.49	1,458,978.36	692,051.35
新签合同金额地区分布			
珠海市（万元）	678,875.58	30,549.12	38,977.41
珠海市外广东省内（万元）	65,659.96	21,580.76	11,444.00
广东省外（万元）	0.00	72,291.76	5,764.91

截至 2025 年 9 月末，发行人建筑施工服务业务主要已完工项目情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要已完工项目情况

单位：万元

序号	项目名称	业主方	所在地	合同金额	合同签订时间	开工时间	竣工时间	经营模式	结算方式	计划总投资金额	累计投资金额	累计确认收入金额	累计回款金额
1	度假村酒店旧主楼更新修缮提升工程施工总承包	珠海九洲开发建设有限公司	珠海市香洲区	27,473.50	2021-4-1	2021-4-21	2021-9-15	总承包	工程进度	25,355.74	25,355.74	4,434.92	4,434.92
2	横琴科创中心-广东省智能科学与技术研究院装修项目	珠海大横琴创新发展有限公司	横琴粤澳深度合作区	10,784.07	2021-12-28	2022-3-18	2022-10-13	总承包	工程进度	10,864.45	10,864.45	10,538.52	10,538.52
3	农控集团科研办公楼（临时）项目	珠海市农科中心有限公司	珠海市香洲区	3,107.44	2022-3-11	2022-3-15	2023-1-10	总承包	工程进度	3,378.68	3,378.68	3,148.11	3,346.92
4	珠海金琴大健康科技有限公司金琴健康港项目设计施工总承包	珠海金琴大健康科技有限公司	珠海市金湾区	111,174.94	2022-6-7	2022-10-11	2024-3-19	总承包	工程进度	116,824.24	116,824.24	97,175.18	97,175.18
5	富山工业城 J 区-新能源制造项目施工总承包（四标段）	珠海斗门大横琴电子有限公司	珠海市斗门区	46,298.58	2022-8-15	2022-8-23	2023-12-29	总承包	工程进度	50,250.44	50,250.44	40,954.31	40,954.31
6	富山工业城 A 区-电子制造项目施工总承包（五标段）	珠海斗门大横琴电子有限公司	珠海市斗门区	50,970.02	2022-9-8	2022-9-16	2023-6-26	总承包	工程进度	54,819.79	54,819.79	48,381.72	48,381.72

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

7	横琴新区中心沟北区防洪及景观工程 1-1#排洪渠碧桂园段、1-5#排洪渠中青旅便道影响段及 20-1#排洪渠 A 区专项工程施工总承包	珠海大横琴股份有限公司	横琴粤澳深度合作区	2,524.29	2022-4-18	2022-5-11	2024-1-23	总承包	工程进度	1,852.82	1,852.82	1,434.73	1,434.73
8	珠海机场综合交通枢纽项目跨 S272 道路人行天桥迁移及配套临时停车场工程	珠海航城机场建设有限公司	珠海市金湾区	4,923.99	2021-5-25	2021-4-29	2022-1-24	总承包	工程进度	4,146.79	4,146.79	4,146.79	4,146.79
9	横琴新区市民服务中心项目园林景观及室外工程施工	珠海大横琴人才公寓建设有限公司	横琴粤澳深度合作区	2,302.84	2022-3-31	2022-3-31	2023-1-10	总承包	工程进度	3,542.54	3,542.54	1,969.03	1,969.03
10	滨海商务区机场东路东侧排洪渠工程续建工程	珠海航空城工程建设有限公司	珠海市金湾区	2,489.35	2022-8-3	2022-8-3	2024-7-1	总承包	工程进度	2,430.09	2,430.09	1,822.25	1,822.25
11	大横琴湖心新城项目 2 号地块桩基、基坑支护及土方开挖工程施工	珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	珠海市斗门区	2,852.85	2023-8-10	2023-8-17	2024-4-18	总承包	工程进度	3,461.50	3,461.50	2,159.50	2,159.50
12	珠光集团科创园项目施工总承包	珠海市珠光集团控股有限公司	珠海市香洲区	22,330.06	2023-3-24	2023-4-12	2024-8-22	总承包	工程进度	25,188.41	25,188.41	18,508.22	18,508.22

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

13	富山大横琴海四达储能厂房项目施工总承包	珠海斗门大横琴电子有限公司	珠海市斗门区	61,316.61	2023-9-18	2023-9-14	2024-9-23	总承包	工程进度	69,651.97	69,651.97	48,589.03	48,589.03
14	淇澳大澳路道路工程	珠海交通集团路桥建设有限公司	珠海市高新区	7,802.75	2021-9-30	2022-3-27	2024-10-12	总承包	工程进度	8,302.68	8,302.68	6,937.31	5,660.60
15	珠海市斗门区尖峰南小学（暂用名）新建工程	珠海市斗门区政府投资建设工程管理中心	珠海市斗门区	11,949.80	2022-9-15	2022-10-8	2024-9-27	总承包	工程进度	11,783.71	11,783.71	9,982.24	9,982.24
16	横琴新区天沐河双双桥工程	珠海大横琴集团有限公司	横琴粤澳深度合作区	9,739.28	2022-2-10	2022-4-20	2024-11-19	总承包	工程进度	8,441.84	8,441.84	6,887.58	6,887.58
17	珠海航展中心配套设施工程	珠海航展有限公司	珠海市金湾区	2,146.17	2022-8-25	2022-6-1	2024-12-10	总承包	工程进度	2,882.04	2,882.04	1,678.63	1,678.63
18	特区建工集团龙华区观澜地块优质产业空间试点项目	深圳市龙华特区建工产业空间发展有限公司	深圳市龙华区	25,699.89	2023-5-21	2023-7-7	2024-12-30	总承包	工程进度	25,565.81	25,565.81	21,804.40	22,123.55
19	特区建工集团光明区公明地块优质产业空间试点项目 EPC	深圳市光明特区建工产业空间发展有限公司	深圳市光明区	39,960.07	2023-5-21	2023-6-6	2025-1-19	总承包	工程进度	41,236.85	41,236.85	30,592.25	29,080.50
20	莲洲镇永利大沙片区生活污水处理厂配套管网二	珠海城帆建设有限公司	珠海市斗门区	9,616.96	2022-11-18	2023-5-7	2025-3-3	总承包	工程进度	10,216.33	10,216.33	7,863.82	6,914.02

	期工程施工												
21	东澳岛南村水质净化厂及配套管网工程	珠海华发海岛投资有限公司	广东珠海	2,757.15	2024-10-31	2024-11-8	2025-8-22	总承包	工程进度	2,757.15	2,319.31	2,127.81	1,727.38
合计				458,220.61						482,953.87	482,516.03	371,136.35	367,515.62

发行人已完工项目中未结算完成的项目均为2023年以后竣工的项目，主要原因为配套设施未完工、相关竣工手续办理较慢且难度较大、业主方对于工程款的认定流程较长等，相关未结算完成项目的业主方已根据施工进度，并按合同约定的条件、时间和方式向发行人支付合同价款，结算和回款安排均较为明确，不存在长期未回款情形，预计不会对发行人的盈利能力及偿债能力造成重大不利影响。

截至2025年9月末，发行人建筑施工服务业务主要在建项目情况如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人主要在建项目情况

单位：万元

序号	项目名称	业主方	所在地	合同金额	合同签订时间	开工时间	预计竣工时间	经营模式	结算方式	计划总投资金额	累计投资金额	累计确认收入金额	累计回款金额
1	珠海市富山工业园二围北片区园区配套道路工程设计施工总承包	珠海大横琴城投建设有限公司	珠海市斗门区	172,038.93	2022-3-11	2022-6-14	2026 年	总承包	工程进度	170,692.20	94,364.11	94,364.11	86,793.20

2	横琴科学城（三期）标段一主体结构工程施工总承包	珠海大横琴科学城开发有限公司	横琴粤澳深度合作区	170,463.88	2023-12-29	2024-3-7	2027 年	总承包	工程进度	170,463.88	38,720.75	25,529.75	33,289.48
3	珠海机场综合交通枢纽项目一期工程（一标段）	珠海航城机场建设有限公司	珠海市金湾区	112,066.02	2021-11-16	2022-2-28	2025 年	总承包	工程进度	112,066.02	90,536.21	96,068.61	89,473.41
4	金湾区公共租赁住房及人才公寓项目施工	珠海市金湾区联港基础投资有限公司	珠海市金湾区	91,031.15	2022-7-7	2022-9-16	2026 年	总承包	工程进度	53,779.16	51,174.72	51,174.72	59,828.68
5	深圳市坪山区生命与健康产业园项目 EPC	深圳市坪山特区建工产业空间发展有限公司	深圳市坪山区	66,740.55	2023-9-15	2023-9-20	2025 年	总承包	工程进度	66,740.55	38,420.98	38,420.98	47,724.68
6	富山工业园二围东片区工业厂房配套（一期）地块一项目施工总承包	珠海斗门大横琴电子有限公司	珠海市斗门区	64,877.62	2023-8-4	2023-8-10	2025 年	总承包	工程进度	70,974.42	59,306.50	59,306.50	40,871.75

7	富山工业园二围东片区工业厂房配套（一期）地块二项目施工总承包	珠海斗门大横琴电子有限公司	珠海市斗门区	57,510.55	2023-8-4	2023-8-10	2025 年	总承包	工程进度	62,182.48	58,789.89	58,789.89	34,599.01
8	机场北快线（黄杨大道至珠峰大道段）北段工程 TJ2 标段（第二次）	珠海交通集团路桥开发建设有限公司	珠海市斗门区	37,076.63	2022-11-1	2024-1-17	2026 年	总承包	工程进度	37,076.63	7,238.97	8,696.35	7,594.73
9	三角岛度假酒店及度假屋（一期）设计施工工程总承包	珠海九控蓝色海洋旅游发展有限公司	珠海市万山区	36,632.07	2022-1-27	2023-10-25	2025 年	总承包	工程进度	40,303.07	25,894.46	25,894.46	25,894.46
10	琴石工业区琴石路及周边市政道路改造工程	珠海市三灶城资集团有限公司	珠海市金湾区	16,869.01	2023-6-21	2023-8-28	2025 年	总承包	工程进度	16,869.01	15,948.94	15,948.94	15,594.35
11	新建铁路珠海高栏港疏港铁路专用线二期工程多式联运货	珠海高栏港铁路股份有限公司	珠海市金湾区	32,110.21	2023-3-22	2023-3-22	2025 年	总承包	工程进度	32,110.21	22,352.23	22,352.23	17,128.78

	场工程（珠海高栏港疏港铁路物流园）施工图设计施工总承包												
12	珠光前程华园项目施工总承包	珠海市珠光集团有限公司	珠海市高新区	11,738.30	2022-4-20	2022-5-23	2025 年	总承包	工程进度	11,738.30	9,222.45	9,222.45	9,215.30
13	兴业快线（北段）	珠海兴格投资有限公司	广东珠海	212,482.75	2018-10-12	2019-2-28	2027 年	总承包	工程进度	212,482.75	172,611.32	158,359.01	132,955.45
14	金唐东路（二期）工程	珠海交通集团	广东珠海	62,380.17	2020-5-20	2020-8-1	2025 年	总承包	工程进度	62,380.17	59,281.69	54,386.86	53,193.70
15	珠海隧道工程 TJ1 标段	珠海市轨道交通有限公司	广东珠海	39,136.93	2020-9-24	2020-12-25	2027 年	总承包	工程进度	39,136.93	35,016.23	32,124.98	29,256.50
合计				1,183,154.78						1,158,995.78	778,879.45	750,639.84	683,413.48

报告期内，发行人工程施工业务由子公司珠海建工负责，主要涉及房屋建筑工程和市政公用工程等，项目建设单位多系区域国有企业或政府相关单位，工程款项支付保障性较高。发行人工程施工业务中的代建工程项目不存在地方政府未经批准举借债务的情形，亦不存在地方政府举借债务用于经常性支出的情形，不存在违法违规举借债务筹措政府投资资金的情况，政府投资项目不存在由施工单位垫资建设的情况。发行人及子公司不属于地方融资平台公司，不承担政府融资职能，不存在新增地方政府债务的情况，本期债券募集资金不用于偿还地方政府债务以及其他地方政府融资平台的债务，不涉及新增地方政府债务。发行人不属于地方政府融资平台，不存在地方各级政府将储备土地作为资产注入发行人或地方各级政府承诺将储备土地预期出让收入作为发行人偿债资金来源的情形。发行人从事工程施工业务，相关建设资金由发行人自筹及金融机构融资取得，不存在政府及其有关部门举借债务筹措资金以及增加政府隐性债务的情形，发行人对外融资不存在地方党委、人大、政府及其部门出具担保性质文件或者签署担保性质协议的情形。

综上，发行人工程施工业务符合地方政府债务管理的相关规定，不存在替政府垫资的情形，不涉及新增地方政府隐性债务。

2) 宝鹰股份成立于 1993 年 4 月，是全国领先的综合建筑装饰工程承建商。根据宝鹰股份 2024 年审计报告，截至 2024 年末，宝鹰股份总资产 14.12 亿元，归属于上市公司股东的净资产-0.06 亿元；2024 年实现营业收入 21.12 亿元；归属于上市公司股东的净利润-7.42 亿元。相较 2023 年均下降较多，主要系宝鹰股份及其全资子公司宝鹰慧科于 2024 年向控股股东珠海大横琴集团出售合计持有深圳市宝鹰建设集团股份有限公司 100%股权所致。

宝鹰股份营业收入、净利润、毛利率等指标近两年呈持续下滑趋势。近年收入持续下滑主要是受 2021 年以来受国内房地产市场行业走低、行业市场竞争加剧等因素影响。由于大客户恒大集团 2021 年发生违约，以及受外部经济和社会环境影响非恒大客户回款亦不及预期，宝鹰股份近两年计提大额信用减值损失及资产减值损失。但随着控股股东国企资源持续赋能，经济环境好转，宝鹰股份亏损持续缩窄。

最近两年宝鹰股份营业收入情况如下：

表：最近两年宝鹰股份营业收入明细情况

单位：亿元，%

业务板块	2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比
装饰工程施工	20.89	98.91	40.65	98.90
装饰工程设计	0.05	0.24	0.11	0.27
其他	0.18	0.85	0.34	0.83
合计	21.12	100.00	41.11	100.00

注：宝鹰股份 2025 年第三季度报告未披露相关主营业务收入明细数据。

“十四五”期间，宝鹰股份将打造城市集群和实业集群两大集群。城市集群包括城市运营板块、现代服务板块；实业集群包括产业投资板块、科技创新板块（智慧城市）、文旅教育板块和海外业务板块。两大产业集群是缺一不可的有机整体，各业务要素之间相辅相成、相互促进、协同发展，以城市集群为载体，整合集团优势资源，打造集团实体集群，推动合作区及珠海的实体经济和城市建设发展，为现代化国际化经济特区、横琴粤澳深度合作区建设贡献国企力量。

考虑到建筑装饰行业环境受外部经济和社会环境影响仍持续承压，宝鹰股份客户信用风险及履约能力未得到明显进一步改善，后续面临较大的信用减值损失风险，将对大横琴集团日常经营及盈利能力产生不利影响。但宝鹰股份控股股东变更为大横琴集团后，对其整合上下游资源，提升品牌影响力，发挥产业协同效应或有一定助益。

5、金融服务配套业务

发行人金融服务配套业务主要与其子公司银雁科技服务集团股份有限公司运营。银雁科技是国内领先的金融外包服务提供商，主要为银行等金融机构提供网点及线下业务流程外包服务（BPO）和信息技术服务（ITO）。公司提供细分产业和服务全面，两大业务板块协同发展，深度融合，客户高度一致，形成了相对完整的外包服务供应链。

1) 业务流程外包业务（BPO）

以人力外包为主，主要包括网点管理、综合服务、文档服务、共享服务、风控服务、集约化服务等。在结算模式和收入确认上，BPO 业务通常按照驻点服务人员和业务量计算服务费，按月或季度进行结算。BPO 业务由各项目经理每月按照预估的服务人员数量或业务量，确认当月预估收入，并与客户进行结算当月数量，按照实际结算收入和预估收入的差异在系统中进行调整。

2) 信息技术服务业务（ITO）

IT 人力外包和 IT 系统开发和维护，主要包括开发支付 / 交易系统、软件开发和测试、IT 集成与运维等。ITO 人力外包项目计费方式与 BPO 业务相似，主要依据派驻 IT 人员的实际服务天数计价，按月或按季度结算。系统开发项目按照合同约定分为预付款、验收款及尾款，公司在项目验收时确认收入。日常运维通常为系统开发后续运维服务，合同约定一定期限内的维护总费用，在合同期间按月确定收入及成本。

表：主要产品及服务（按照收入产品口径）

分类	代表产品及服务	描述
金融科技类-软件开发	支付结算系统	致力于在央行支付、商行支付、跨境及外币支付、第三方支付等支付结算领域的产品研发及个性化定制，先后实施了近千个项目，涵盖了国家级、区域级、企业等各个层级，在支付领域积累了丰富的经验。
	交易平台系统	为上海黄金交易所会员机构和普通机构提供交易、管理、结算系统。
	数据智能系统	提供精准营销、大数据风控、统计分析、数据资产管理平台、大数据平台等数据治理与开发服务。
	智慧产业系统	基于银雁科技在支付结算领域的优势，为大型企业定制以企业支付中台为主的系列解决方案，盘活内部资金，为上下游企业提供连带性的金融服务。
	数字化营销	围绕数字化转型趋势，打造场景营销、短视频营销、营销小程序等系统、服务。
金融科技类—技术服务	测试服务	面向各领域客户提供全面高效的测试类产品，涵盖功能测试、性能测试、自动化测试、安全测试等技术领域，获 CNAS 权威认证。
	集成服务	提供软硬件的全局运维服务，基础架构系统集成服务，容灾规划与建设服务。
	IT 外包	根据客户需求，提供项目化、本地化、定制化的 IT 服务外包。

业务流程服务	文档管理及文档数字化	提供文档管理全生命周期解决方案及文档数字化加工、存储、保管、销毁等综合服务。客户可根据实际需求，通过银雁定制化服务，实现档案管理集约化、规范化、数字化、智能化。
	账户管理	针对账户管理优化要求，借助征信系统、云账户系统、上门见证系统等，提供账户全流程服务方案。
	网点与营销服务	为银行、证券公司提供网点产能提升、选址规划、厅堂管理、精准营销、集约运营、数据处理、呼叫服务、智能客服，助力网点实现前后台流程优化及产能提升。
	集约化运营	通过建立数据中台和管理中台，实现运营数字化管控与集中处理，优化运营。
	第三方监管服务	以第三方身份对金融机构的质押物/抵押物进行驻场或者离场管理，包括现场的检查盘点、审计关联方的业务操作，并输出相应的报告。
	金融风险管理	通过信用管理手段和信息处理技术，设计了一系列适应本地需要的运作流程。最大限度地帮助客户降低信用风险，改善资产结构，加快资金回笼，促进信用秩序建设，帮助客户不断创新，完善管理。

银雁科技最近两年细分业务收入情况如下：

表：2023 年度和 2024 年度银雁科技收入明细情况

单位：万元

大业务分类	2024 年度	2023 年度
网点及线下流程外包服务	503,061.35	479,486.75
金融科技	40,364.78	35,053.66
其他业务	3,515	6,989.77
合计	546,941.13	521,530.18

表：2024 年度银雁科技前五大供应商

单位：万元、%

供应商名称	主要产品	采购金额	占当期采购前五大比例	是否关联方
云账户(天津)共享经济信息咨询有限公司	临工劳务	9,740.00	72.50	否
深圳联合金融控股有限公司	房租	1,026.70	7.64	是
吉林省外国企业服务有限公司吉林分公司	社保公积金代理服务	915.00	6.81	否
广州晶东贸易有限公司	办公日用/福利	902.00	6.71	否

維思科技有限公司 Vastcom Technology Limited	转包服务	851.00	6.33	否
合计		13,434.70	100.00	-

表：2024 年度银雁科技前五大客户

单位：万元、%

客户名称	主要产品	销售金额	占当期销售前五大比例	是否关联方
邮储银行和邮政集团	网点及线下流程外包服务；金融科技	37,070.00	22.62	否
中国银行	网点及线下流程外包服务	34,886.00	21.29	否
建设银行	网点及线下流程外包服务	32,202.00	19.65	否
中信银行	网点及线下流程外包服务	30,527.00	18.63	否
交通银行	网点及线下流程外包服务	29,203.00	17.82	否
合计		163,888.00	100.00	-

6、产业投资

该板块产生的收益计入投资收益而非计入主营业务收入。

发行人主要通过珠海大横琴创新发展有限公司以股权直投和基金出资的形式进行对外投资。报告期内，发行人主要投资项目有上海壁仞智能科技有限公司（简称“壁仞智能”）、北京集创北方科技股份有限公司（简称“集创北方”）等，主要分布行业包括半导体、智能机器人等高科技行业。2024 年，发行人出售了珠海大横琴创新发展有限公司 51% 股权，珠海大横琴创新发展有限公司的主要投资项目已出表，截至 2024 年末发行人主要对外投资情况如下：

表：截至 2024 年 12 月末公司主要的对外投资情况

单位：万元

项目	期末余额	期初余额
芯动微电子科技(珠海)有限公司	-	20,573.70
集创北方(珠海)科技有限公司	-	94,128.10
上海壁仞智能科技有限公司	-	76,018.20

芯耀辉科技有限公司	-	2,675.00
苏州思必驰信息科技有限公司	-	13,271.40
珠海镓未来科技有限公司	-	4,708.02
立芯科技股份有限公司	-	3,465.40
上海深聪半导体有限责任公司	-	4,852.10
北京指掌易科技有限公司	-	3,395.60
上海银基信息安全技术股份有限公司	-	2,751.20
广州数说故事信息科技有限公司	-	5,355.30
珠海纳金科技有限公司	-	3,221.90
达闼机器人有限公司	-	16,806.20
北京微保科技有限责任公司	-	1,889.10
扬州中宝药业股份有限公司	-	7,014.60
上海为旌科技有限公司	-	5,207.30
辣妹子食品股份有限公司	-	6,228.90
纬景储能科技有限公司	-	20,125.43
合计	-	291,687.45

（四）所在行业情况

1、我国城市基础设施行业的基本概况

城市基础设施是我国新型城镇化的物质基础，未来建设需求持续存在。《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43号，简称“43号文”）以来，地方政府债务管理持续推进，城投企业的政府融资职能剥离，但作为城市基础设施投资建设的主要参与者，其重要性中短期内仍将保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。2017年以来，各部委监管政策频出，城投企业融资环境趋紧，2018年下半年，随着保持基础设施领域补短板力度、保障城投企业合理融资需求等意见的发布，城投企业融资环境一定程度上有所改善。但近两年城投企业债务集中到期规模大，部分企业仍将面临集中偿付压力。

城市基础设施的建设和完善是推动城镇化进程的重要驱动力，是国民经济可持续发展的重要基础，对于促进地区经济发展、改善投资环境、强化城市综合服务功

能等有着积极的作用。近年，全国各地城市基础设施建设资金来源和渠道日益丰富，建设规模不断扩大，建设水平迅速提高，城市基础设施不断完善。

2017 年 5 月住房城乡建设部及国家发展改革委发布的《全国城市市政基础设施建设“十三五”规划》（简称“《规划》”）对交通系统、综合管廊、水系统、能源系统、环卫系统、绿地系统和智慧城市等方面的发展指标提出了明确的规划要求，其中城市路网加密缓堵、城市轨道交通、城市综合管廊、城市供水安全保障、城市黑臭水体治理、海绵城市建设、排水防涝设施建设、燃气供热设施建设、城市垃圾收运处理、园林绿地增量提质、城市生态修复和市政设施智慧建设是重点工程。《规划》同时明确了城市人民政府是市政基础设施建设的责任主体，各级政府需确保必要投入，强化地方政府对城市市政基础设施建设的资金保障；充分发挥中央财政资金向中西部等市政基础设施总量严重不足地区倾斜的引导作用；大力推广政府和社会资本合作（PPP），推动该领域的供给侧结构性改革、拓宽市政基础设施投融资渠道，形成政府投资和社会资本的有效合力；推进价格机制改革，统筹运用税收、费价政策，按照补偿成本、合理收益、公平负担的原则，清晰界定政府、企业和用户的权利义务，建立健全公用事业和公益性服务财政投入与价格调整相协调机制。2024 年末，我国城镇化率为 67%，与国外发达国家的 70%-80%相比仍有较大发展空间，在未来一段时间内，城市基础设施建设仍是我国新型城镇化进程中的持续任务，而该领域的建设及融资模式正逐步规范及合理创新。

城投企业业务范围广泛，包括市政道路、桥梁、轨道交通、铁路、水利工程、城市管网等基础设施项目投资建设，以及土地开发整理、公用事业、保障房项目建设等多个领域。在我国基础设施建设的快速推进过程中，城投企业初期作为地方政府投融资平台在城市建设中发挥着重要作用，但债务规模也不断增大，风险有所积聚。为规范政府举债行为，监管部门出台了一系列政策。2014 年 9 月，国务院发布《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号，简称“43 号文”），明确提出政府债务不得通过企业举借，剥离城投企业的融资职能。10 月，财政部印发《地方政府存量债务纳入预算管理清理甄别办法》（财预[2014]351 号），对地方政府性债务进行清理和甄别。2015 年，新预算法实施，地方政府开始通过以发行地方政府债券的方式新增政府债务及对存量政府债务进行置换。2016 年，国务院、财

政部等部委陆续出台多项政策，从国资国企改革、债务发行管理和业务发展方向等方面引导城投企业进行转型发展，进一步规范细化地方政府债务管理。2017 年，随着财政部首次问责部分地方政府违规举债、担保行为，以及一系列地方融资监管政策的密集出台，行业监管力度显著趋严，“疏堵结合”的地方政府举债融资机制逐步建立。4 月，财政部等六部委联合发布《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预[2017]50 号），加强融资平台公司融资管理。5 月，财政部发布《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预[2017]87 号），严格规范政府购买服务预算管理，明确列示政府购买服务负面清单。6 月，财政部联合相关部门开始试点发展包括地方政府土地储备、收费公路等项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券，进一步健全规范地方政府举债融资机制。

2018 年以来，切实加强地方政府债务管理的监管定调一以贯之，但与此同时，扩内需调结构、基建补短板也是促进实体经济发展的的重要举措，城投企业合理融资需求仍需保障。2 月，国家发展改革委和财政部联合发布《关于进一步增强企业债券服务实体经济能力严格防范地方债务风险的通知》（发改办财金[2018]194 号），对申报企业债券的企业公益性资产及储备土地使用权进行了严格禁止，进一步强调城投企业不承担政府融资职能。3 月，财政部发布《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号），明确要求国有金融企业除购买地方政府债券外，不得直接或通过地方国有企事业单位等间接渠道为地方政府及其部门提供任何形式的融资，不得违规新增地方政府融资平台公司贷款；不得要求地方政府违法违规提供担保或承担偿债责任；不得提供债务性资金作为地方建设项目、政府投资基金或政府和社会资本合作（PPP）项目资本金。

此外，全国各地相继把地方政府隐性债务化解安排提上日程，城投企业作为地方政府隐性债务的主要载体，化解存量债务已成为当前的重要任务。但为避免矫枉过正，保障城投企业合理融资需求，2018 年 7 月，国务院常务会议提出支持扩内需调结构促进实体经济发展，确定围绕“补短板、增后劲、惠民生”推动有效投资的措施；指出要“引导金融机构按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，对必要的在建项目要避免资金断供、工程烂尾”。10 月，国务院办公厅下发《关于保持基础设施领域补短板力度的指导意见》（国办发[2018]101 号），对 7 月的国务院

常务会议内容进行了进一步延续与补充，明确提出要加大对在建项目和补短板重大项目的金融支持力度，同时金融机构要在采取必要风险缓释措施的基础上，按照市场化原则保障融资平台公司合理融资需求，不得盲目抽贷、压贷或停贷，防范存量隐性债务资金链断裂风险；在不增加地方政府隐性债务规模的前提下，对存量隐性债务难以偿还的，允许融资平台公司在与金融机构协商的基础上采取适当展期、债务重组等方式维持资金周转。此外，支持转型中的融资平台公司和转型后市场化运作的国有企业，依法合规承接政府公益性项目，实行市场化经营、自负盈亏，地方政府以出资额为限承担责任。

整体来看，自 43 号文发布以来，国家对于地方政府债务的管理日趋规范、细化和严格，城投企业的政府融资职能剥离，短期看会加大城投企业的融资难度，但长期来看则有利于行业的规范发展。城投企业作为城市基础设施投资建设的主要参与者，中短期内重要性仍将保持，且随着政府预算管理等制度的逐步完善，城投企业的业务开展模式将渐趋规范，市场化转型的进度也将不断推进。但与此同时，近两年城投企业债务集中到期规模大，部分企业面临集中偿付压力。

2、珠海市土地市场基本情况

土地开发与整理，是指由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，使该区域范围内的土地达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”的建设条件，再进行有偿出让或转让等经营活动的过程。土地一级整理开发包括新城区的开发和旧城区土地的再开发两种类型，通过基础设施投资运营、使用权出让，土地开发企业在获取一定经济收益的同时，也盘活了城市存量土地，满足了城市社会经济发展所需的供给需求。土地一级整理开发业务通过围绕城市总体发展目标，结合城市发展规律，运用市场经济手段，力争最大限度地发掘城市土地资源的潜力，实现国有土地资源利用和综合效益最大化、最优化，推动城市化进程的不断提升和经济的健康持续发展。

土地一级开发行业作为地区经济发展及城市化进程的源头产业，出让面积以及出让价格很大程度上取决于当地整体社会经济及商业地产行业的发展情况。因此公

司土地一级开发业务与珠海市的发展现状与前景密切相关。而珠海市经济发展迅速，2024 年度珠海市实现国民生产总值 4,479.06 亿元，同比增长 3.50%。城市总体经济的持续增长特别是横琴粤澳深度合作区的设立为珠海市土地市场的发展奠定了良好的基础。

3、建筑行业的基本情况

发行人所处的建筑施工服务行业是建筑业的一个重要子行业，其发展与国民经济发展水平密切相关。建筑施工行业产业链上游为水泥、木材、石材、铝材、玻璃等各类原材料供应商，中游为设计及施工企业，下游为房地产行业、公共及商用建筑等企业。根据建筑物使用性质不同，行业可进一步细分为建筑幕墙、公共建筑装饰和住宅装饰装修三大类。建筑施工的作用是改善建筑居住环境、优化建筑物外观和品质、完善建筑物物理性能和使用功能，具备一定的消费属性，每个建筑物在其使用寿命周期内都需要进行多次装饰装修和维护保养，行业发展具备较强的可持续性。

城市更新和城镇化建设为建筑施工企业带来了广阔的市场前景和发展机遇。进入“十四五”以来，随着我国经济结构改革逐步深化，经济发展从高速增长阶段转向高质量发展、城镇化进程减缓、城市基础设施建设投资紧缩、房地产行业调整等外部环境的变化，装修装饰行业发展增速明显降低，随之步入平稳发展期。根据国家统计局公布数据显示，2024 年全国建筑业总产值 32.65 万亿元，同比增长 3.85%；全国建筑业房屋建筑施工面积 136.83 亿平方米，同比减少 10.62%。

2023 年，在各项政策的支持下，房地产行业逐步显现积极变化，2023 年 7 月国务院常务会议审议通过了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，指出在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措，城中村改造及城市配套基础设施的建设将对建筑装饰行业的发展起到有力的支撑作用。

（五）公司所处行业地位

发行人是珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出资组建的重要国有企业，作为横琴最重要的城市基础设施建设主体，承担着横琴城市开发、公共资源运营、产业

投资、地产及产业园重要使命，作为横琴城市开发的主力军，在珠海市的经济社会发展中具有重要地位。

（六）公司面临的主要竞争优势

1、横琴良好的地理区位及独特的政策优势

横琴是粤港澳的交汇点。随着港珠澳大桥建设完成，大桥侧接线出口直通横琴，香港到横琴时间距离缩短为 1 小时车程。同时，广珠城轨的通车拉近了横琴与广州和珠海机场的距离，从而使横琴与内地的联系更加紧密。

横琴是一国两制下探索粤港澳合作新模式的示范区，深化改革开放和科技创新的先行区，促进珠江口西岸地区产业升级的新平台。2015 年 4 月，横琴自贸片区挂牌成立后，横琴兼具国家级新区和自贸试验区“双区叠加”的政策优势²。2021 年 9 月 5 日，中共中央、国务院正式印发《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，为横琴粤澳深度合作区(下称“合作区”)建设勾勒出新蓝图，为澳门长远发展注入新动能、提供新空间、创造新机遇。2021 年 9 月 17 日，横琴粤澳深度合作区管理机构正式揭牌，合作区进入全面实施、加快推进的新阶段。2024 年 3 月 1 日，横琴粤澳深度合作区正式封关运行。

横琴原以传统型的农渔业为主，目前横琴持续深化对港澳合作，并利用自身离岸优势，经济增长快速，已形成科技研发和高端制造产业、中医药等澳门品牌工业、文旅会展商贸产业、现代金融产业。2020-2024 年，横琴实现地区生产总值 406.99 亿元、454.63 亿元、461.79 亿元、512.64 亿元和 538.48 亿元。

图：横琴区位图

2 横琴政策优势主要表现在以下方面：一是通关制度创新政策。横琴口岸简化港澳居民的通关程序，实行 24 小时通关；二是土地管理创新政策。广东省和珠海市可在已确定的建设用地总规模范围内，根据情况，单列横琴新区建设用地总规模和年度土地利用计划指标；横琴通过围填海用于发展建设的，必须在符合土地利用总体规划和海洋功能区划前提下，经批准可以作为建设用地使用；三是财税优惠政策。对横琴符合条件的企业减按 15%税率征收企业所得税；在横琴工作的香港、澳门居民涉及的个人所得税，暂由广东省政府按内地与港澳个人所得税负差额对港澳居民给予补贴，补贴免征个人所得税；横琴企业之间货物交易免征增值税和消费税；四是人才特区政策。横琴新区为全国人才管理改革试验区，人才建设得到国家、省、市三级政策支持；五是金融创新政策。横琴区内银行可以加入澳门电子同城清算系统。外资企业实施资本金意愿结汇新政，企业资本金账户内金额可 100%结汇，也可分批结汇，结汇所得人民币可用于境内股权再投资，设立或并购企业；六是外资准入政策。实行准入前国民待遇加负面清单的管理模式；七是产业和信息化政策。横琴可自行批准外商投资培训机构；澳门电信运营商可与内地电信运营商在横琴建立合资企业；八是地方先行先试政策。



2、当地政府的大力支持

发行人为《横琴总体发展规划》中明确提出的“两层机构、一站式服务”管理模式中的开发运营公司。自发行人成立以来，当地政府在资金和资源两方面给予发行人大力支持。一是逐步增强发行人的资本实力。原横琴新区管委会通过划拨土地、建设项目投资拨款等方式，逐步增强公司的资本实力，发行人净资产由 2013 年的 150.41 亿元增至 2024 年的 472.01 亿元。二是多方面支持公司业务发展。目前，发行人是横琴新区最大的土地一级开发商，原横琴新区管委会授权发行人可开发区域约占横琴新区可开发土地总面积的 70.36%；公共资源方面，原横琴新区管委会授权发行人为横琴新区内的公共广告经营单位，同时委托发行人对园林绿化、公共管廊等公共资源进行管理。

3、土地一级开发业务收入可持续性

截至 2024 年末，横琴各区域都已完成填筑工程，市政配套工程正在同步实施中。自 2009 年以来，横琴新区的土地价值大幅提升，综合用地出让均价由 2010 年的约 133.33 万元/亩上涨至 2022 年的约 163 万元/亩。随着一级开发土地的逐步出让，公司可随之获得相应的土地一级开发收入。

4、负债经营程度偏低，货币资金持有量较为充裕

2023-2024 年末，发行人资产负债率分别为 71.37%和 72.16%，随着发行人自身业务的发展和建设项目的增加发行人负债经营程度呈现上升态势。同时发行人持有

的未受限的货币资金较为充裕，2023-2024 年末，发行人受限货币资金分别为 216,908.87 万元和 46,437.92 万元，剔除受限部分后，未受限货币资金分别为 831,335.58 万元和 722,465.57 万元。

5、人力资源优势和管理优势

发行人具有良好的企业治理结构、规范的内部管理制度、科学的决策程序，拥有一大批从业经验丰富、综合素质较高的经营管理团队和专业技术人才，为公司管理及运作提供了良好的人力资源支持。发行人已形成了一套适合城市建设的工程建设管理办法，并在实践中得到了有效的运用。公司建立了项目前期工作项目库，实行民主决策、科学决策；推行了工程管理代建制，充分发挥所属单位和社会的管理能力，实现了“专业人做专业事”，确保了工程质量、进度与安全；实行了“统一管理，集中支付”的资金管理制度，显著提高了资金管理效率和资金运作效益；建立工程项目监督的全过程跟踪审计制度，进一步提高了投资效益。

6、较强的融资能力和逐步完善的融资结构

发行人经过几年的发展，拥有丰富的财务资源，与金融机构保持了良好的合作关系，融资渠道逐步拓宽。从最初的主要依赖银行贷款，发展到向直接融资的转变；从采用 BT 方式运作建设项目，到尝试采取以土地开发促进项目开发，以工程项目大额融资等多种途径。特别是 2014 年 12 月发行人成功在香港发行 15 亿元人民币债券并受到超额认购，打开了国内地方非上市企业境外发行债券业务的先河，标志着发行人的公司治理、财务状况、信用情况等综合实力得到了国际资本市场的认可，为发行人推进国际化发展战略、创新融资手段、拓宽融资渠道奠定了良好的基础。

八、其他与发行人主体相关的重要情况

（一）重大资产出售

2024 年 9 月 19 日，本公司子公司珠海大横琴置业有限公司与珠海市粤信宸投资有限责任公司（以下简称“粤信宸投资”）签订股权转让协议，将其持有的珠海大横琴创新发展有限公司（以下简称“创新发展公司”）51%股权以人民币 29,375 万元转让予珠海粤信宸投资有限责任公司。本次转让后，珠海大横琴置业有限公司

持有创新发展公司的股权比例由 100.00%下降至 49%，对创新发展公司不再具有控制权，剩余 49%股权按权益法核算，自交割日起不再纳入合并范围。创新发展公司主营产业投资业务，其资产构成以产业投资业务相关的其他非流动金融资产为主，截至 2024 年末，发行人持有的创新发展公司剩余 49%股权于长期投资科目中核算，账面余额为 25.70 亿元。

（二）收购世荣兆业

发行人之全资子公司珠海大横琴安居投资有限公司（简称“安居公司”）于 2024 年 7 月 3 日通过司法拍卖取得上市公司世荣兆业（002016.SZ）412,640,000 股股份，占公司总股本比例为 51.00%，收购价款合计 20.83 亿元，并向其他股东所持有的世荣兆业全部无限售条件流通股发出全面要约，截至报告期末，安居公司合计持有世荣兆业 60.28%的股份，为世荣兆业的控股股东。

世荣兆业为民营上市公司，主营业务为房地产开发与经营，主要经营项目业态以住宅开发、销售为主，辅以配套商业，在珠海区域深耕多年，且在区域内有一定的市场认可度和竞争优势。收购世荣兆业或将有助于大横琴集团拓展房地产相关业务领域的布局。世荣兆业为绿档房企，整体资信状况良好，截至 2024 年末，总资产 72.72 亿元，净资产 48.60 亿元，资产负债率 33.17%，整体负债率较低，2024 年度世荣兆业实现营业收入 9.81 亿元，实现净利润 0.57 亿元。

本次收购完成之前，截至 2023 年末，世荣兆业总资产 66.09 亿元，占比大横琴集团 2023 年末资产规模 4.41%；世荣兆业净资产 48.55 亿元，占比大横琴集团 2023 年末净资产规模 11.72%；2023 年度世荣兆业营业收入 15.48 亿元，占比大横琴集团 2023 年度营业收入规模 8.48%，由于上述财务数据占比均不在 50%以上，因此本次并购不构成重大资产重组。

（三）子公司重大负面舆情

2025 年 4 月，子公司宝鹰股份（002047.SZ）被深交所实施退市警示，实施风险警示的主要原因：根据大华会计师事务所对公司出具的 2024 年度审计报告，公司 2024 年度经审计的期末归属于母公司所有者权益为负值，根据《深圳证券交易

所股票上市规则》第 9.3.1 条第（二）项的规定，上市公司出现“（二）最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值”的情形，深圳证券交易所将对其股票交易实施退市风险警示，公司股票交易因此将被深圳证券交易所实施退市风险警示。大华会计师事务所对公司 2024 年度内部控制出具了否定意见的内部控制审计报告。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.8.1 条第（四）项的规定，上市公司出现“（四）最近一个会计年度财务报告内部控制被出具无法表示意见或者否定意见的审计报告”的情形，深圳证券交易所将对其股票交易实施其他风险警示，公司股票交易因此将被深圳证券交易所叠加实施其他风险警示。

截至募集说明书签署之日，发行人子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及其原定代表人肖家河被采取限制消费措施，同时该公司被列为失信被执行人，相关案件均为“恒大商票”给付问题引起的诉讼案件，相关情况目前不会对发行人及本期发行构成实质性不利影响。主要案件情况如下：

1、2025 年 1 月，关于陈芙蓉与深圳市宝鹰建设集团股份有限公司建设工程合同纠纷一案，重庆市第五中级人民法院作出（2024）渝 05 民终 9979 号民事判决书，判决深圳市宝鹰建设集团股份有限公司支付陈芙蓉工程款等合计 10,395,844.41 元及利息。2025 年 2 月，申请执行人陈芙蓉向重庆市南岸区人民法院申请强制执行，案号为（2025）渝 0108 执 2778 号。2025 年 5 月，重庆市南岸区人民法院作出限制消费令，对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及法定代表人肖家河采取限制消费措施。截至本募集说明书签署之日，该案件已执行金额为人民币 508,476 元。

2、2024 年 8 月，关于向明昭与深圳市宝鹰建设集团股份有限公司建设工程施工合同纠纷一案，重庆市北碚区人民法院作出（2023）渝 0109 民初 9835 号民事判决书，判决深圳市宝鹰建设集团股份有限公司支付向明昭工程款 372,335.24 元及利息。2025 年 4 月，申请执行人向明昭向重庆市北碚区人民法院申请强制执行，案号为（2025）渝 0109 执 4207 号。2025 年 5 月，重庆市北碚区人民法院作出限制消费令，对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及法定代表人肖家河采取限制消费措施。截至本募集说明书签署之日，该案件暂未被执行。

3、2023 年 11 月，关于临沂市兰山区同发甲醛厂与广东聚廷峰房地产开发有限公司、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司、临沂鼎康木业有限公司票据追索权纠纷一案，山东省临沂经济技术开发区人民法院作出（2023）鲁 1392 民初 4003 号民事判决书，判决广东聚廷峰房地产开发有限公司、深圳市宝鹰建设集团股份有限公司支付临沂市兰山区同发甲醛厂票据款 154,310.64 元及利息。2024 年 1 月，上诉人深圳市宝鹰建设集团股份有限公司不服一审判决，向山东省临沂市中级人民法院提起上诉。2024 年 3 月，二审法院山东省临沂市中级人民法院作出（2024）鲁 13 民终 401 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。2025 年 2 月，申请执行人临沂市兰山区同发甲醛厂向山东省临沂经济技术开发区人民法院申请强制执行，案号为（2025）鲁 1392 执 144 号。2025 年 6 月，山东省临沂经济技术开发区人民法院作出限制消费令，对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及法定代表人肖家河采取限制消费措施。截至本募集说明书签署之日，该案件已执行金额为人民币 146,058.27 元。

4、2024 年 6 月，关于温州季利电子商贸有限公司与深圳市宝鹰建设集团股份有限公司、石狮恒大置业有限公司票据追索权纠纷一案，福建省石狮市人民法院作出（2024）闽 0581 民初 2821 号民事判决书，判决石狮恒大置业有限公司支付温州季利电子商贸有限公司汇票金额 585,356.76 元及利息，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司对上述债务承担连带付款责任。2024 年 7 月，上诉人深圳市宝鹰建设集团股份有限公司不服一审判决，向福建省泉州市中级人民法院提起上诉。2024 年 9 月，二审法院福建省泉州市中级人民法院作出（2024）闽 05 民终 4092 号民事判决书，判决驳回上诉，维持原判。2025 年 3 月，申请执行人温州季利电子商贸有限公司向福建省石狮市人民法院申请强制执行，案号为（2025）闽 0581 执 1600 号。2025 年 7 月，福建省石狮市人民法院作出限制消费令，对深圳市宝鹰建设集团股份有限公司及法定代表人肖家河采取限制消费措施，深圳市宝鹰建设集团股份有限公司被列为失信被执行人。截至本募集说明书签署之日，该案件已执行金额为人民币 126,260 元。

（四）拟转让子公司实控权

2025 年 11 月 13 日，发行人披露《珠海大横琴集团有限公司关于转让子公司的实际控制权的提示性公告》，拟转让子公司宝鹰股份实控权。具体安排如下：

1、2025 年 10 月 24 日，发行人与海南世通纽投资有限公司（以下简称“世通纽”）签署《关于深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司之附条件生效的股份转让协议》（以下简称“《附条件生效的股份转让协议》”）及《业绩承诺及补偿协议》，大横琴集团将其持有的上市公司 75,964,060 股股份（占上市公司股份总数的 5.01%）及其所对应的所有股东权利和权益转让给世通纽。本次权益变动完成后，世通纽拥有表决权的比例为 5.01%。

本次权益变动前后，相关方对宝鹰股份持股情况及表决权情况如下：

股东名称	本次权益变动前			本次权益变动后		
	持股数量（股）	持股比例	表决权比例	持股数量（股）	持股比例	表决权比例
大横琴集团	308,888,983	20.37%	37.96%	232,924,923	15.36%	32.95%
航空城集团	174,951,772	11.54%	-	174,951,772	11.54%	-
古少明	61,333,658	4.05%	-	61,333,658	4.05%	-
大横琴股份（香港）有限公司-1号-R	30,324,645	2.00%	-	30,324,645	2.00%	-
世通纽	-	-	-	75,964,060	5.01%	5.01%

2、表决权放弃与不谋求控制权承诺

2025 年 10 月 24 日，世通纽与大横琴集团及其关联方大横琴股份（香港）有限公司签署了《关于深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司之表决权放弃协议》（以下简称“《表决权放弃协议》”），约定包括但不限于以下事项：①自上市公司董事会审议通过其向世通纽发行股票的方案（为免歧义，若上市公司董事会就此进行多次表决，则以首次有效表决通过之日为准，下同）之日起，在《表决权放弃协议》约定的弃权期限内，大横琴集团无条件放弃行使其持有的全部宝鹰股份的股份对应的表决权（大横琴集团仍保有航空城集团、古少明委托其行使的合计 15.58%股份的表决权）；②自上市公司董事会审议通过其向世通纽发行股票的方案（为免歧义，若上市公司董事会就此进行多次表决，则以首次有效表决通过之日为准，下同）之日起，在《表决权放弃协议》约定的弃权期限内，大横琴股份（香港）有限公司无条件放弃行使其持有的宝鹰股份对应股份数量为 30,324,645 股的表决权。同日，大横琴集团作出不谋求控制权的承诺。

本次权益变动前后，相关方对宝鹰股份持股情况及表决权情况如下：

股东名称	本次权益变动前			本次权益变动后		
	持股数量（股）	持股比例	表决权比例	持股数量（股）	持股比例	表决权比例
大横琴集团	232,924,923	15.36%	32.95%	232,924,923	15.36%	15.58%
航空城集团	174,951,772	11.54%	-	174,951,772	11.54%	-
古少明	61,333,658	4.05%	-	61,333,658	4.05%	-
大横琴股份（香港）有限公司-1号-R	30,324,645	2.00%	-	30,324,645	2.00%	-
世通纽	75,964,060	5.01%	5.01%	75,964,060	5.01%	5.01%

3、定向发行股票

2025年10月24日，宝鹰股份召开第八届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于公司2025年度向特定对象发行A股股票方案的议案》等相关议案。同日，宝鹰股份与世通纽签署了《深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司与海南世通纽投资有限公司附条件生效的股份认购协议》（以下简称“《附条件生效的股份认购协议》”），世通纽拟以现金方式全额认购本次发行的股票。本次向特定对象发行股票的数量不超过423,280,423股（含本数），发行后世通纽持有宝鹰股份股份的比例为25.74%（含大横琴集团协议转让给世通纽的5.01%股份）。

本次向特定对象发行股票完成后宝鹰股份各主要股东持股情况如下表所示：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例	对应的表决权数量（股）	对应的表决权比例
1	珠海大横琴集团有限公司	232,924,923	12.01%	236,285,430	12.18%
2	珠海航空城发展集团有限公司	174,951,772	9.02%	-	-
3	古少明	61,333,658	3.16%	-	-
4	大横琴股份（香港）有限公司-1号-R	30,324,645	1.56%	-	-
5	世通纽	499,244,483	25.74%	499,244,483	25.74%
6	其他股东	940,749,635	48.50%	940,749,635	48.50%
	合计	1,939,529,116	100.00%	1,676,279,548	86.43%

上述协议转让股份、表决权放弃及向特定对象发行A股股票等事项完成并生效后，宝鹰股份控股股东变更为海南世通纽投资有限公司，实际控制人由珠海市国资委变更为傅晓庆、傅相德。

4、相关决策情况及资产登记过户情况

（1）2025 年 10 月 24 日，大横琴集团签署《附条件生效的股份转让协议》《业绩承诺及补偿协议》《表决权放弃协议》。

（2）2026 年 3 月 13 日，大横琴集团签署《股份转让协议》《业绩承诺及补偿协议之补充协议》。

（3）截至本募集说明书签署日，大横琴集团已取得珠海市国资委签发的《关于珠海大横琴集团有限公司非公开协议转让深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司股份的意见》（珠国资[2025]230 号）、《关于深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司向特定对象发行股票及控制权变更事项的意见》（珠国资[2025]231 号）、《关于珠海大横琴集团有限公司放弃所持深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司表决权的意见》（珠国资[2025]232 号），珠海市国资委原则同意公司控制权变更所涉及的非公开协议转让事项、向特定对象发行股票及控制权变更事项、放弃表决权事项。

截至本募集说明书签署日，本次协议转让股份、表决权放弃及向特定对象发行 A 股股票等事项尚未完成。

第五节 发行人主要财务信息

一、发行人财务报告总体情况

（一）发行人财务报告编制基础、审计情况、财务会计信息适用《企业会计准则》情况等

本节的财务会计数据及有关分析说明反映了发行人最近两年及一期的财务状况、经营成果和现金流量。

本部分内容所涉及发行人 2023-2024 年度的财务数据来源于相应年度经审计的合并及母公司财务报表，所有数据均引用未经追溯调整的期末数据。发行人 2025 年 9 月末/2025 年 1-9 月的财务数据摘自发行人 2025 年 1-9 月财务报表的期末/本次数据（未经审计）。投资者在阅读以下财务信息时，应当参阅发行人相关的财务报表、注释以及本募集说明书中其他部分对于发行人历史财务数据的说明。投资者应通过查阅发行人近两年的财务报告的相关内容，详细了解公司的财务状况、经营成果、现金流量及其会计政策。

广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2023 年度的合并及母公司财务报表进行了审计并出具了中诚信审字(2025)第 2314 号标准无保留意见的审计报告。广东中诚信会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2024 年度的合并及母公司财务报表进行审计并出具了中诚信审字(2025)第 1617 号标准无保留意见的审计报告。

如无特别说明，本募集说明书中引用的财务会计数据摘自公司财务报告，财务数据表述口径均为发行人合并财务报表口径。

本节中，如部分财务数据合计数与各加数直接相加之和在尾数上有差异，则该差异是由于四舍五入造成。

（二）主要会计政策、会计估计变更、会计差错更正情况

1、会计政策变更及相关说明

（1）2023 年会计政策变更

财政部 2022 年 11 月 30 日颁布的《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号)，规定了“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”、“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”、“关于企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”内容，其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”的相关内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

受重要影响的报表项目名称和金额情况如下：

单位：万元

受影响的项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度		
	调整前	调整金额	调整后
资产合计	12,092,605.64	4,559.68	12,097,165.32
其中：递延所得税资产	77,660.69	4,559.68	82,220.37
负债合计	7,628,326.17	4,693.69	7,633,019.86
其中：递延所得税负债	274,540.95	4,693.69	279,234.64
股东权益合计	4,464,279.47	-134.01	4,464,145.46
其中：未分配利润	565,684.61	-20.21	565,664.40
少数股东权益	295,655.32	-113.80	295,541.53
所得税费用	17,510.79	217.59	17,728.38
净利润	19,113.03	-217.59	18,895.44
其中：归属于母公司所有者的净利润	41,909.31	-34.04	41,875.27
少数股东损益	-22,796.28	-183.55	-22,979.83
综合收益总额	18,232.45	-217.59	18,014.86

（2）2024 年会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

（3）2025 年 1-9 月会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2、会计估计变更及相关说明

（1）2023 年会计估计变更

发行人 2023 年度无应披露的重要会计估计变更的事项。

(2) 2024 年会计估计变更

发行人 2024 年无应披露的重要会计估计变更的事项。

(3) 2025 年 1-9 月会计估计变更

发行人 2025 年 1-9 月无应披露的重要会计估计变更的事项。

3、前期差错更正及追溯调整的事项

(1) 2023 年前期差错更正及追溯调整的事项

发行人 2023 年无前期差错更正事项及追溯调整的事项。

(2) 2024 年前期差错更正及追溯调整的事项

发行人 2024 年无前期差错更正事项及追溯调整的事项。

(3) 2025 年 1-9 月前期差错更正及追溯调整的事项

发行人 2025 年 1-9 月无前期差错更正事项及追溯调整的事项。

(三) 合并报表范围的变化

1、2023 年度发行人财务报表合并范围变化

截至 2023 年末，发行人财务报表合并范围内子公司数量合计 63 家。截至募集说明书签署之日，相关工商信息变更登记手续已完成。主要新增子公司情况详见下表：

表：2023 年度合并范围内新增子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	层级	持股比例 (%)	取得方式
珠海大横琴资本有限公司	珠海	珠海	一级	100.00	新设成立
银雁科技服务集团股份有限公司	深圳	深圳	一级	40.00	现金收购
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	深圳	深圳	一级	19.46	现金收购
珠海建工控股集团有限公司	珠海	珠海	一级	85.00	无偿划转
珠海建工第五建设有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转
珠海壹贰伍壹安全科技有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转

珠海承元建设工程有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转
珠海灿阳建筑工程有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转
广东长正建设有限公司	珠海	珠海	二级	43.35	无偿划转
广东长正建筑装配有限公司	珠海	珠海	三级	43.35	无偿划转
深圳市珠深建设有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转
珠海建工第三建设有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转
珠海大横琴建工实业有限公司	珠海	珠海	二级	100.00	无偿划转

注：发行人对银雁科技服务集团股份有限公司、深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司、广东长正建设有限公司、广东长正建筑装配有限公司持股虽然未超过 50%，但是根据公司章程、相关协议规定，发行人拥有对其的实际控制权，故将其纳入合并范围。

2、2024 年度发行人财务报表合并范围变化

截至 2024 年末，发行人财务报表合并范围内子公司数量合计 69 家。截至募集说明书签署之日，相关工商信息变更登记手续已完成。主要新增子公司情况详见下表：

截至 2024 年末，发行人新设增加琴创国际有限合伙基金，大横琴中葡科创投资有限合伙基金等 12 家子公司，本年通过收购新增 30 家子公司，本年处置子公司上海世联行股权投资管理有限公司（以下简称“上海世联”）、上海芮鸿投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海芮鸿”）、深圳世联先锋投资有限公司（以下简称“深圳世联先锋”）、珠海大横琴创新发展有限公司（以下简称“创发公司”）、柳州世联房地产经纪有限公司（以下简称“柳州世联”）、柳州善居电子商务有限公司（以下简称“柳州善居电子”）、减少 6 家公司，本年注销天津世联商业运营管理有限公司、上海世君房地产顾问有限公司等减少 22 家子公司。

（1）本次发生的非同一控制下企业合并情况

2024年7月31日，发行人以人民币100,800.00万元竞拍广东世荣兆业股份有限公司19,964.00万股，同期又以人民币107,500.00万元竞拍广东世荣兆业有限公司21,300.00万股，2024年9月26日完成邀约收购股数7,508.2674万股，金额46,476.18万元，截止2024年12月31日，发行人持有广东世荣兆业股份有限公司60.28%股权，持股股数487,722,674.00股，取得其控制权，导致本报告期发生非同一控制下企业合并增加广东世荣兆业股份有限公司及其子公司24家。

子公司深圳宝鹰建设控股集团股份有限公司合并增加临沂复能光电科技有限公

司、莒南沂唐新能源有限公司、莒南唐能光电科技有限公司、曜灵时代（广东）新能源科技有限公司、旦华复能（珠海）新能源科技有限公司，珠海大横琴能源科技有限公司合并增加珠海复能新能源发展有限公司。

表：2024 年合并范围内非同一控制下企业合并情况

单位：元

企业名称	合并日	股权取得比例（%）	股权取得方式	股权取得成本
旦华复能（珠海）新能源科技有限公司	2024 年 5 月 31 日	50.01	收购	516,030.50
曜灵时代（广东）新能源科技有限公司	2024 年 10 月 31 日	100.00	收购	1,154,400.00
广东世荣兆业股份有限公司	2024 年 12 月 31 日	60.28	收购	2,547,761,752.06

（2）本次发生的国有独资企业无偿划拨

2024年国有独资企业无偿划拨未发生变更。

（3）处置子公司

表：2024年合并范围内处置子公司情况

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
江西瑞兴节能环保有限责任公司	2,000,000.00	51.00	出售转让	2024年4月30日	2024年5月10日	162,474.42
深圳世联先锋投资有限公司	2.00	100.00	转让	2024年11月1日	2024年11月1日	-12,357,858.35
柳州善居电子商务有限公司	300,000.00	100.00	转让	2024年12月1日	2024年12月1日	-3,462,260.65
柳州世联保安服务有限公司	1.00	100.00	转让	2024年11月30日	2024年11月30日	1.00
珠海大横琴创新发展有限公司	2,937,500.00	51.00	出售转让	2024年9月30日	2024年9月30日	724,531,999.28

注1：发行人子公司深圳世联行集团股份有限公司将世联先锋及子公司上海世联行股权投资管理有限公司、上海芮鸿投资合伙企业（有限合伙）丧失控制权的时点确定为2024年11月1日，确认依据为：2024年9月签订股权转让协议出售世联先锋100.00%股权，出售对价为2.00元，2024年10月收到全部款项，2024年11月1日完成

工商变更，2024年11月1日完成工作移交，世联先锋自2024年1月1日起不再纳入合并报表范围。世联先锋下属子公司自2024年11月1日起不再纳入公司合并报表范围。

注2：发行人子公司深圳世联行集团股份有限公司将柳州善居丧失控制权的时点确定为2024年12月1日，确认依据为：2024年9月10日签订股权转让协议出售柳州善居100.00%股权，出售对价为300,000.00元，2024年10月24日、2024年11月14日收到全部款项，2024年12月18日完成工商变更，2024年12月1日完成工作移交，柳州善居自2024年12月1日起不再纳入合并报表范围。

注3：发行人子公司深圳世联行集团股份有限公司将柳州世联保安丧失控制权的时点确定为2024年11月30日，确认依据为：2024年9月27日签订股权转让协议出售柳州世联保100.00%股权，出售对价为1.00元，2024年12月5日收到全部款项，2024年11月1日完成工商变更，柳州世联保安自2024年11月30日起不再纳入合并报表范围。

注4：2024年9月19日，发行人子公司珠海大横琴置业有限公司与珠海市粤信宸投资有限责任公司（以下简称“粤信宸投资”）签订股权转让协议，将其持有的珠海大横琴创新发展有限公司（以下简称“创新发展公司”）51%股权以人民币29,375万元转让予珠海粤信宸投资有限责任公司。本次转让后，珠海大横琴置业有限公司持有创新发展公司的股权比例由100.00%下降至49%，对创新发展公司不再具有控制权，剩余49%股权按权益法核算，自交割日起不再纳入合并范围。

3、2025年1-9月发行人财务报表合并范围变化

2025年1-9月，发行人合并范围未发生变化。

二、发行人财务会计信息及主要财务指标

（一）财务会计信息

发行人最近两年及一期的合并及母公司资产负债表、利润表、现金流量表如下：

表：发行人 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末合并资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	906,822.58	768,903.49	1,048,244.45
交易性金融资产	12,356.30	15,636.30	14,474.09
应收票据	3,953.19	14,449.29	115,781.81
应收账款	842,517.08	845,353.11	800,395.04
应收账款融资	-	-	130.00
预付款项	200,059.18	258,807.67	282,613.10
其他应收款	428,997.02	468,417.82	291,398.34
存货	8,620,352.17	8,538,376.98	7,417,818.75
贷款	4,233.91	8,278.96	10,368.60
合同资产	410,473.67	423,099.20	428,847.55
持有待售资产	-	-	-
一年内到期的非流动资产	11,832.95	21,528.07	10,738.54
其他流动资产	173,565.37	171,422.85	176,799.44
流动资产合计	11,615,163.43	11,534,273.74	10,597,609.71
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-
债权投资	84,956.61	46,132.05	31,352.38
长期应收款	827,449.14	804,273.84	141,905.44
长期股权投资	906,326.97	873,806.17	545,434.66
其他权益工具投资	314,456.17	317,438.41	365,969.76
其他非流动金融资产	187,180.83	193,256.64	671,963.65
投资性房地产	1,347,884.87	1,354,316.22	1,514,378.05
固定资产	227,891.54	200,532.17	202,791.96
使用权资产	26,887.48	33,892.70	39,238.08
在建工程	221,721.51	222,768.06	85,874.25
生产性生物资产	0.86	1.09	-
无形资产	160,464.19	157,253.29	168,204.20
开发支出	10,802.90	10,802.90	11,166.89
商誉	47,275.54	47,163.49	172,636.08
长期待摊费用	30,680.58	33,227.99	37,718.32
递延所得税资产	181,480.89	185,493.40	160,929.76

其他非流动资产	473,814.06	473,103.66	252,089.42
非流动资产合计	5,049,274.14	4,953,462.08	4,401,652.90
资产总计	16,664,437.57	16,487,735.82	14,999,262.61
流动负债:			
短期借款	803,321.84	441,302.78	368,762.80
交易性金融负债	-	-	-
衍生金融负债	-	-	-
应付票据	83,078.35	192,949.58	355,313.22
应付账款	1,402,445.98	1,640,947.25	1,866,462.53
预收款项	4,083.57	7,434.64	4,014.06
合同负债	233,572.49	241,981.45	262,264.83
应付职工薪酬	97,593.07	112,509.61	113,861.82
应交税费	37,709.25	41,546.25	76,220.57
其他应付款	374,223.91	433,579.76	308,365.24
一年内到期的非流动负债	1,170,092.28	1,058,663.51	634,054.14
其他流动负债	400,016.15	392,782.58	175,468.49
流动负债合计	4,606,136.89	4,563,697.40	4,164,787.70
非流动负债:			
长期借款	4,167,877.40	4,129,727.54	4,824,216.58
应付债券	2,084,722.17	1,795,743.14	1,074,068.74
长期应付款	495,365.16	464,315.44	349,124.72
预计负债	6,111.50	6,143.36	11,429.10
租赁负债	29,359.74	33,618.55	41,143.87
递延所得税负债	370,944.84	371,697.38	279,772.46
递延收益-非流动负债	122,455.16	108,982.66	110,716.71
其他非流动负债	293,750.00	293,750.00	-
非流动负债合计	7,570,585.96	7,203,978.07	6,690,472.18
负债合计	12,176,722.84	11,767,675.47	10,855,259.88
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	1,021,130.22	1,021,130.22	1,021,130.22
其他权益工具	299,515.75	299,515.75	-
资本公积金	2,537,236.78	2,537,439.02	2,579,436.91
其它综合收益	-277,657.64	-273,352.37	-206,881.76
专项储备	2,562.84	5,016.80	2,498.15

盈余公积金	18,743.91	18,743.91	15,036.61
未分配利润	168,658.36	394,046.04	349,374.24
归属于母公司所有者权益合计	3,770,190.23	4,002,539.37	3,760,594.38
少数股东权益	717,524.49	717,520.98	383,408.36
所有者权益合计	4,487,714.72	4,720,060.35	4,144,002.74
负债和所有者权益总计	16,664,437.57	16,487,735.82	14,999,262.61

表：发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月合并利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	1,234,071.76	1,738,623.87	1,824,626.81
营业成本	1,144,731.43	1,537,680.33	1,680,773.10
税金及附加	19,098.00	14,151.21	10,398.50
销售费用	16,714.88	21,337.67	10,834.40
管理费用	72,770.74	103,627.62	95,268.87
研发费用	35,447.65	44,755.79	41,341.44
财务费用	137,355.67	218,672.88	205,247.68
其中：利息费用	172,807.43	250,123.00	217,701.90
其中：利息收入	37,430.31	37,292.10	16,600.62
加：其他收益	8,323.03	60,861.33	10,862.76
投资收益（损失以“－”号填列）	-8,768.48	67,740.43	9,575.93
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,239.67	10,507.33	4,516.09
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）	756.90	2,596.45	-14,289.75
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-12,713.51	-72,176.19	-84,424.97
资产减值损失（损失以“－”号填列）	5,509.36	-121,819.74	-10,829.64
资产处置收益（损失以“－”号填列）	468.52	4,388.78	369.81
二、营业利润	-198,470.78	-260,010.56	-307,973.04
加：营业外收入	2,267.34	290,267.21	1,925.71
减：营业外支出	3,235.46	12,569.80	5,254.71

三、利润总额	-199,438.89	17,686.85	-311,302.03
减：所得税费用	11,592.57	12,035.74	-199.83
四、净利润	-211,031.47	5,651.10	-311,102.21
持续经营净利润	-211,031.47	5,651.10	-311,102.21
减：少数股东损益	7,888.79	-64,422.57	-92,842.87
归属于母公司所有者的净利润	-218,920.26	70,073.67	-218,259.33
五、其他综合收益	-3,418.68	-67,582.37	-221,177.42
六、综合收益总额	-214,450.15	-61,931.26	-532,279.62

表：发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月合并现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,343,721.31	1,853,603.15	1,641,492.99
收到的税费返还	11,288.90	32,541.68	34,098.87
收到其他与经营活动有关的现金	153,564.08	352,844.48	280,684.33
经营活动现金流入小计	1,508,574.28	2,238,989.30	1,956,276.18
购买商品、接受劳务支付的现金	814,908.16	1,942,672.84	1,565,597.29
支付给职工以及为职工支付的现金	555,642.93	661,847.21	453,881.01
支付的各项税费	117,296.80	74,812.06	54,675.31
支付其他与经营活动有关的现金	227,522.84	386,065.39	523,931.32
经营活动现金流出小计	1,715,370.73	3,065,397.50	2,598,084.93
经营活动产生的现金流量净额	-206,796.44	-826,408.19	-641,808.75
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	23,040.00	43,200.75	71,754.29
取得投资收益收到的现金	7,199.26	3,666.10	8,808.19
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,330.50	1,741.69	1,374.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49.00	286,420.53	3.55
收到其他与投资活动有关的现金	101,848.50	21,927.30	114,541.45
投资活动现金流入小计	135,467.26	356,956.38	196,481.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	61,213.27	76,465.42	268,942.30

投资支付的现金	66,226.98	124,686.31	99,960.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52.87	222,020.00	166,884.71
支付其他与投资活动有关的现金	83,931.69	161,303.64	164,827.76
投资活动现金流出小计	211,424.80	584,475.37	700,615.43
投资活动产生的现金流量净额	-75,957.55	-227,518.99	-504,133.80
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	294.49	298,099.27	202.10
取得借款收到的现金	2,493,653.37	2,802,463.97	2,815,848.83
收到其他与筹资活动有关的现金	269,788.49	436,769.54	447,929.45
筹资活动现金流入小计	2,763,736.36	3,537,332.78	3,263,980.38
偿还债务支付的现金	1,824,310.55	2,113,565.65	1,548,408.45
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	213,365.12	312,194.10	274,329.28
支付其他与筹资活动有关的现金	309,452.18	165,231.41	69,890.45
筹资活动现金流出小计	2,347,127.85	2,590,991.16	1,892,628.17
筹资活动产生的现金流量净额	416,608.51	946,341.62	1,371,352.20
汇率变动对现金的影响	-183.2232	205.28	-363.05
现金及现金等价物净增加额	133,671.29	-107,380.28	225,046.61
期初现金及现金等价物余额	722,149.66	829,529.94	604,483.34
期末现金及现金等价物余额	855,820.95	722,149.66	829,529.94

表：发行人 2023-2024 年末及 2025 年 9 月末母公司资产负债表

单位：万元

项目	2025 年 9 月 30 日	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	300,546.34	158,632.95	124,580.45
交易性金融资产	-	-	-
应收票据	90,000.00	30,000.00	-
应收账款	385.92	329.52	377.56
预付款项	354.31	671.92	391.93
其他应收款	687,039.26	449,453.71	409,659.72
其中：应收利息	-	74,502.59	67,752.19
其中：应收股利	-	33,351.46	51.00
存货	839,661.57	839,661.57	839,661.57

其他流动资产	28.64	6.24	12.06
流动资产合计	1,918,016.04	1,478,755.91	1,374,683.30
非流动资产：			
可供出售金融资产	-	-	-
债权投资	1,816.92	1,015.52	100.00
长期应收款	2,479,336.26	2,219,429.15	1,845,909.42
长期股权投资	4,188,542.15	4,131,548.71	3,698,822.08
其他权益工具投资	311,315.27	314,261.54	362,656.04
其他非流动金融资产	107,091.66	107,091.66	90,010.06
固定资产	351.55	551.89	829.84
在建工程	-	-	-
使用权资产	3,002.43	3,967.49	733.20
无形资产	457.89	3.52	20.88
长期待摊费用	14.03	54.97	116.24
递延所得税资产	-	-	-
其他非流动资产	243,104.25	243,104.25	243,104.25
非流动资产合计	7,335,032.41	7,021,028.70	6,242,302.01
资产总计	9,253,048.45	8,499,784.61	7,616,985.31
流动负债：			
短期借款	588,592.35	188,883.99	109,087.08
应付账款	354.06	530.85	583.64
预收款项	-	-	-
应付职工薪酬	1,330.86	1,646.36	1,139.46
应交税费	110.63	440.09	657.21
其他应付款	449,025.54	365,873.51	386,607.46
一年内到期的非流动负债	771,810.08	690,053.53	576,398.24
其他流动负债	360,719.58	355,833.54	153,372.41
流动负债合计	2,171,943.10	1,603,261.87	1,227,845.49
非流动负债：			
长期借款	691,856.85	888,221.11	1,458,355.73
应付债券	2,084,722.17	1,795,743.14	1,074,068.74
租赁负债	2,930.73	2,930.73	668.25
长期应付款	416,080.99	276,758.28	195,693.69

递延所得税负债	4,272.92	4,272.92	2.52
非流动负债合计	3,199,863.66	2,967,926.18	2,728,788.93
负债合计	5,371,806.76	4,571,188.05	3,956,634.42
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)	1,021,130.22	1,021,130.22	1,021,130.22
其他权益工具	299,515.75	299,515.75	-
资本公积金	2,483,742.03	2,483,742.03	2,483,742.03
其他综合收益	-277,937.51	-274,991.24	-225,396.74
盈余公积金	18,726.64	18,726.64	15,019.34
未分配利润	336,064.56	380,473.14	365,856.03
所有者权益合计	3,881,241.70	3,928,596.56	3,660,350.89
负债和所有者权益总计	9,253,048.45	8,499,784.61	7,616,985.31

表：发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月母公司利润表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
一、营业总收入	406.54	245.78	955.74
营业成本	245.42	336.24	280.94
税金及附加	245.74	514.32	416.31
管理费用	6,015.77	8,566.25	7,783.46
财务费用	39,227.50	58,018.95	53,700.53
其中：利息费用	115,103.25	156,004.53	102,900.49
其中：利息收入	76,834.92	98,889.19	49,624.91
加：其他收益	317.77	51,653.73	196.04
投资收益（损失以“-”号填列）	8,101.23	40,523.06	6,992.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	7,190.87	4,180.71	5,190.56
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	17,081.60	10.06
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-35.39	-5.82	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3.72	115.38	-
二、营业利润	-36,940.54	42,177.98	-54,027.10
加：营业外收入	0.00	56.70	11.75

减：营业外支出	1,000.62	891.30	100.57
三、利润总额	-37,941.16	41,343.38	-54,115.92
减：所得税费用	0.00	4,270.40	2.52
四、净利润	-37,941.16	37,072.98	-54,118.43
持续经营净利润	-37,941.16	37,072.98	-54,118.43
归属于母公司所有者的净利润	-37,941.16	37,072.98	-54,118.43
五、其他综合收益	-2,946.27	-49,594.50	-234,400.22
六、综合收益总额	-40,887.43	-12,521.51	-288,518.66

表：发行人 2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月母公司现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	369.74	993.31	809.19
收到其他与经营活动有关的现金	221,454.05	146,973.07	220,820.36
经营活动现金流入小计	221,823.79	147,966.38	221,629.56
购买商品、接受劳务支付的现金	17.03	2.00	26.39
支付给职工以及为职工支付的现金	3,567.38	4,269.40	4,623.43
支付的各项税费	2,225.42	3,007.19	1,582.98
支付其他与经营活动有关的现金	325,861.37	140,674.08	282,147.72
经营活动现金流出小计	331,671.20	147,952.67	288,380.52
经营活动产生的现金流量净额	-109,847.42	13.71	-66,750.96
投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	600.00	30,051.50	17,726.51
取得投资收益收到的现金	2,708.41	2,267.66	900.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	1.93	-
收到其他与投资活动有关的现金	598,621.82	818,118.08	1,027,405.80
投资活动现金流入小计	601,930.23	850,439.17	1,046,032.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	120.19	500.47	132.52
投资支付的现金	53,001.40	333,702.69	197,094.08
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	888,481.55	1,183,199.21	1,146,584.44

投资活动现金流出小计	941,603.14	1,517,402.36	1,343,811.04
投资活动产生的现金流量净额	-339,672.91	-666,963.19	-297,778.73
筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	-	300,000.00	-
取得借款收到的现金	1,765,382.77	1,969,272.46	1,292,665.00
收到其他与筹资活动有关的现金	240,004.30	99,574.81	212,601.00
筹资活动现金流入小计	2,005,387.07	2,368,847.27	1,505,266.00
偿还债务支付的现金	1,291,938.56	1,439,947.93	852,471.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	97,251.97	144,709.73	121,136.71
支付其他与筹资活动有关的现金	24,505.71	76,147.11	79,285.03
筹资活动现金流出小计	1,413,696.24	1,660,804.76	1,052,892.74
筹资活动产生的现金流量净额	591,690.83	708,042.50	452,373.26
汇率变动对现金的影响	-245.62	0.02	0.02
现金及现金等价物净增加额	141,924.89	41,093.04	87,843.59
期初现金及现金等价物余额	158,613.08	117,520.03	29,676.44
期末现金及现金等价物余额	300,537.96	158,613.08	117,520.03

（二）备考合并财务报表

（1）发行人 2023 年合并宝鹰股份

2023 年 2 月 17 日，珠海市人民政府国有资产监督管理委员会出具了《关于宝鹰股份 19.46%股份转让有关事宜的意见》（珠国资〔2023〕17 号），同意珠海大横琴集团有限公司通过非公开协议转让方式受让珠海航空城发展集团有限公司持有的深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司 19.46%股份，即 295,085,323 无限售流通股，交易对价为人民币 145,536.08 万元（具体以转让协议约定为准）；同时，航空城集团将自身所持宝鹰股份 174,951,772 股限售流通股份（占上市公司总股本的 11.54%）对应的表决权委托给大横琴集团，将古少明先生委托给航空城集团的宝鹰股份 61,333,658 股非限售流通股份（占上市公司总股本的 4.05%）对应的表决权转委托至大横琴集团。本次股份转让后大横琴集团持有宝鹰股份流通股股份 295,085,323 股（占上市公司总股本的 19.46%），合计拥有 531,370,753 股股份对应的表决权（占上市公司总股本的 35.05%），大横琴集团取得宝鹰股份控股权，宝鹰股份控股股东发生变更，实际控制人仍为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

发行人于 2023 年 3 月 8 日取得宝鹰股份的控制权，本次收购构成非同一控制下的企业合并。发行人编制的 2022 年备考财务报表以发行人完成上述资产整合后的框架为基础，并假定宝鹰股份在 2022 年 1 月 1 日纳入合并范围，于 2022 年 1 月 1 日已存在且持续经营。发行人的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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，2022 年备考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。

表：发行人 2022 年备考合并资产负债表（合并宝鹰股份）

单位：万元

项目	2022 年末
货币资金	712,631.48
应收票据	6,590.01
应收账款	570,945.12
预付款项	277,453.28
其他应收款	271,368.49
存货	6,724,872.16
贷款	29,621.29
合同资产	343,468.62
持有待售资产	-
一年内到期的非流动资产	10,690.98
其他流动资产	121,151.92
流动资产合计	9,068,793.34
债权投资	8,499.41
长期应收款	82,573.56
长期股权投资	509,211.21
其他权益工具投资	445,219.11
其他非流动金融资产	839,129.06

投资性房地产	777,498.52
固定资产	189,044.09
在建工程	434,285.12
使用权资产	26,805.32
无形资产	154,097.74
开发支出	11,972.71
商誉	140,755.04
长期待摊费用	37,299.53
递延所得税资产	157,064.55
其他非流动资产	249,292.80
非流动资产合计	4,062,747.77
资产总计	13,131,541.11
短期借款	267,654.11
衍生金融负债	-
应付票据	142,328.01
应付账款	1,559,518.59
预收款项	2,384.53
合同负债	200,743.77
应付职工薪酬	78,305.31
应交税费	88,146.51
其他应付款	311,678.33
一年内到期的非流动负债	603,259.14
其他流动负债	207,213.06
流动负债合计	3,461,231.36
长期借款	3,478,546.71
应付债券	1,170,368.88
租赁负债	23,318.24
长期应付款	11,947.37
预计负债	11,534.67
递延收益	1,451.80
递延所得税负债	274,540.95
非流动负债合计	4,971,708.62
负债合计	8,432,939.98

实收资本	1,021,130.22
其他权益工具	-
资本公积	2,697,330.55
减：库存股	-
其他综合收益	16,702.29
专项储备	-
盈余公积	15,036.61
未分配利润	523,106.64
归属于母公司所有者权益合计	4,273,306.32
少数股东权益	425,294.81
所有者权益合计	4,698,601.13
负债和所有者权益总计	13,131,541.11

表：发行人 2022 年备考合并利润表（合并宝鹰股份）

单位：万元

项目	2022 年度
一、营业收入	975,040.14
减：营业成本	883,595.33
税金及附加	9,612.52
销售费用	8,417.58
管理费用	85,653.39
研发费用	19,753.77
财务费用	156,285.98
其中：利息费用	177,784.02
利息收入	23,605.47
加：其他收益	148,776.47
投资收益（损失以“-”号填列）	-18,753.50
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-29,083.36
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	65,014.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-174,244.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-49,645.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,116.50
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-214,013.49
加：营业外收入	3,979.35

减：营业外支出	4,012.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-214,046.81
减：所得税费用	-13,663.06
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-200,383.75
归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）	-668.65
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-199,715.09
五、综合收益总额	-203,324.87
归属于母公司所有者的综合收益总额	-851.54
归属于少数股东的综合收益总额	-202,473.33

表：发行人 2022 年备考合并现金流量表（合并宝鹰股份）

单位：万元

项目	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	988,328.98
收到的税费返还	45,621.88
收到其他与经营活动有关的现金	271,485.61
经营活动现金流入小计	1,305,436.47
购买商品、接受劳务支付的现金	1,910,216.13
支付给职工以及为职工支付的现金	249,803.40
支付的各项税费	48,308.44
支付其他与经营活动有关的现金	375,817.17
经营活动现金流出小计	2,584,145.14
经营活动产生的现金流量净额	-1,278,708.67
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	24,307.98
取得投资收益收到的现金	3,771.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,296.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	996.78
收到其他与投资活动有关的现金	66,240.59
投资活动现金流入小计	99,613.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	330,846.53
投资支付的现金	481,208.95
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	100.00

支付其他与投资活动有关的现金	199,114.17
投资活动现金流出小计	1,011,269.65
投资活动产生的现金流量净额	-911,656.53
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	71,481.72
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	801.20
取得借款收到的现金	2,773,420.47
收到其他与筹资活动有关的现金	157,098.44
筹资活动现金流入小计	3,002,000.63
偿还债务支付的现金	1,104,762.98
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	217,469.81
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	100,401.64
筹资活动现金流出小计	1,422,634.43
筹资活动产生的现金流量净额	1,579,366.20
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	37.51
五、现金及现金等价物净增加额	610,961.48

（2）发行人 2023 年合并银雁科技

2023 年 5 月 27 日，发行人全资子公司珠海大横琴发展有限公司与深圳联合金融控股有限公司、西藏联金投资有限公司、重庆鑫联御融科技服务有限公司、深圳市翔豪智能家居有限公司、银雁科技服务集团股份有限公司及何红强签署《股份转让协议》，大横琴发展同意以 7.72 亿元现金形式受让银雁科技服务集团股份有限公司（简称“银雁科技”）40%股份。同时，大横琴发展与相关方签署了《股份表决权委托协议》，取得了委托方持有的银雁科技 23.94%股份对应的表决权。截至本募集说明书签署之日，前述股份转让事项已完成，《股份表决权委托协议》已生效，发行人通过全资子公司大横琴发展取得银雁科技控股权，发行人已成为银雁科技的控股股东。

发行人于 2023 年 5 月 27 日取得银雁科技的控制权，本次收购构成非同一控制下的企业合并。发行人编制的 2022 年备考财务报表以发行人完成上述资产整合后的框架为基础，并假定银雁科技在 2022 年 1 月 1 日纳入合并范围，于 2022 年 1 月

1 日已存在且持续经营。发行人的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，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 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编制。

根据企业会计准则的相关规定，发行人会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，2022 年备考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。

表：发行人 2022 年备考合并资产负债表（合并银雁科技）

单位：万元

项目	2022 年末
流动资产：	
货币资金	658,993.09
应收票据	350.33
应收账款	422,548.40
预付款项	255,317.97
其他应收款	290,677.82
存货	6,726,672.01
贷款	29,621.29
合同资产	16,825.95
一年内到期的非流动资产	10,690.98
其他流动资产	131,322.97
流动资产合计	8,543,020.81
非流动资产：	
债权投资	8,499.41
长期应收款	82,573.56
长期股权投资	348,420.49
其他权益工具投资	442,691.78
其他非流动金融资产	839,129.06
投资性房地产	780,177.03
固定资产	193,270.46
在建工程	424,644.69

项目	2022 年末
使用权资产	50,141.16
无形资产	133,148.43
开发支出	11,972.71
商誉	48,399.86
长期待摊费用	41,225.27
递延所得税资产	78,170.28
其他非流动资产	247,597.02
非流动资产合计	3,730,061.21
资产总计	12,273,082.02
流动负债：	
短期借款	96,131.37
衍生金融负债	-
应付账款	1,339,256.41
预收款项	2,429.38
合同负债	184,141.72
应付职工薪酬	115,235.72
应交税费	66,904.89
其他应付款	147,827.33
一年内到期的非流动负债	602,343.27
其他流动负债	208,107.26
流动负债合计	2,762,377.37
非流动负债：	
长期借款	3,464,442.54
应付债券	1,170,368.88
租赁负债	48,046.30
长期应付款	11,947.37
预计负债	11,534.67
递延收益	1,451.80
递延所得税负债	274,540.95
非流动负债合计	4,982,332.51
负债合计	7,744,709.88
所有者权益：	

项目	2022 年末
实收资本	1,021,130.22
资本公积	2,550,790.39
减：库存股	-
其他综合收益	9,184.53
盈余公积	15,036.61
未分配利润	567,566.48
归属于母公司所有者权益合计	4,163,708.24
少数股东权益	364,663.90
所有者权益合计	4,528,372.14
负债和所有者权益合计	12,273,082.02

表：发行人 2022 年备考合并利润表（合并银雁科技）

单位：万元

项目	2022 年度
一、营业收入	1,106,155.54
减：营业成本	974,804.31
税金及附加	11,619.64
销售费用	14,460.93
管理费用	93,825.77
研发费用	27,836.41
财务费用	133,549.86
其中：利息费用	155,050.07
利息收入	21,831.75
加：其他收益	154,137.59
投资收益（损失以“-”号填列）	13,113.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,587.51
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-2,213.28
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	65,014.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-31,170.81
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-1,208.35
资产处置收益（损失以“-”号填列）	3,129.04
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	51,586.37
加：营业外收入	3,763.27

项目	2022 年度
减：营业外支出	2,538.55
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	52,811.09
减：所得税费用	20,255.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	32,555.82
其中：归属于母公司所有者的净利润	52,927.48
归属于少数股东损益	-20,371.66
五、综合收益总额	31,982.28
其中：归属于母公司所有者的综合收益总额	52,335.35
归属于少数股东的综合收益总额	-20,353.07

表：发行人 2022 年备考合并现金流量表（合并银雁科技）

单位：万元

项目	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	1,168,960.34
收到的税费返还	45,739.31
收到其他与经营活动有关的现金	246,427.80
经营活动现金流入小计	1,461,127.46
购买商品、接受劳务支付的现金	1,605,289.39
支付给职工以及为职工支付的现金	652,049.47
支付的各项税费	77,688.26
支付其他与经营活动有关的现金	365,349.13
经营活动现金流出小计	2,700,376.25
经营活动产生的现金流量净额	-1,239,248.79
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	161,362.69
取得投资收益收到的现金	4,883.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,302.98
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	996.78
收到其他与投资活动有关的现金	66,239.59
投资活动现金流入小计	237,785.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	326,928.70
投资支付的现金	623,208.87

项目	2022 年度
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	199,113.17
投资活动现金流出小计	1,149,250.74
投资活动产生的现金流量净额	-911,464.88
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	907.88
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	801.20
取得借款收到的现金	2,547,341.86
收到其他与筹资活动有关的现金	5,320.69
筹资活动现金流入小计	2,553,570.43
偿还债务支付的现金	791,408.19
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	198,657.65
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	31,320.66
筹资活动现金流出小计	1,021,386.50
筹资活动产生的现金流量净额	1,532,183.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	488.68
五、现金及现金等价物净增加额	-618,041.06
加：期初现金及现金等价物余额	1,258,849.90
六、期末现金及现金等价物余额	640,808.83

（三）财务数据和财务指标情况

表：近两年及一期公司合并口径主要财务指标

项目	2025 年 1-9 月/2025 年 9 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末
资产总额（万元）	16,664,437.57	16,487,735.82	14,999,262.61
负债总额（万元）	12,176,722.84	11,767,675.47	10,855,259.88
全部债务（万元）	9,158,279.18	8,434,120.77	7,756,755.87
所有者权益总额（万元）	4,487,714.72	4,720,060.35	4,144,002.74
流动比率（倍）	2.52	2.53	2.54
速动比率（倍）	0.65	0.66	0.76
资产负债率（%）	73.07	71.37	72.37

项目	2025 年 1-9 月/2025 年 9 月末	2024 年度/2024 年末	2023 年度/2023 年末
债务资本比率（%）	67.11	64.12	65.18
营业总收入（万元）	1,234,071.76	1,738,623.87	1,824,626.81
营业收入（万元）	1,234,071.76	1,738,623.87	1,824,626.81
营业利润（万元）	-198,470.78	-260,010.56	-307,973.04
利润总额（万元）	-199,438.89	17,686.85	-311,302.03
净利润（万元）	-211,031.47	5,651.10	-311,102.21
扣除非经常性损益后净利润（万元）	-219,265.56	-410,245.48	-320,722.63
归属于母公司的净利润（万元）	-218,920.26	70,073.67	-218,259.33
经营活动产生现金流量净额（万元）	-206,796.44	-826,408.19	-641,808.75
投资活动产生现金流量净额（万元）	-75,957.55	-227,518.99	-504,133.80
筹资活动产生现金流量净额（万元）	416,608.51	946,341.62	1,371,352.20
营业毛利率（%）	7.24	11.56	7.88
平均总资产回报率（%）	-1.28	0.04	-2.3
平均净资产回报率（%）	-4.60	0.12	-7.23
扣除非经常性损益后平均净资产收益率（%）	-4.77	-8.79	-8.02
EBITDA（万元）	10,581.30	329,052.60	-47,300.34
EBITDA 全部债务比（%）	0.12	3.90	-0.61
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.04	0.31	-0.16
应收账款周转率（次/年）	1.46	2.11	3.17
存货周转率	0.13	0.19	0.24

注：上表中最近一期数据内涉及期间数据与年度数据比率的科目均为未年化数据。

上述指标均依据合并报表口径计算。各指标的具体计算公式如下：

（1）全部债务=长期借款+应付债券+长期应付款+短期借款+交易性金融负债+应付票据+应付短期债券+一年内到期的非流动负债；

（2）流动比率=流动资产/流动负债；

（3）速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；

（4）资产负债率=负债合计/资产合计；

（5）债务资本比率=全部债务/（全部债务+所有者权益）；

（6）营业毛利率=（营业总收入-营业成本）/营业总收入；

（7）平均总资产回报率=报告期净利润/平均总资产×100%；

（8）平均净资产收益率=净利润/平均净资产×100%；

（9）扣除非经常性损益后平均净资产收益率=扣除非经常性损益后净利润/平均净资产

×100%;

(10) EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+折旧费+无形资产摊销+长期待摊费用摊销;

(11) EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务;

(12) EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/利息支出;

(13) 应收账款周转率=营业总收入/应收账款平均账面价值;

(14) 存货周转率=营业成本/存货平均余额。

2023-2024 年，发行人息税折旧摊销前利润分别为-47,300.34 万元和 329,052.60 万元，发行人 2023-2024 年的年均息税折旧摊销前利润为 140,876.13 万元。

截至 2025 年 9 月末，发行人有息债务为 9,088,933.55 万元。本次债券面值总额不超过 50 亿元，募集资金扣除发行费用后，拟将全部用于偿还有息债务。假设本次债券募集资金净额 50 亿元全部计入 2025 年 9 月 30 日的资产负债表，并按照上述募集资金用途使用，本次债券发行后，发行人有息债务（含本次债券）为 9,588,933.55 万元。假设本次债券票面利率为 2.80%，发行人其余有息债务按照综合融资成本 3.90%测算，发行人一年利息（含本次债券）为 368,468.41 万元。

因此，发行人 2023-2024 年的年均息税折旧摊销前利润(EBITDA)小于报告期末所有有息债务（含本次申报债券）一年利息。

三、发行人财务状况分析

发行人管理层结合公司报告期内的实际财务报表，对公司的资产负债结构、盈利能力、现金流量、偿债能力进行了如下讨论与分析。

（一）资产结构分析

表：发行人近两年及一期资产结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产：						
货币资金	906,822.58	5.44	768,903.49	4.66	1,048,244.45	6.99
交易性金融资产	12,356.30	0.07	15,636.30	0.09	14,474.09	0.10
应收票据	3,953.19	0.02	14,449.29	0.09	115,781.81	0.77
应收账款	842,517.08	5.06	845,353.11	5.13	800,395.04	5.34

应收款项融资	-	-	-	-	130.00	0.00
预付款项	200,059.18	1.20	258,807.67	1.57	282,613.10	1.88
其他应收款	428,997.02	2.57	468,417.82	2.84	291,398.34	1.94
贷款	4,233.91	0.03	8,278.96	0.05	10,368.60	0.07
存货	8,620,352.17	51.73	8,538,376.98	51.79	7,417,818.75	49.45
合同资产	410,473.67	2.46	423,099.20	2.57	428,847.55	2.86
一年内到期的非流动资产	11,832.95	0.07	21,528.07	0.13	10,738.54	0.07
其他流动资产	173,565.37	1.04	171,422.85	1.04	176,799.44	1.18
流动资产合计	11,615,163.43	69.70	11,534,273.74	69.96	10,597,609.71	70.65
非流动资产：						
债权投资	84,956.61	0.51	46,132.05	0.28	31,352.38	0.21
长期应收款	827,449.14	4.97	804,273.84	4.88	141,905.44	0.95
长期股权投资	906,326.97	5.44	873,806.17	5.30	545,434.66	3.64
其他权益工具投资	314,456.17	1.89	317,438.41	1.93	365,969.76	2.44
其他非流动金融资产	187,180.83	1.12	193,256.64	1.17	671,963.65	4.48
投资性房地产	1,347,884.87	8.09	1,354,316.22	8.21	1,514,378.05	10.10
固定资产	227,891.54	1.37	200,532.17	1.22	202,791.96	1.35
在建工程	221,721.51	1.33	222,768.06	1.35	85,874.25	0.57
使用权资产	26,887.48	0.16	33,892.70	0.21	39,238.08	0.26
生产性生物资产	0.86	0.00	1.09	0.00	-	-
无形资产	160,464.19	0.96	157,253.29	0.95	168,204.20	1.12
开发支出	10,802.90	0.06	10,802.90	0.07	11,166.89	0.07
商誉	47,275.54	0.28	47,163.49	0.29	172,636.08	1.15
长期待摊费用	30,680.58	0.18	33,227.99	0.20	37,718.32	0.25
递延所得税资产	181,480.89	1.09	185,493.40	1.13	160,929.76	1.07
其他非流动资产	473,814.06	2.84	473,103.66	2.87	252,089.42	1.68
非流动资产合计	5,049,274.14	30.30	4,953,462.08	30.04	4,401,652.90	29.35
资产总计	16,664,437.57	100.00	16,487,735.82	100.00	14,999,262.61	100.00

注：“占比”为各科目占资产总计科目的比例

2023-2024 年及 2025 年 9 月末，发行人总资产分别为 14,999,262.61 万元、16,487,735.82 万元和 16,664,437.57 万元，总资产规模随业务发展总体上呈上升的趋势，且结构相对稳定。发行人资产中以流动资产为主，各报告期末分别为

10,597,609.71 万元、11,534,273.74 万元和 11,615,163.43 万元，占总资产的比重分别为 70.65%、69.96%和 69.70%。

1、流动资产

发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、和其他流动资产构成，合计占流动资产比例分别为 94.52%、95.81%和 96.19%。具体情况如下：

（1）货币资金

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 1,048,244.45 万元、768,903.49 万元和 906,822.58 万元，占流动资产的比例分别为 9.89%、6.67%和 7.81%。具体构成如下：

表：近两年发行人货币资金主要构成

单位：万元，%

项目/时间	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
库存现金	39.66	0.01	477.14	0.05
银行存款	756,114.23	98.34	859,572.90	82.00
其他货币资金	12,362.29	1.61	186,386.96	17.78
未到期应收利息	387.31	0.04	1,807.45	0.17
合计	768,903.49	100.00	1,048,244.45	100.00

发行人 2024 年末货币资金余额较 2023 年末减少 279,340.96 万元，降幅为 26.65%，主要系 2024 年发行人银行存款和其他货币资金下降所致。

2025 年 9 月末货币资金余额较 2024 年末增加 137,919.09 万元，增幅为 17.94%，主要系发行人 2025 年上半年新增发行超短期融资券、中期票据与公司债券所致。

2023-2024 年末，发行人受限货币资金分别为 216,908.87 万元和 46,437.92 万元，主要系信用保证金和冻结资金。

（2）应收账款

报告期各期末，发行人的应收账款余额分别为 800,395.04 万元、845,353.11 万

元和 842,517.08 万元，占当年流动资产比例分别为 7.55%、7.33%和 7.25%。

2024 年末应收账款余额较 2023 年末增加 44,958.07 万元，增幅为 5.62%，主要系收购的子公司世荣兆业等并表导致合并范围内应收账款增加。

2023-2024 年末及 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五名客户情况如下：

表：发行人 2023 年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	应收账款金额	占应收账款余额比例	坏账准备	款项性质	对应主营业务板块及项目	2022-2025 年 9 月末累计回款金额	未来回款计划
横琴粤澳深度合作区财政局	非关联方	172,935.83	13.56	-	土地一级开发分成收益	土地一级开发	8,613.61	加快土地一级开发工程竣工验收，验收后向合作区提请收款。
宝鹰客户一	非关联方	72,778.72	5.71	1,787.21	项目工程款	装修业务-上市公司部分	45,025.64	加快催收，必要时提起法律诉讼程序
珠海金琴大健康科技有限公司	非关联方	28,571.67	2.24	571.43	项目工程款	建筑施工-金琴健康港项目	50,619.23	该项目已经竣工验收，付款至 97%，剩余质保金未收回。
珠海交通集团路桥开发建设有限公司	非关联方	26,227.49	2.06	524.55	项目工程款	建筑施工-淇澳大澳道路工程	55,325.19	加快工程结算
珠海兴格投资有限公司	非关联方	23,620.93	1.85	472.42	项目工程款、租金	建筑施工-兴业快线（北段）	82,053.04	加快工程结算
合计		324,134.65	25.41	3,355.62			241,636.71	

表：发行人 2024 年末应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	应收账款金额	占应收账款余额比例	坏账准备	款项性质	对应主营业务板块及项目	2022-2025 年 9 月末累计回款金额	未来回款计划
横琴粤澳深度合作区财政局	非关联方	180,980.55	13.05	-	土地一级开发待收款	土地一级开发	8,613.61	加快土地一级开发工程竣工验收，验收后向合作区提请收款。
山东鑫升矿业股份有限公司	非关联方	47,988.49	3.46	23,984.96	应收货款	贸易业务-电解铜	314,447.00	持续通过协商及诉讼途径推动收款
广东世荣兆业有限公司	非关联方	32,886.44	2.37	343.01	上市公司未披露	贸易业务-上市公司部分	296,538.25	按合同约定收回
珠海兴格投资有限公司	非关联方	23,686.52	1.71	-	应收工程款	建筑施工-兴业快线（北段）	55,325.19	加快工程结算
珠海交通集团路桥开发建设有限公司	非关联方	20,959.76	1.51	432.5	应收工程款	建筑施工-机场北快线工程	82,053.04	加快工程结算
合计		306,501.76	22.11	24,760.47			756,977.09	

表：发行人 2025 年 9 月末应收账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	应收账款金额	占应收账款余额比例	坏账准备	款项性质	对应主营业务板块及项目	2022-2025年9月末累计回款金额	未来回款计划
横琴粤澳深度合作区财政局	非关联方	177,853.83	12.55	-	应收土地一级开发分成收益	土地一级开发	8,613.61	加快土地一级开发工程竣工验收，验收后向合作区提请收款。
珠海兴格投资有限公司	非关联方	25,883.82	1.83	-	应收项目工程款	建筑施工-兴业快线（北段）	55,325.19	加快工程结算
深圳市永万丰实业有限公司	非关联方	19,587.92	1.38	305.22	应收贸易款	贸易业务-上市公司部分	296,538.25	按合同约定收回
山东鑫升矿业股份有限公司	非关联方	47,905.92	3.38	23,984.96	应收贸易款	贸易业务-电解铜	314,447.00	持续通过协商及诉讼途径推动收款
珠海交通集团路桥开发建设有限公司	非关联方	17,418.55	1.23	504.49	应收项目工程款	建筑施工-机场北快线工程	82,053.04	加快工程结算
合计		288,650.04	20.37	24,794.67			756,977.09	

发行人前五大应收账款对手方按照合同相关约定对发行人进行回款，整体风险较为可控，截至报告期末，前五大客户报告期内累计回款金额为 75.70 亿元，整体回款情况良好，发行人应收账款主要为发行人在开展经营业务过程中产生的，发行人亦将根据合同相关约定对应收账款积极进行催收，目前回款未见明显逾期情况，预计相关款项回款不确定性较小。

截至 2025 年 9 月末，发行人应收账款前五大对手方合计已计提坏账准备 24,794.67 万元，主要来自对于山东鑫升矿业股份有限公司的款项，已计提坏账准备 23,984.96 万元。该笔款项源于发行人开展的大宗贸易业务。发行人子公司大横琴

（香港）投资有限公司下属的大横琴（珠海）商贸有限公司与大横琴（澳门）有限公司的子公司琴澳联创（珠海）发展有限公司向珠海国际仲裁院申请仲裁，请求山东玉龙黄金股份有限公司、和田瑞福矿业有限公司支付欠款本息共计 4.95 亿元，该仲裁案已于 2025 年 4 月 11 日开庭。截至募集说明书签署日，该仲裁尚未公告结果。后续年度发行人将根据被告方经营情况及案件进度、依据会计准则相应增加计提坏账准备。该笔应收账款占总资产的比重不大，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

发行人在对单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，发行人参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。对于划分为组合的应收账款，发行人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。

最近两年末，发行人按账龄组合计提预期信用损失的应收账款账面余额分别为 413,186.97 万元和 220,908.46 万元，2024 年末账面余额下降较大的原因主要系原 2023 年末相关 1 年以内的应收账款集中到期，2024 年度新增的应收账款根据信用风险特征主要划分为等额回收组合进行确认。发行人针对按账龄组合计提预期信用损失的应收账款，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，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，相关坏账准备计提具备合理性。具体明细如下：

表：最近两年末发行人按账龄组合计提预期信用损失的应收账款明细

单位：万元、%

账龄	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	坏账计提比例	账面余额	坏账准备	坏账计提比例
1 年以内	173,401.19	2,383.28	1.37	362,459.71	1,820.57	0.50
1-2 年	15,847.21	4,591.05	28.97	24,056.48	6,145.21	25.54
2 年以上	31,660.06	24,024.79	75.88	26,670.78	22,425.34	84.08

账龄	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	坏账计提比例	账面余额	坏账准备	坏账计提比例
合计	220,908.46	30,999.11	14.03	413,186.97	30,391.12	7.36

综上，除应收山东鑫升矿业股份有限公司的款项预计无法全额收回，发行人已相应计提坏账准备外，发行人的应收账款未来回款确定性较高，发行人的应收账款不会对发行人偿债能力产生不利影响。

（3）预付款项

报告期各期末，发行人的预付款项余额分别为 282,613.10 万元、258,807.67 万元和 200,059.18 万元，占当年流动资产比例分别为 2.67%、2.24%和 1.72%，占流动资产的比例较低，主要系滚动发生的预付工程款。

2023-2024 年末，发行人预付账款前五大情况如下：

表：发行人 2023 年末预付款项前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	余额	占预付款项比例	未结算原因
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	非关联方	133,849.02	47.36	尚未完成服务
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	45,364.28	16.05	尚未完成服务
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	39,002.53	13.80	尚未完成服务
中国建筑第二工程局有限公司	非关联方	15,818.88	5.60	尚未完成服务
深圳市建安（集团）股份有限公司	非关联方	2,525.92	0.89	尚未完成服务
合计		236,560.63	83.70	

表：发行人 2024 年末预付账款前五名明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	余额	占预付款项比例	未结算原因
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	非关联方	84,987.57	32.84	尚未完成服务

单位名称	与发行人关系	余额	占预付款项比例	未结算原因
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	41,752.45	16.13	尚未完成服务
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	28,150.29	10.88	尚未完成服务
中国建筑第二工程局有限公司	非关联方	10,891.83	4.21	尚未完成服务
供应商 1	非关联方	10,522.58	4.07	尚未完成服务
合计		176,304.72	68.12	

2024 年末发行人预付账款余额为 258,807.67 万元，较年初减少了 23,805.43 万元，降幅为 8.42%。

（4）其他应收款

报告期各期末，发行人的其他应收款余额分别为 291,398.34 万元、468,417.82 万元和 428,997.02 万元，占当年流动资产比例分别为 2.75%、4.06%和 3.69%，占流动资产的比例较低。

2024 年末，发行人其他应收款 468,417.82 万元，较上年期末增加 177,019.48 万元，增幅 60.75%，主要系发行人新增与关联方珠海琴发投资有限公司的往来借款所致。

2023-2024 年末，发行人其他应收款按照款项性质分类情况如下：

表：2023-2024 年末发行人其他应收款按照款项性质分类情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比
应收股利	51.00	0.01	51.00	0.02
应收利息	77,361.32	16.52	8,488.72	2.91
其他应收款	391,005.49	83.47	282,858.61	97.07
合计	468,417.82	100.00	291,398.34	100.00

2023-2024 年末，发行人其他应收款账龄明细情况如下：

表：2023-2024 年末发行人其他应收款账龄明细

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	199,451.12	44.74	92,660.02	29.17
1 至 2 年	102,699.70	23.03	107,375.08	33.80
2 至 3 年	9,185.74	2.06	36,810.19	11.59
3 年以上	134,507.00	30.17	80,787.71	25.43
小计	445,843.56	100.00	317,633.00	100.00
减：坏账准备	54,838.06	-	34,774.39	-
合计	391,005.49	-	282,858.61	-

2023-2024 年末，发行人其他应收款前五名情况如下：

表：发行人 2023 年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

欠款人名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	占其他应收款余额比例	账龄	是否为经营性
珠海琴发投资有限公司	关联方	关联方借款	82,222.63	28.22	1 年以内	是
珠海市富山工业园管理委员会	非关联方	投资运营奖励补贴	82,000.00	28.14	1-2 年	是
乌鲁木齐卓群创展股权投资合伙企业(有限合伙)	非关联方	信贷资产转让款	22,400.00	7.69	3-4 年	是
国信证券股份有限公司	非关联方	保证金	20,000.00	6.86	1-2 年	是
交银金融租赁有限责任公司	非关联方	融资租赁保证金	6,000.00	2.06	1 年以内	是
合计			212,622.63	72.97		

表：发行人 2024 年末其他应收款前五名明细

单位：万元、%

欠款人名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	占其他应收款余额比例	账龄	是否为经营性
珠海琴发投资有限公司	关联方	往来款	171,977.63	38.66	1 年以内	是
珠海市富山工业园管理委员会	非关联方	往来及其他	73,640.40	16.55	1 年以内，2 至	是

欠款人名称	与发行人关系	款项性质	期末余额	占其他应收款余额比例	账龄	是否为经营性
					3 年	
单位 1（世联行）	关联方	信贷资产转让款	21,400.00	4.81	4-5 年	是
珠海横琴总部大厦发展有限公司	关联方	往来款	19,685.90	4.43	1-2 年	是
单位 2（世联行）	关联方	往来款	13,981.33	3.14	1 年以上	是
合计			300,685.26	67.59		

发行人其他应收款经营性和非经营性的划分标准为：发行人非因日常生产经营活动直接产生的，对其他企业或机构的往来占款和资金拆借，则将其划入非经营性。反之即为经营性占款。

截至 2024 年末，发行人其他应收款均为经营性占款，不存在非经营性资金往来或占款。发行人严格按照公司内部决策程序及相关法律法规的规定，对于其他应收账款内部执行的审批程序如下：相关事项由融资发展和经营管理部发起后，按照公司决策层级，经公司党委会议、领导班子会议及董事会决议后划付并管理。为进一步提升发行人的综合实力和偿债能力，切实保障债券持有人的利益，在债券存续期内，发行人将加强其他应收款的管理、催收，确保其他应收款按期回款。

（5）存货

报告期各期末，发行人存货金额分别为 7,417,818.75 万元、8,538,376.98 万元和 8,620,352.17 万元，占流动资产比例分别为 70.00%、74.03%和 74.22%，呈逐年上升趋势，主要系发行人新增房地产、园区开发项目及储备土地所致。

最近两年末，发行人存货构成明细如下：

表：发行人 2023-2024 年末存货主要构成情况

单位：万元

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,513.35	-	1,513.35	2,372.61	-	2,372.61
库存商品	15,594.44	33.78	15,560.66	4,054.91	-	4,054.91
低值易耗品	-	-	-	-	-	-

项目	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
消耗性生物资产	2,309.52	1,342.84	966.68	-	-	-
开发成本	7,026,285.29	-	7,026,285.29	5,946,700.86	-	5,946,700.86
开发产品	188,078.47	-	188,078.47	75,153.85	-	75,153.85
周转材料	32.74	-	32.74			
出租开发产品	465,470.69	-	465,470.69	474,573.84	-	474,573.84
土地一级开发成本	810,811.27	-	810,811.27	885,011.18	-	885,011.18
合同履约成本	32,404.62	2,746.81	29,657.81	32,872.83	2,921.33	29,951.50
合计	8,542,500.39	4,123.43	8,538,376.98	7,420,740.08	2,921.33	7,417,818.75

2023-2024 年末，存货中开发成本金额分别为 5,946,700.86 万元和 7,026,285.29 万元，占存货余额比例为 80.17%和 82.29%。具体情况如下：

表：2024 年末存货中开发成本明细

单位：万元

项目名称	账面价值	开工时间	预期竣工时间	计划总投资金额	已投资金额	收益模式	预期收益率	备注
科学城一期	1,201,319.08	2018.9.6	2026.12.30	1,858,469	1,337,049	租售结合	4.24%	
科学城二期	918,043.11	2019.7.5	2025.6.26	1,781,280	989,970	租售结合	5.04%	
科学城三期	641,769.26	2019.9.12	2028.4.22	1,707,384	631,032	租售结合	3.79%	
地块三	7,475.20	2018.1.9	/	/	/	/	/	软基投入，项目暂停。
横琴国际商务服务基地及配套项目二期工程	128,714.21	2022.12.22	2032.7.10	1,000,964	171,704	租售结合	5.92%	
大横琴大厦工程项目	91,516.93	2019.3.6	2030.4.30	401,244	143,138	租售结合	12.17%	
斗门湖心新城 2 号地块房地产	46,277.15	2023.8.17	2027.5.5	65,095	44,416	只售不租	6.77%	

项目名称	账面价值	开工时间	预期竣工时间	计划总投资金额	已投资金额	收益模式	预期收益率	备注
建设项目								
斗门湖心 16 号地块建设项目	100,349.99	2023.5.20	2026.12.21	179,791	104,873	只售不租	4.04%	
斗门湖心 15 号地块建设项目	103,436.47	2023.5.20	2026.12.26	221,304	/	/	/	已上报土地收储计划
斗门湖心 16A 号地块建设项目	79,619.33	2023.5.20	2026.12.26	171,607	/	/	/	已上报土地收储计划
斗门湖心 16B 号地块建设项目	89,217.40	2023.5.20	2026.12.26	189,740	/	/	/	已上报土地收储计划
斗门湖心 13 号地块建设项目	69,636.78	2023.5.20	2026.12.13	/	/	/	/	已通过土储债收储
斗门湖心 A1 号地块建设项目	32,423.47	2023.5.20	2026.12.26	/	/	/	/	已通过土储债收储
斗门湖心 A2 号地块建设项目	29,051.55	2023.5.20	2026.12.26	/	/	/	/	已通过土储债收储
斗门湖心 A3 号地块建设项目	32,355.34	2023.5.20	2026.12.26	/	/	/	/	已通过土储债收储
斗门湖心 06 号地块建设项目	22,402.85	2023.5.20	2027.10.10	/	/	/	/	已通过土储债收储
斗门湖心 17 号地块建设项目	46,875.90	2023.5.20	2026.12.13	102,098	/	/	/	已上报土地收储计划
斗门湖心 14 号地块建设项目	86,523.94	2023.5.20	2026.12.13	173,473	93,014	只售不租	3.62%	
斗门湖心 14A 号地块建设项目	74,775.93	2023.5.20	2026.12.13	161,512	/	/	/	已上报土地收储计划
横琴口岸及综合交通枢纽开发工程	1,499,932.86	2016.12.5	2027.12.31	2,606,518	2,163,685	租售结合	4.51%	
横琴新区深井	870,334.32	2015.1.1	2021.6.1	1,244,921	876,079.95	租售结	5.08%	

项目名称	账面价值	开工时间	预期竣工时间	计划总投资金额	已投资金额	收益模式	预期收益率	备注
二线口岸综合体项目（城市广场一、二期）						合		
斗门幸福河 02-01 号地块	155,578.09	/	/	184,760	/	/	/	已上报土地收储计划
斗门幸福河 01-03 号地块	61,283.55	/	/	86,354	/	/	/	已上报土地收储计划
土地及平整工程	477,523.86	2015.10.1	2021.6.1	/		租售结合	/	
碧水岸二期 4 期	4,156.69	/	/	11,581.51	912.98	租售结合	/	未开始建设、无可研报告
万荣商业中心（地号 2101402）	40,043.44	2022.1.1	2025.12.31	61,000.00	11581.51	租售结合	2.69%	
景观花园（地号 2101404）	115,648.59	2022.1.1	2026.12.31	168,000.00	66,046.07	租售结合	39.29%	
合计	7,026,285.29							

发行人 2024 年末存货中土地情况如下：

序号	土地取得方式	地块名称	地块位置	土地使用权证号	土地面积（平方米）	使用权类型	土地性质	取得时间	用途	入账价值（万元）	入账依据	土地出让金额（万元）	土地出让金缴纳情况
1	招拍挂取得	城市广场（深井二线口岸综合体土地）	环岛西路东侧、横琴大道南侧	粤房地权证珠字第 0100242999 号	114,370.64	出让	国有	2014.01.08	酒店、办公、商业、住宅和口岸设施	800,677.09	购置价值（含契税）	777,356.40	已缴纳完
2	招拍挂取得	国际商务中心（一期、二期）	环岛东路东侧、兴澳路南侧、都会道西侧、祥澳路北侧	粤房地权证珠字第 0100288856 号	57,711.26	出让	国有	2012.06.29	商业、写字楼、酒店	92,199.61	购置价值（含契税）	89,514.18	已缴纳完
3	招拍挂取得	大横琴大厦	横琴口岸服务区、横琴口岸北侧	粤（2018）珠海市不动产权第 0067994 号	25,600.72	出让	国有	2011.12.27	社会停车场、电信设施、办公、商业	42,397.18	购置价值（含契税）	41,158.53	已缴纳完

4	招拍挂取得	人才公寓项目	子期南道东侧、彩虹路南侧、环岛东路西侧、横琴大道北侧（一期用地）、子期南道东侧、彩虹路南侧、环岛东路西侧、横琴大道北侧（二期用地）	粤房地权证珠字第 01002198 57 号、粤房地权证珠字第 01002198 56 号	25,663.48	出让	国有	2013.06.21	二类居住、商业用地	53,924.32	购置价值（含契税）	52,353.50	已缴纳完
5	招拍挂取得	横琴口岸及综合交通枢纽工程	横琴新区环岛东路东、港澳大道南、琴海东路西、濠江路北	粤（2018）珠海市不动产权第 0090058 号	45,099.75	出让	国有	2015.9.11	口岸及交通枢纽综合用地（包括口岸及交通枢纽、商务公寓、办公、酒店及商业）	565,288.98	购置价值（含契税）	548,824.25	已缴纳完
6	招拍挂取得	横琴国际科技创新中心	厚朴道东侧、环岛北路南侧、环岛西路西	粤（2016）珠海市不动产权第	87,152.99	出让	国有	2016.02.02	科技研发、商务公寓及商业用地	111,850.40	购置价值（含契税）	108,592.62	已缴纳完

			侧、西湾二路北侧	0111401									
7	招拍挂取得	横琴科学城（一期）	厚朴道东侧、琴海北路南侧、环岛西路西侧、胜洲五路北侧	粤（2018）珠海市不动产权第0038027号	21,934.33	出让	国有	2017.10.30	其他普通商品住房用地、商服用地	423,861.48	购置价值（含契税）	411,516.00	已缴纳完
8	招拍挂取得	横琴科学城（二期）	厚朴道东侧、百合路南侧、环岛西路西侧、胜洲三路北侧	粤（2019）珠海市不动产权第0032471号	78,606.24	出让	国有	2018.07.06	工业用地、城镇村道路用地、公园与绿地	227,551.08	购置价值（含契税）	227,550.40	已缴纳完
9	招拍挂取得	横琴科学城（三期）	环岛西路东侧、胜洲二路南侧、红景道西侧、环岛北路北侧	粤（2019）珠海市不动产权第0072995号	19,873.69	出让	国有	2018.09.17	工业用地、城镇村道路用地	278,087.87	购置价值（含契税）	269,857.22	已缴纳完
10	招拍挂取得	天沐琴台	姗姗桥东侧、濠江路南侧、依依桥西侧、新	粤（2019）珠海市不动产权第	68,664.70	出让	国有	2019.03.26	商务金融用地、零售商业用地、旅馆用地、文	65,052.52	购置价值（含契税）	63,157.79	已缴纳完

			香江路北侧	0121006 号					化设施用地				
11	招拍 挂取得	市民服务 中心	风吹罗带路 东侧、小横 琴山南侧、 下村西侧、 港澳大道北 侧	粤 (2019) 珠海市不 动产权第 0007226 号	65,530.76	出让	国 有	2018.9.25	商务金融用 地、文化设 施用地、体 育用地	34,429.8 4	购置价 值（含 契税）	28,178.20	已缴 纳完
12	招拍 挂取得	勤政公寓	天羽道东 侧、风吹罗 带路南侧、 风吹罗带路 西侧、祥顺 路北侧	粤 (2020) 珠海市不 动产权第 0045986 号	15,001.04	出让	国 有	2020.4.3	城镇住宅用 地及其他商 服用地	17,993.1 7	购置价 值（含 契税）	17,469.09	已缴 纳完
13	招拍 挂取得	湖心新城 2号地	珠海市斗门 区白藤片区 腾逸路以 北、腾达一 路东侧	粤 2023 珠海市不 动产权第 0092273	14,428.31	出让	国 有	2022.3.29	二类居住用 地	35,020.0 0	购置价 值（含 契税）	34,000.00	已缴 纳完
14	招拍 挂取得	湖心新城 14号地	斗门区西部 中心城区 A 片区星湖路 西侧、逸仙 路南侧	粤 2023 珠海市不 动产权第 0220233	45,292.70	出让	国 有	2022.11.3	二类居住	82,297.0 0	购置价 值（含 契税）	79,900.00	已缴 纳完

15	招拍挂取得	湖心新城 13 号地	斗门区白藤街道平华大道南侧、明月路西侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0222861	35,288.31	出让	国有	2022.11.3	二类居住、商业	68,392.00	购置价值（含契税）	66,400.00	已缴纳完
16	招拍挂取得	湖心新城 17 号地	斗门区红心路南侧、锦湖路西侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0219457	21,223.87	出让	国有	2022.11.3	二类居住	47,071.00	购置价值（含契税）	45,700.00	已缴纳完
17	招拍挂取得	湖心新城 16 号地	斗门区腾逸路以南、广安路东侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0274384	49,905.48	出让	国有	2022.12.2	二类居住、商业、道路	85,078.00	购置价值（含契税）	82,600.00	已缴纳完
18	招拍挂取得	湖心新城 15 号地	斗门区腾逸路以南、广安路西侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0277713	48,925.15	出让	国有	2022.12.13	二类居住、商业、道路	104,854.00	购置价值（含契税）	101,800.00	已缴纳完
19	招拍挂取得	湖心新城 14A 号地	斗门区白藤街道平华大道以南侧、广安路东侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0219424	48,208.43	出让	国有	2022.12.14	二类居住	73,130.00	购置价值（含契税）	71,000.00	已缴纳完
20	招拍挂取得	湖心新城 16A 号地	斗门区湖心新城腾逸路南侧、星湖路西侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0274393	50,477.99	出让	国有	2022.12.15	二类居住、商业	79,413.00	购置价值（含契税）	77,100.00	已缴纳完

21	招拍挂取得	湖心新城 16B 号地	斗门区广安路东侧、红心路北侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0276046	53,304.57	出让	国有	2022.12.15	二类居住	87,344.00	购置价值（含契税）	84,800.00	已缴纳完
22	招拍挂取得	湖心新城 A1 号地	斗门区白藤街道腾逸路南侧、明月路西侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0219459	15,642.82	出让	国有	2022.12.15	二类住宅、商业	32,342.00	购置价值（含契税）	31,400.00	已缴纳完
23	招拍挂取得	湖心新城 A2 号地	斗门区白藤街道明月路东侧、望泽路北侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0219461	13,796.53	出让	国有	2022.12.15	二类住宅、商业	28,428.00	购置价值（含契税）	27,600.00	已缴纳完
24	招拍挂取得	湖心新城 A3 号地	斗门区白藤街道福安路西侧、望泽路北侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0220240	15,762.06	出让	国有	2022.12.15	二类住宅、商业	31,724.00	购置价值（含契税）	30,800.00	已缴纳完
25	招拍挂取得	湖心新城 6 号地	斗门区腾逸路北侧、福安路西侧	暂未办证	11,424.75	出让	国有	2023.8.22	二类住宅、商业	22,042.00	购置价值（含契税）	21,400.00	已缴纳完
26	招拍挂取得	幸福河 2024-01 地块	斗门区白藤街道若泽路西侧、星湖路北侧	暂未办证	70,112.71	出让	国有	2024.03	二类住宅	61,182.00	购置价值	59,400.00	已缴纳完
27	招拍挂取得	幸福河 2024-02 地块	斗门区白藤街道若泽路东侧、星湖	暂未办证	95,265.20	出让	国有	2024.05	二类住宅	155,324.00	购置价值	155,324.00	已缴纳完

			路南侧										
28	招拍挂取得	幸福河'01-04	斗门区白藤街道若泽路东侧、星湖路北侧	暂未办证	79,559.51	出让	国有	2025.03	二类住宅	72,924.00	购置价值（含契税）	70,800.00	已缴纳完
29	招拍挂取得	幸福河'01-06	斗门区白藤街道幸福路西侧、星湖路北侧	暂未办证	51,334.39	出让	国有	2025.03	二类住宅	46,659.00	购置价值（含契税）	45,300.00	已缴纳完
	合计				1,345,162.38							3,720,852.18	

（6）合同资产

报告期各期末，发行人合同资产余额分别为 428,847.55 万元、423,099.20 万元和 410,473.67 万元，分别占流动资产的 4.05%、3.67%和 3.53%。发行人 2024 年末合同资产较 2023 年末下降 1.34%，基本持平。

表：2024 年末合同资产明细

单位：万元

项目	2024 年末		
	账面余额	减值准备	账面价值
质保金	22,048.60	1,046.71	21,001.89
装修服务业务	319.63	225.80	93.84
互联网+业务	7,971.00	838.25	7,132.75
合同资产-其他	-	-	-
珠海国际仲裁院案件智慧服务系统定制化开发项目	-	-	-
单项计提的工程项目	-	-	-
已完工未结算工程	522,940.55	128,069.83	394,870.72
合计	553,279.79	130,180.59	423,099.20

2、非流动资产

报告期各期末，发行人的非流动资产分别为 4,401,652.90 万元、4,953,462.08 万元和 5,049,274.14 万元，占总资产的比例分别为 29.35%、30.04%和 30.30%。

主要由债权投资、长期应收款、长期股权投资、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉、递延所得税资产和其他非流动资产构成，合计占非流动资产比例分别为 98.89%、99.11%和 99.18%。具体情况如下：

（1）债权投资

报告期各期末，发行人的债权投资金额分别为 31,352.38 万元、46,132.05 万元和 84,956.61 万元，占非流动资产的比例分别为 0.71%、0.93%和 1.68%，占比较小。2024 年末发行人债权投资余额较 2023 年末增加 14,779.67 万元，增

幅为 47.14%，主要由于增加大额存单本金和大额存单利息 24,228.14 万元所致。

(2) 长期应收款

报告期各期末，发行人的长期应收款金额分别为 141,905.44 万元、804,273.84 万元和 827,449.14 万元，占非流动资产的比例分别为 3.22%、16.24%和 16.39%。占比较小。2024 年末长期应收金额较 2023 年末增加 662,368.40 万元，增幅为 466.77%，主要系 2024 年发行人将其持有的珠海大横琴创新发展有限公司 51%股权以人民币 29,375 万元转让予珠海粤信宸投资有限责任公司后，珠海大横琴创新发展有限公司不纳入合并报表范围，发行人原本与珠海大横琴创新发展有限公司的内部借款转为关联方借款所致。

表：发行人近两年末长期应收款明细情况

单位：万元

款项性质	2024 年末			2023 年末		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
关联方长期借款	784,205.13	-	784,205.13	152,044.43	-	152,044.43
融资租赁款	699.58	-	699.58	599.55	-	599.55
分期收款提供劳务	32,364.45	1,831.25	30,533.20	-	-	-
减：未实现融资收益	30.80	-	30.80	30.88	-	30.88
减：一年内到期的长期应收款	11,164.07	-	11,164.07	10,738.54	-	10,738.54
合计	806,074.29	1,831.25	804,304.64	141,905.44	-	141,905.44

其中，截至 2024 年末，关联方长期借款如下表所示：

单位	金额（万元）	占总资产比例（%）	与发行人关系	性质	是否为非经营性占款
珠海大横琴创新发展有限公司	623,696.59	3.78	关联方	单位借款及利息	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	33,913.70	0.21	关联方	单位借款及利息	否
珠海琴发投资有限公司	106,639.29	0.65	关联方	单位借款及利息	否
珠海华铠开发建设有限公司	19,955.56	0.12	关联方	单位借款及利息	否

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

合计	784,205.14	4.76	-	-	
----	------------	------	---	---	--

(3) 长期股权投资

报告期各期末，发行人的长期股权投资账面价值分别为 545,434.66 万元、873,806.17 万元和 906,326.97 万元，占非流动资产的比例分别为 12.39%、17.64%和 17.95%。主要系发行人出售了珠海大横琴创新发展有限公司 51%股权，发行人对珠海大横琴创新发展有限公司的剩余股权按长期股权投资进行计量，以及对珠海农村商业银行股份有限公司新增投资所致。

表：发行人 2024 年末长期股权投资具体明细

单位：万元

被投资单位	账面余额
一、合营企业	346,354.75
珠海琴发投资有限公司	22,375.18
珠海横琴能源发展有限公司	18,565.71
珠海华铠开发建设有限公司	47,400.02
广东横琴柔宇科技有限公司	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	137.54
山东济高世联产业运营服务有限公司	-
北京怡汇商业运营有限公司	252.01
北京博大世联科技服务有限公司	299.28
武汉新控城市运营服务有限公司	89.91
深圳世联美信物业管理有限公司	58.52
湖南财信世联商业运营管理有限公司	194.69
珠海大横琴创新发展有限公司	256,981.90
二、联营企业	549,607.43
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	72,552.68
珠海三江人力资源服务有限公司	223.70
横琴国际融资租赁有限公司	535.68
旦华复能（珠海）新能源科技有限公司	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	555.41
珠海市海洋发展集团有限公司	19,724.03
横琴粤澳开发投资有限公司	16,597.79

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

被投资单位	账面余额
珠海大横琴道路信息发展有限公司	591.05
国信信息港横琴控股有限公司	865.36
中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	14,274.57
珠海市振农投资有限公司	660.00
珠海科德隆科技有限公司	4,056.25
琴航（广东横琴）科技有限公司	-1.11
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	6,936.55
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	66,264.12
珠海横琴村镇银行股份有限公司	3,759.40
珠海农村商业银行股份有限公司	94,706.35
珠海先进集成电路研究院有限公司	52.23
广西桂鸿金融服务有限公司	1,517.75
深圳市快付通金融网络科技服务有限公司	2,554.25
济宁惠银金融后台服务外包有限公司	91.23
银雁科技服务集团股份有限公司	208.85
珠海横琴总部大厦发展有限公司	39,745.36
珠海横琴丽新文创天地有限公司	82,974.51
亚联公务机有限公司	-
珠海苹果大横琴网络安全股权投资企业（有限合伙）	-
珠海境成赣粤壹号新兴产业投资基金（有限合伙）	-
珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限合伙）	-
Jersey Central Power Investment, LLC	-
上海和兴行供应链管理有限公司	239.79
上海鸿洋电子商务股份有限公司	13,001.15
珠海建赢投资有限公司	87,625.90
天津市润泽基金销售有限公司	2,368.13
武汉市世联筑家商业管理有限公司	63.02
宁波中艾世联商业管理有限公司	23.30
深圳世联赣锋物业管理有限公司	67.90
武汉世联君汇空间商业管理有限公司	-
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	-
广东热浪新材料科技有限公司	6,626.72

被投资单位	账面余额
玉柴船舶动力股份有限公司	8,228.66
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	1,916.86
珠海天荣农业科技有限公司	-
深圳票联金融服务有限公司	-
合计	895,962.18

（4）其他权益工具投资

报告期各期末，发行人的其他权益工具投资金额分别为 365,969.76 万元、317,438.41 万元和 314,456.17 万元，占非流动资产的比例分别为 8.31%、6.41% 和 6.23%。2024 年末其他权益工具投资规模较 2023 年末下降 48,531.35 万元，降幅为 13.26%，主要系 2024 年发行人参与投资的珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）经营业绩有所下滑所致。具体情况如下：

表：发行人 2023-2024 年末其他权益工具投资明细

单位：万元、%

项目	2024 年末	2023 年末
太平洋未来有限公司	2,903.47	2,841.33
珠海市国资数字科技有限公司	1,200.00	-
广东金信交易中心股份有限公司	126.17	141.60
朝曦时代（广东）新能源有限公司	7,515.93	7,708.00
和谐健康保险股份有限公司	204,416.00	177,616.70
珠海市蜜蜂科技有限公司	1,024.96	1,006.03
久隆财产保险有限公司	11,149.80	10,867.39
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	88,828.68	165,316.32
哈尔滨金融电子结算有限公司	273.40	273.40
深圳市世联兴业养老运营管理有限公司	-	199.00
合计	317,438.41	365,969.76

（5）其他非流动金融资产

报告期各期末，发行人的其他非流动金融资产余额分别为 671,963.65 万元、193,256.64 万元和 187,180.83 万元，占非流动资产的比例分别为 15.27%、3.90%和 3.71%。2024 年末其他非流动金融资产较 2023 年末减少 478,707.01 万

元，降幅为 71.24%，主要由于发行人 2024 年转让创发股权，创发公司不再纳入合并报表，创发公司持有的其他非流动金融资产不再纳入合并报表。

表：发行人 2023-2024 年末其他非流动金融资产明细

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
珠海市景星投资合伙企业（有限合伙）	107,091.66	55.41	90,010.06	13.40
Scale Flux International	2,480.30	1.28	2,440.90	0.36
珠海镓未来科技有限公司	1,231.60	0.64	4,708.02	0.70
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1,230.37	0.64	973.82	0.14
上海海祁企业管理合伙企业（有限合伙）	4,514.63	2.34	6,959.03	1.04
深圳英博国际创新有限公司（曾用名：深圳英博科技产业培育有限公司）	80.00	0.04	80.00	0.01
深圳英智剑桥科技投资基金合伙企业（有限合伙）	165.65	0.09	165.65	0.02
上海腾赋企业管理合伙企业（有限合伙）	810.35	0.42	1,600.00	0.24
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	45.00	0.02	45.00	0.01
世联同创不动产稳健一号基金	18,830.64	9.74	18,830.64	2.80
珠海大横琴鲸芯科技创业投资基金（有限合伙）（澳门）	3,218.95	1.67	1,004.67	0.15
上海普利特复合材料股份有限公司（大横琴资本）	4,243.10	2.20	5,854.85	0.87
上海比路电子股份有限公司（大横琴资本）	4,138.10	2.14	4,000.00	0.60
廊坊优捌信息技术发展股份有限公司	103.36	0.05	103.36	0.02
廊坊优拾建设工程股份有限公司	47.93	0.02	47.93	0.01
深圳嘉创共赢企业管理合伙企业（有限合伙）	5.00	0.003	5.00	0.001
四川鸿鹏航空航天装备智能制造有限公司	3,000.00	1.55	-	-
北京冠合医疗科技有限公司	3,500.00	1.81	-	-
英凡蒂(北京)科技有限公司	2,000.00	1.03	-	-
河南科隆新能源股份有限公司	30,000.00	15.52	-	-
深圳市乐骑智能科技有限公司	3,000.00	1.55	-	-
深圳车泰斗科技有限公司	2,500.00	1.29	-	-
珠海氢瑞科技有限公司	500.00	0.26	-	-
权益工具投资	520.00	0.27	-	-

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
芯动微电子科技(珠海)有限公司	-	-	20,573.70	3.06
集创北方(珠海)科技有限公司	-	-	94,128.10	14.01
北京屹唐长厚显示芯片创业投资中心(有限合伙)	-	-	27,722.40	4.13
上海壁仞智能科技有限公司	-	-	76,018.20	11.31
厦门清科和清一号投资合伙企业（有限合伙）	-	-	38,506.00	5.73
珠海华金创盈九号股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	3,093.30	0.46
芯耀辉科技有限公司	-	-	2,675.00	0.40
苏州思必驰信息科技有限公司	-	-	13,271.40	1.98
珠海横琴华琴实业投资合伙企业（有限合伙）	-	-	13,188.20	1.96
珠海华芯投资咨询合伙企业（有限合伙）	-	-	8,306.20	1.24
立芯科技股份有限公司	-	-	3,465.40	0.52
上海深聪半导体有限责任公司	-	-	4,852.10	0.72
北京指掌易科技有限公司	-	-	3,395.60	0.51
上海银基信息安全技术股份有限公司	-	-	2,751.20	0.41
广州数说故事信息科技有限公司	-	-	5,355.30	0.80
珠海纳金科技有限公司	-	-	3,221.90	0.48
达闼机器人有限公司	-	-	16,806.20	2.50
珠海华金共赢股权投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	9,684.00	1.44
智路华智（珠海）股权投资合资企业（有限合伙）	-	-	9,208.20	1.37
北京微保科技有限责任公司	-	-	1,889.10	0.28
扬州中宝药业股份有限公司	-	-	7,014.60	1.04
上海为旌科技有限公司	-	-	5,207.30	0.77
郑州清禾泛半导体产业投资基金合伙企业（有限合伙）	-	-	7,441.90	1.11
北京清科和嘉二期投资管理合伙企业（有限合伙）	-	-	5,566.80	0.83
珠海广桥富海投资合伙企业（有限合伙）	-	-	4,934.80	0.73
珠海丰兰稻田股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	3,378.06	0.50
辣妹子食品股份有限公司	-	-	6,228.90	0.93
纬景储能科技有限公司	-	-	20,125.43	3.00
珠海农村商业银行股份有限公司	-	-	90,000.00	13.39

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

项目	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	比例	账面余额	比例
深圳英智投资管理有限公司	-	-	0.25	0.00004
上海竑瞻企业管理有限公司	-	-	1.00	0.0001
上海呈稻企业管理合伙企业（有限合伙）	-	-	7,522.82	1.12
北京东方中科集成科技股份有限公司	-	-	7,847.88	1.17
深圳市奥斯诺工业有限公司	-	-	2,000.47	0.30
珠海万锂新材料有限公司	-	-	3,915.50	0.58
嵘波驱动（珠海）科技有限公司	-	-	2,820.00	0.42
广东跃昉科技有限公司	-	-	3,017.50	0.45
合计	193,256.64	100.00	671,963.65	100.00

（6）投资性房地产

报告期各期末，发行人投资性房地产余额分别为 1,514,378.05 万元、1,354,316.22 万元和 1,347,884.87 万元，占非流动资产的比例分别为 34.40%、27.34%和 26.69%。

2022 年 6 月以前，发行人投资性房地产以成本模式入账并进行后续计量。2022 年，考虑到发行人所持有的房屋、建筑物所在地有活跃的房地产交易市场，且能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，为更好地反映发行人持有的投资性房地产的价值，经发行人董事会审议决定，自 2022 年 7 月 1 日起，发行人采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。2024 年末，发行人投资性房地产较 2023 年末减少 160,061.83 万元，降幅为 10.57%，主要系创发公司出表导致投资性房地产减少 44.19 亿元所致。

表：2024 年末发行人投资性房地产情况（转换日开始按公允价值计量）

单位：万元

项目	2023 年 12 月 31 日公允价值	本期增加			本期减少		其他减少	2024 年 12 月 31 日公允价值
		合并转入	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	1,457,170.67	151,900.93	74,799.30	-	-	3,604.74	438,297.17	1,241,969.00

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

其中：1. 房屋、 建筑物	1,457,170.67	151,900.93	66,211.44	-	-	3,604.74	438,297.17	1,233,381.14
2. 土地使 用权	-	-	8,587.86	-	-	-	-	8,587.86
二、公 允价值 变动合 计	57,207.38	70,182.23	-	-12,685.10	-	-	2,357.29	112,347.21
其中：1. 房屋、 建筑物	57,207.38	70,182.23	-	-12,685.10	-	-	2,300.19	112,404.31
2. 土地使 用权	-	-	-	-	-	-	57.10	-57.10
三、投 资性房 地产账 面价值 合计	1,514,378.05	222,083.16	-	-	-	-	-	1,354,316.22
其中：1. 房屋、 建筑物	1,514,378.05	222,083.16	-	-	-	-	-	1,345,785.46
2. 土地使 用权	-	-	-	-	-	-	-	8,530.76

表：2024 年末发行人投资性房地产构成

单位：万元、%

投资性房地产 项目	是否办 妥产权 证书	账面价值	占比	计量模式	获取来源	入账时间	平均租金 (元/平 方米/ 月)	出租率	主要出租 对象
横琴口岸体验中 心智能机械车库 立体车库	是	2,903.28	0.21	公允价值 计量	外购	2020 年	379.74	77%	公众
横琴口岸及综合 交通枢纽开发工 程-客运站		7,533.46	0.56						
横琴口岸及综合 交通枢纽开发工 程-商业物业		234,200.68	17.29						

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

投资性房地产项目	是否办妥产权证书	账面价值	占比	计量模式	获取来源	入账时间	平均租金（元/平方米/月）	出租率	主要出租对象
横琴口岸及综合交通枢纽开发工程-产权车位		62,234.28	4.60						
人才公寓一期	是	21,031.33	1.55	公允价值计量	外购	2017-2018 年	酒店：398 元/间/天；商业 72.87 元/平方米/月	79%	公众
斗门 5.0 工业城	是	721,587.24	53.28	公允价值计量	外购	2023 年	10	100%	公众
银雁科技公司投资性房地产	是	8,959.49	0.66	公允价值计量	外购	2004-2009 年	95-286	100%	公众
世联行公司投资性房地产	是	63,913.00	4.72	公允价值计量	外购+自建	2007-2024 年	69.72	44%	公众
宝鹰股份投资性房地产	是	8247.41	0.61	公允价值计量	自建	1994 年	19.43	94%	公众
宝鹰建设投资性房地产	是	1,622.89	0.12	公允价值计量	外购	2019-2022 年	500	39%	公众
世荣兆业公司投资性房地产	是	222,083.16	16.40	公允价值计量	自建	2006-2025 年	10-119	91%	公众
合计		1,354,316.22	100.00						

截至报告期末，投资性房地产涉及的土地具备开发、转让条件，转让均符合法律和国家的有关规定。债券存续期内暂无开发、转让计划。

1) 投资性房地产公允价值确定的合理性

发行人投资性房地产采用市场法、收益法、成本法对发行人持有的投资性房地产进行评估。本部分选取发行人投资性房地产中金额占比较大的横琴口岸的横琴环岛东路 2050 号等多处投资性房地产和斗门 5.0 工业城的进行分析投资性房地产公允价值的合理性，截至 2024 年末，上述资产账面价值合计占发行人投资性房地产账面价值的比例为 75.94%，具有较强的代表性。

① 珠海大横琴口岸实业有限公司所有的横琴环岛东路 2050 号等多处投资性房地产

根据广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司出具的《珠海大横琴口岸实业有限公司拟财务入账涉及横琴环岛东路 2050 号等多处投资性房地产公允价值评估资产评估报告》（粤鑫评(估)字[2025]第 F0005 号）与《珠海大横琴口岸实业有限公司拟财务入账涉及横琴口岸广场旅检大厅商铺、长途客运站、地下产权车库及港澳大道 263 号立体停车库公允价值评估资产评估报告》（粤鑫(估)字[2024]Z0001 号），截至 2023 年末与 2024 年末，珠海大横琴口岸实业有限公司所有的横琴环岛东路 2050 号等多处投资性房地产评估价值分别为 306,865.40 万元与 306,871.70 万元，评估增值为 6.30 万元。

经评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，确定采用市场法和收益法对“珠海大横琴口岸实业有限公司所有的横琴环岛东路 2050 号等多处投资性房地产”进行评估。

待评估资产 1：横琴口岸体验中心智能机械车库立体车库

根据评估人员现场勘察，该智能机械车库为砖混钢结构 2 层，位于横琴 GO 一侧，实际用途为地上停车库，可出租用于汽车维修等。

由于土地性质为国有划拨，评估采用收益法进行评估，收益年限按照建筑物耐用年限计算：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入	298.95	元/m ²	(租金收入+押金收入)×(1-空置率)
1	租金收入	27	元/m ²	按照每个停车位 15 平方米，月停车费 400 元计算 可得租金单价为 26 元/平方米。
		12	月	月数
		324	元/m ²	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	0.945	元/m ²	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.75%，则：押金收入=月租金×2×1.75%
3	空置率（含租金损失）	8.00%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物 业的年空置率及收租损失一般为 5%
二	房地年总费用	78.43	元/m ²	管理费+维修费+保险费+税费
1	房屋重置单价	5000	元/m ²	参照珠海市工程造价信息，考虑其实际情况确定
2	房屋成新率	90.00%	%	综合考虑房屋建造年限及房屋现状，取年限成新 率和勘查成新率的平均值
3	房屋现值单价	4500.00	元/m ²	房屋重置单价×成新率
4	管理费	4.48	元/m ²	管理费一般为有效毛租金的 1.5%，则：管理费=

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

				有效毛租金×1.5%。
5	维修费	15.00	元/m ²	维修费一般为房屋重置值的 0.3%，则：维修费=房屋重置值×0.3%。
6	保险费	9.00	元/m ²	保险费一般为房屋现值的 2‰，则：保险费=房屋现值×2‰。
7	税费	49.95	元/m ²	根据目前珠海市租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的（1/（1+5%））*17.6%=16.76%（包括房产税 12%、增值税 5%、教育费附加 0.15%、城市维护建设税 0.35%、地方教育附加 0.1%，合计 17.6%）。
三	房地产净收益 A	220.52	元/m ²	房地年总收益-房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用安全利率加风险调整之确定，安全利率采用现行一年期存款利率 1.75%，风险调整值根据类似房地产状况取 4.25%，则资本化率为 6%
五	收益年限 n	45.65	年	由于该车库所处宗地为国有划拨用地，划拨用地土地使用年限为未定期，故而本次评估按照建筑物耐用年限计算剩余使用期，该车库于 2020 年 8 月 13 日建成，至评估基准日已经使用 4.35 年，按照建筑物耐用年限 50 年计算，可求得剩余使用年限为 45.65 年，故剩余收益期为 45.65 年
六	租金年增长率 s	5.00%		该类物业平均增长率为 3%-7%，本次评估取租金增长率 5%
七	收益单价 p	7746	元/m ²	$p=A/(r-s) \times (1 - ((1+s)/(1+r))^n)$

即智能机械车库价格为 7746 元/平方米。

待评估资产 2：地下负一层客运站

根据评估人员现场勘察，地下负一层客运站与负一层商业相邻，且物业形态一致，出租方式一致，租金价格水平一致，土地终止日期一致。

由于其无法单独销售，本次评估采用收益法进行评估，具体评估结果如下：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入	1143.33	元/m ²	(租金收入+押金收入)×(1-空置率)
1	租金收入	100	元/m ²	该地区同类型的房地产的租金为 80-120 元/m ² .月
		12	月	月数
		1200	元/m ²	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	3.5	元/m ²	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.75%，则：押金收入=月租金×2×1.75%

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

3	空置率（含租金损失）	5.00%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物业的年空置率及收租损失一般为 5%
二	房地年总费用	236.99	元/m ²	管理费+维修费+保险费+税费
1	房屋重置单价	10000	元/m ²	参照珠海市工程造价信息，考虑其实际情况确定
2	房屋成新率	94.00%	%	综合考虑房屋建造年限及房屋现状，取年限成新率和勘查成新率的平均值
3	房屋现值单价	9400.00	元/m ²	房屋重置单价×成新率
4	管理费	17.15	元/m ²	管理费一般为有效毛租金的 1.5%，则：管理费=有效毛租金×1.5%。
5	维修费	10.00	元/m ²	维修费一般为房屋重置值的 0.1%，则：维修费=房屋重置值×0.1%。
6	保险费	18.80	元/m ²	保险费一般为房屋现值的 2%，则：保险费=房屋现值×2%。
7	税费	191.04	元/m ²	根据目前珠海市租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的（1/（1+5%））*17.6%=16.76%（包括房产税 12%、增值税 5%、教育费附加 0.15%、城市维护建设税 0.35%、地方教育附加 0.1%，合计 17.6%）。
三	房地产净收益 A	906.34	元/m ²	房地年总收益-房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用安全利率加风险调整之确定，安全利率采用现行一年期存款利率 1.65%，风险调整值根据类似房地产状况取 4.65%，则资本化率为 6%
五	收益年限 n	30.73	年	土地终止日期为 2055/9/15，至评估基准日剩余使用年限为 30.73 年，故剩余收益期为 30.73 年
六	租金年增长率 s	5.00%		该类物业平均增长率为 3%-7%，本次评估取租金增长率 5%
七	收益单价 p	22903	元/m ²	$p=A/(r-s) \times (1 - ((1+s)/(1+r))^n)$

即负一层客运服务中心价格为 22903 元/平方米。

待评估资产 3：珠海市横琴新区环岛东路 2050 号横琴口岸广场商业

A、市场比较法求取过程

市场比较法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法估价基本公式：

比准价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素

修正系数×个别因素修正系数

=比较案例价格×（100/交易情况指数）×（交易日期指数/100）×（100/区域因素指数）×（100/个别因素指数）

估价思路：选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属近邻或类似区域的 3 个比较案例，进行交易时间、交易情况、区域因素、个别因素的修正后，确定待估房地产的公允价值。

a) 可比案例的选择

序号	可比案例	物业用途	建筑面积 (m ²)	所处楼层	成交单价 (元/m ²)	成交日期
1	珠海市横琴新区横琴东路 501 号（梧桐树大厦）首层商铺	商业	280.98	1 层	94800	2024 年 2 月
2	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	商业	120	1 层	85000	2024 年 8 月
3	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	商业	40	1 层	95000	2024 年 5 月

b) 评估测算过程

1、从周边区域选取三个交易实例与估价对象作对比：				
比较因素条件说明表				
	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素	横琴环岛东路 2050 号 102 商铺	珠海市横琴新区横琴东路 501 号（梧桐树大厦）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺
地理位置	横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸
交易价格（不含税）	待估	94800	85000	95000
房屋用途	商业	商业	商业	商业

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

交易日期		2024.12	2024.2	2024.8	2024.5	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
区位状况因素	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	
	公用设施状况	完善，医院、银行、市场、学校	完善，医院、银行、市场、学校	完善，医院、银行、市场、学校	完善，医院、银行、市场、学校	
	商服繁华度	良好，距商服中心距离近	较好，距商服中心距离近	较好，距商服中心距离近	较好，距商服中心距离近	
	交通条件	对外交通便利度	便利	便利	便利	便利
		道路通达度	通达	通达	通达	通达
	物业楼层	1	1	1	1	
	朝向	西	西	西	西	
实物状况因素	临街状况	临主干道	临次干道	临主干道	临主干道	
	公交便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷	
	建筑结构	钢混 5 层	钢混 44 层	钢混 49 层	钢混 49 层	
	电梯情况	有	有	有	有	
	建筑外墙	外墙砖	外墙砖	外墙砖	外墙砖	
	面积（m ² ）	493	280.98	120	40	
	内部装修	精装修	精装修	精装修	精装修	
	内部装修新旧程度	9 成新	9 成新	9 成新	9 成新	
	空间布局	好（现状方正，利用率高）	好（现状方正，利用率高）	好（现状方正，利用率高）	好（现状方正，利用率高）	
	临街商铺/商场	临街商铺	临街商铺	临街商铺	临街商铺	
	采光	好	好	好	好	
	建成年代	2021 年	2018 年	2021 年	2021 年	

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	物业管理	良好	良好	良好	良好
权益状况因素	规划条件	商业、办公	商业、办公	商业、办公	商业、办公
	土地终止日期	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年	商业 40 年
	共有情况	单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
	用益物权设立情况	未设立	未设立	未设立	未设立
	担保物权设立情况	未设立	未设立	未设立	未设立
	租赁或占用情况	租赁	租赁	租赁	租赁
	拖欠税费情况	无	无	无	无
	查封情况	无	无	无	无
	权属清晰情况	清晰	清晰	清晰	清晰
2、因素条件指数分析确定					
根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，比较因素指数确定如下：					
1) 交易情况：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选取的几个比较案例，均为自由竞争市场上的正常价格，故不用修正。					
2) 交易日期：估价对象与可比实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有明显的变化趋势时，必须进行交易日期修正。交易时间与评估基准日接近，价格差异不大，故不修正。					
3) 其它比较因素修正：根据估价对象和比较案例具体情况分析比较后确定指数。除特殊修正外，以估价对象的各因素条件为基础 100，分别确定各比较案例因素条件指数。					
比较因素条件指数表：					
比较因素	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
	横琴环岛东路 2050 号 102 商铺	珠海市横琴新区横琴东路 501 号（梧桐树大厦）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	
地理位置	横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸	
交易价格（不含税）	待估	94800	85000	95000	

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	房屋用途	100	100	100	100	
	交易日期	100	100	100	100	
	交易情况	100	100	100	100	
区位 状况 因素	基础设施状况	100	100	100	100	
	公用设施状况	100	100	100	100	
	商服繁华度	100	90	90	90	
	交通 条件	对外交通便利度	100	100	100	100
		道路通达度	100	100	100	100
	物业楼层	100	100	100	100	
	朝向	100	100	100	100	
实物 状况 因素	临街状况	100	100	100	100	
	公交便捷度	100	100	100	100	
	建筑结构	100	100	100	100	
	电梯情况	100	100	100	100	
	建筑外墙	100	100	100	100	
	面积（m ² ）	100	101	102	102	
	内部装修	100	100	100	100	
	内部装修新旧程度	100	100	100	100	
	空间布局	100	100	100	100	
	临街商铺/商场	100	100	100	100	
	采光	100	100	100	100	
	建成年代	100	99	99	100	
	物业管理	100	100	100	100	
权益	规划条件	100	100	100	100	
	土地终止日期	100	100	100	100	

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

状况因素	共有情况	100	100	100	100	
	用益物权设立情况	100	100	100	100	
	担保物权设立情况	100	100	100	100	
	租赁或占用情况	100	100	100	100	
	拖欠税费情况	100	100	100	100	
	查封情况	100	100	100	100	
	权属清晰情况	100	100	100	100	
3、求比较价格						
根据估价对象与交易实例在交易情况、交易日期、实物状况(位置、建造期、装修)等方面的差异对比，确定修正系数，区域及个别因素以估价对象为 100，编制因素比较修正系数表，求取比较价格：						
因素比较修正系数表						
比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C	
		横琴环岛东路 2050 号 102 商铺	珠海市横琴新区横琴东路 501 号（梧桐树大厦）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	珠海市横琴新区福临道 99 号（灏怡财富中心）首层商铺	
地理位置		横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸	横琴口岸	
交易价格（不含税）		待估	94800	85000	95000	
房屋用途		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
交易日期		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
交易情况		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
区位状况因素	基础设施状况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	公用设施状况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	商服繁华度	100.00%	111.11%	111.11%	111.11%	
	交通条件	对外交通便利度	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		道路通达度	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	件					
		物业楼层	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		朝向	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
实物状况因素		临街状况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		公交便捷度	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		建筑结构	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		电梯情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		建筑外墙	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		面积（m ² ）	100.00%	99.01%	98.04%	98.04%
		内部装修	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		内部装修新旧程度	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		空间布局	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		临街商铺/商场	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		采光	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		建成年代	100.00%	101.01%	101.01%	100.00%
		物业管理	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
权益状况因素		规划条件	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		土地终止日期	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		共有情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		用益物权设立情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		担保物权设立情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		租赁或占用情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		拖欠税费情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
		查封情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	权属清晰情况	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
	比较价格	100786	105343	93528	103486	

计算待估对象价格：

以比准价格的算术平均数作为待估对象的价格

$(105,343+93,528+103,486)/3=100,786$ 元/平方米

c) 因素修正说明

期日修正：由于案例成交日期与评估基准日不满一年且一年内横琴新区该类物业价格相对稳定故而不进行修正；

商业繁华度：每相差一个等级修正 10 个点；

建筑面积：每相差 200 平方米修正 1 个点；

建成年代：每 3 年修正 1 个点。

B、收益法评估过程

a) 资本化法的选取

根据相关规范目前收益法评估主要分为直接资本化法和报酬资本化法，具体分析如下：

直接资本化法利用的是未来第一年的收益来资本化，所以要求有较多与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取资本化率或收益乘数，对可比实例的依赖很强，该类参数取值较难获取。

报酬资本化法指明了房地产的价值是其未来各期净收益的现值之和，这既是预期原理最形象的表述，又考虑到了资金的时间价值，逻辑严密，有很强的理论基础，每期的净收益或现金流量都是明确的，直观并容易理解。同时由于具有同等风险的任何投资的报酬率应是相近的，所以不必直接依靠与估价对象的净收益流模式相同的房地产来求取报酬率，而通过其他具有同等风险的投资的收益率也可以求取报酬率。

估价人员通过可操作性，严谨性，准确性的角度最新确定选用报酬资本化法对估价对象进行测算。

b) 报酬资本化法模型及测算公式

报酬资本化法估价时应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。当收益期长、难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。本次估价对象收益期稳定，市场租赁价格较为平稳，考虑到转让过程中交易税费过大等问题，估价人员采用全剩余寿命模式进行测算。

c) 全剩余寿命模式

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率，将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益测算公式如下：

$$P = A / (r - s) \times (1 - ((1 + s) / (1 + r))^n)$$

P—收益价格

A—净收益

r—资本化率

s—租金年增长率

n—收益年限

详细测算结果如下：

序号	项目	取值	单位	计算分析过程
一	房地年总收入	3875.27	元/m ²	(租金收入+押金收入) × (1-空置率)
1	租金收入	350	元/m ²	该地区同类型的房地产的租金为 300-400 元/m ² . 月
		12	月	月数
		4200	元/m ²	年租赁收入=月租金×12
2	押金收入	12.25	元/m ²	押金一般为两个月，现行银行一年期存款利率为 1.75%，则：押金收入=月租金×2×1.75%
3	空置率（含租金）	8.00%	--	经调查类似房地产租赁市场，与估价对象类似物

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	损失)			业的年空置率及收租损失一般为 8%
二	房地年总费用	734.37	元/m ²	管理费+维修费+保险费+税费
1	房屋重置单价	10000	元/m ²	参照珠海市工程造价信息，考虑其实际情况确定
2	房屋成新率	94.00%	%	综合考虑房屋建造年限及房屋现状，取年限成新率和勘查成新率的平均值
3	房屋现值单价	9400.00	元/m ²	房屋重置单价×成新率
4	管理费	58.13	元/m ²	管理费一般为有效毛租金的 1.5%，则：管理费=有效毛租金×1.5%。
5	维修费	10.00	元/m ²	维修费一般为房屋重置值的 0.1%，则：维修费=房屋重置值×0.1%。
6	保险费	18.80	元/m ²	保险费一般为房屋现值的 2‰，则：保险费=房屋现值×2‰。
7	税费	647.44	元/m ²	根据目前珠海市租赁市场的有关收费情况，确定年税费率合计为租金的 (1/(1+5%)) *17.6%=16.76% (包括房产税 12%、增值税 5%、教育费附加 0.15%、城市维护建设税 0.35%、地方教育附加 0.1%，合计 17.6%)。
三	房地产净收益 A	3140.90	元/m ²	房地年总收益-房地年总费用
四	资本化率 r	6.00%	--	采用安全利率加风险调整之确定，安全利率采用现行一年期存款利率 1.35%，风险调整值根据类似房地产状况取 4.65%，则资本化率为 6%
五	收益年限 n	30.73	年	土地终止日期为 2055/9/15，至评估基准日剩余使用年限为 30.73 年，故剩余收益期为 30.73 年
六	租金年增长率 s	5.00%		该类物业平均增长率为 3%-7%，本次评估取租金增长率 5%
七	收益单价 p	79369	元/m ²	$p=A/(r-s) \times (1 - ((1+s)/(1+r))^n)$

C、首层商铺价格确定

根据估价人员对该区域地产市场行情的了解以及估价对象的实际状况，结合估价人员的经验，评估采用取值权重法，分别取市场比较法的 80%和收益法的 20%，作为最终评估结果如下：

项目	市场比较法 (元/m ²)	权重	收益法 (元/ m ²)	权重	综合单价 (元/m ²)
横琴环岛东路 2050 号 102 商铺	100786	80%	79369	20%	96503

D、其他楼层商业价格的确定

由于其他楼层商业与首层商业地理位置相同，商业氛围相同仅楼层存在差异，故评估人员根据调查，按照一定的楼层修正比例最终确定各楼层的价格，具体如下：

序号	所处楼层	各楼层价格修正比例	评估单价 (元/m ²)
1	负 2 层	35%	33,776
2	负 1 层	50%	48,252
3	1 层	100%	96,503
4	2 层	70%	67,552
5	3 层	60%	57,902
6	4 层	50%	33,776
7	5 层	40%	38,601

待评估资产 4：横琴口岸及综合交通枢纽开发工程-产权车位

市场比较法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法估价基本公式：

比准价格=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

=比较案例价格×(100/交易情况指数)×(交易日期指数/100)×(100/区域因素指数)×(100/个别因素指数)

估价思路：选择与估价对象属于同一供需圈、用途一致、在地域上属近邻

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

或类似区域的 3 个比较案例，进行交易时间、交易情况、区域因素、个别因素的修正后，确定待估房地产的公允价值。

1、从周边区域选取三个交易实例与估价对象作对比：					
1.比较因素条件说明表					
比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		珠海市横琴新区环岛东路 2050 号横琴口岸广场地下车库	梧桐树大厦停车位	横琴澳门新街坊停车位	横琴华发广场
市场条件		完全竞争市场	完全竞争市场	完全竞争市场	完全竞争市场
资产的功能		车位	车位	车位	车位
交易价格		待定	330000	288000	300000
交易价格内涵		不含税价	不含税价	不含税价	不含税价
交易条件	交易时间	2024 年 12 月	2024 年 1 月	2024 年 7 月	2024 年 3 月
	交易动机	二手买卖	二手买卖	二手买卖	二手买卖
	交易批量	一般	一般	一般	一般
资产的实体特征和质量	资产区位条件	良好	一般	一般	一般
	资产的结构	完好	完好	完好	完好
	使用年限	40 年产权	40 年产权	40 年产权	70 年产权
	规格型号	标准车位	标准车位	标准车位	标准车位
	成新率	90%	90%	90%	90%
2.比较因素条件指数表：					
比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		珠海市横琴新区环岛东路 2050 号横琴口岸广场地下车库	梧桐树大厦停车位	横琴澳门新街坊停车位	横琴华发广场

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

市场条件		100	100	100	100
资产的功能		100	100	100	100
交易价格		待定	330000	288000	300000
交易价格内涵		100	100	100	100
交易条件	交易时间	100	100	100	100
	交易动机	100	100	100	100
	交易批量	100	100	100	100
资产的实体特征和质量	资产区位条件	100	90	90	90
	资产的结构	100	100	100	100
	使用年限	100	100	100	100
	规格型号	100	100	100	100
	成新率	100	100	100	100

3、求比较价格

因素比较修正系数表

比较因素		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
		珠海市横琴新区环岛东路 2050 号横琴口岸广场地下车库	梧桐树大厦停车位	横琴澳门新街坊停车位	横琴华发广场
市场条件		完全竞争市场	完全竞争市场	完全竞争市场	完全竞争市场
资产的功能		车位	车位	车位	车位
交易价格		待定	330000	288000	300000
交易价格内涵		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
交易条件	交易时间	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	交易动机	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	交易批量	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
资产的	资产区位条件	100.00%	111.11%	111.11%	111.11%

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

实体特征和质量	资产的结构	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	使用年限	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	规格型号	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	成新率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
	比较价格	340000（取整）	366663	319997	333330

计算待估对象价格：

以比准价格的算术平均数作为待估对象的价格

$$(366,663+319,997+333,330)/3=340,000 \text{ 元/个}$$

备注：负二层地下停车位在负一层的基础之上上下调 2%，负三层地下停车位在负二层的基础之上上下调 5%。及负一层停车位价格为 333200 元/个，负二层停车位价格为 326400 元/个。

② 斗门 5.0 工业城

待评估资产：富山工业城 A-J 区

根据广东鑫光土地房地产与资产评估咨询有限公司出具的《珠海大横琴置业有限公司拟了解公允价值事宜所涉及的珠海斗门大横琴电子有限公司投资性房地产中富山工业城 A-J 区及海四达项目公允价值资产评估报告》（粤鑫评（估）字[2025]第 F0016-7 号），截至 2024 年末，珠海斗门大横琴电子有限公司投资性房地产中富山工业城 A-J 区及海四达项目评估价值为 723,764.21 万元，本次评估采用成本法确定其公允价值。

序号	项目名称	账面不含税原值 (元)	评估不含税价值 (元)	增值额 (元)	增值率 (%)
1	富山工业城 A 区-电子制造项目	634,540,979.06	634,617,693.18	76,714.12	0.01%
2	富山工业城 B 区-电子制造项目	858,549,650.36	858,640,296.09	90,645.73	0.01%
3	富山工业城 C 区-电子	799,069,129.08	799,256,142.10	187,013.02	0.02%

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	制造项目				
4	富山工业城 D 区-电子装备制造项目	605,047,712.92	605,106,300.92	58,588.00	0.01%
5	富山工业城 E 区-智能装备制造项目	641,049,270.96	641,119,168.94	69,897.98	0.01%
6	富山工业城 F 区-智能装备制造项目	516,873,728.34	516,940,692.90	66,964.56	0.01%
7	富山工业城 G 区-电气机械及器材制造项目 富山工业城 H 区-电气机械及器材制造项目	1,175,976,862.44	1,176,132,552.94	155,690.50	0.01%
8	富山工业城 I 区-电气机械及器材制造项目	772,382,397.76	772,541,442.27	159,044.51	0.02%
9	富山工业城 J 区-新能源制造项目	582,857,350.76	583,065,620.09	208,269.33	0.04%
	小计	6,586,347,081.68	6,587,419,909.43	1,072,827.75	0.02%
10	海四达项目	650,160,585.15	650,222,183.20	61,598.05	0.01%
	小计	650,160,585.15	650,222,183.20	61,598.05	0.01%
	合计	7,236,507,666.83	7,237,642,092.63	1,134,425.80	0.02%

A、市场比较法和成本法测算过程富山工业城 A-J 区

纳入评估范围的物业主要为工业用地和地上建筑物，本次评估采用成本法确定其公允价值，即公允价值=土地公允价值+建筑物公允价值。

a) 土地公允价值的求取

由于富山工业城 A-J 区相邻且条件相同，本次评估选取 A 区为标准样点对其工业用地价值采用市场比较法进行测算，最终测算过程如下：

市场比较法，又称市场法、交易案例比较法、现行市价法等，是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物

与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：用途类型相同或相近、交易类型相同、属于正常交易、区域及个别条件相近、统一价格基础

在广泛收集交易实例的基础上，针对评估地块的实际情况，依据对照比较案例选取标准，从众多的市场资料中选取与待估地块同地区、同一供需圈、用途相同或相近的 3 个交易实例作为比较案例。

比较项目		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		项目珠海市斗门区富山工业城宗地	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧
宗地编号		-	24042/珠自然资富工 2024-08 号	24045/珠自然资富工 2024-09 号	24043/珠自然资富工 2024-10 号
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易时间		2024/12/31	2024/7/25	2024/7/25	2024/7/18
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		出让	挂牌	挂牌	挂牌
单价(土地地价元/m ²)		待定	440	443	437
土地使用终止日期		2072 年 9 月 8 日	2074 年 7 月 25 日	2074 年 7 月 25 日	2074 年 7 月 18 日
容积率		1-3.0	1-3.0	1-3.0	1-3.0
区域因素	公路货运站	2000 米	2000 米	2000 米	2000 米
	高速出入口	3000 米	3000 米	3000 米	3000 米
	货运码头	2000 米	2000 米	2000 米	2000 米
	道路级别	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	距公交站点距离 m	500 米	500 米	500 米	500 米
	周围土地利用类型	工业	工业	工业	工业
	产业聚集度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度高，有规模工业区分布
	生活设施完善度	较不完善	较不完善	较不完善	较不完善
	公用设施完备度	较不完善	较不完善	较不完善	较不完善
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
	人文环境影响度	一般	一般	一般	一般
个别因素	最佳最有效利用	是	是	是	是
	临路类型	2 面临街	1 面临街	1 面临街	1 面临街
	宗地面积 m ²	84523.46	8339.27	15360.24	166667.5
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形、地质条件	地势一般，对建筑影响一般	地势一般，对建筑影响一般	地势一般，对建筑影响一般	地势一般，对建筑影响一般
	宗地内土地开发程度	5 通 1 平	5 通 1 平	5 通 1 平	5 通 1 平

b) 交易情况修正

评估师分析：案例 A、B、C 交易是招拍挂交易，修正系数为 100。

c) 估价期日修正

比较案例宗地交易日期时间按照珠海市自然资源局公布的价格指数进行修正，评估基准日距离可比案例时间较短，且期间工业用地价格稳定，故修正系数为 100/100/100。

d) 区域因素及个别因素指数说明

根据估价人员对斗门区土地市场的调查及有关影响地价的因素进行综合分析，依据其基准地价修正体系及有关资料，确定区域因素及个别因素在不同情况下的修正系数：

工业用地区域因素及个别因素指数说明表

影响因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域因素	公路货运站	<500 米	500~1500 米	1500~2000 米	2000~2500 米	>2500 米
	高速出入口	<1000 米	1000~2500 米	2500~4000 米	4000~6000 米	>6000 米
	货运码头	<800 米	800~1500 米	1500~2000 米	2000~3000 米	>3000 米
	道路级别	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
	距公交站点距离 m	<100	100~300	300~600	600~1000	>1000
	周围土地利用类型	工业及其他用地	文教、公园	办公、住宅	综合用地	商业用地
	产业聚集度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
	生活设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量优劣度	优	良	一般	较差	差
人文环境影响度	优	良	一般	较差	差	
个别因素	最佳最有效利用	完全符合规划设计	大部分符合规划设计	少部分符合规划设计	基本不符合规划设计	完全不符合规划设计
	临路类型	4 面临路	3 面临路	2 面临路	1 面临路	不临路
	宗地面积 m ²	100001 ≦	100000-55001	55000-15001	15000-2001	≧2000
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	地形、地质条件	地势平坦、地质条件良好	地势较平坦、地质条件较好	地势一般，对建筑影响一般	地势较不平坦，地质条件较差	地势很不平坦，地质条件恶劣
宗地内土地开发程度	7 通 1 平	5 通 1 平	5 通尚未场平	尚未 5 通土地平整	尚未 5 通土地不平整	

e) 在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、区域因素修正、个别因素修正、容积率修正及年期修正，即将估价对象的因素

条件指数与比较实例的因素条件进行比较，以待估宗地的指数为 100，得到各因素修正系数及修正价格：

修正因素打分及修正价格表

比较项目		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		项目珠海市斗门区富山工业城宗地	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	101	101	101
容积率		100	100	100	100
区域因素	公路货运站	100	100	100	100
	高速出入口	100	100	100	100
	货运码头	100	100	100	100
	道路级别	100	100	100	100
	距公交站点距离 m	100	100	100	100
	周围土地利用类型	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	生活设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
人文环境影响度	100	100	100	100	
个别	最佳最有效利用	100	100	100	100

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

因素	临路类型	100	99	99	99
	宗地面积 m ²	100	98	98	101
	宗地形状	100	100	100	100
	地形、地质条件	100	100	100	100
	宗地内土地开发程度	100	100	100	100

f) 价格测算表

比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
位置	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧
交易价格（元/m ² ）	440	443	437
土地用途修正系数	1.00	1.00	1.00
交易时间修正系数	1.00	1.00	1.00
交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
交易方式修正系数	1.00	1.00	1.00
土地使用年限修正系数	1.01	1.01	1.01
容积率修正系数	1.00	1.00	1.00
区域因素修正系数	1.00	1.00	1.00
个别因素修正系数	1.03	1.03	1.00
修正后价格（元/m ² ）	458	461	441

g) 比较价格的确定

比较案例中，按照算术平均值计算为 $(458+461+441)/3=453$ 元/m²；

由于项目靠近海边，地基较弱，根据现场勘察目前地面已进行地面硬化及软基处理工程，本次评估按 150 元/平方米的成本考虑，即采用市场比较法求出

土地楼面地价=453+150=603 元/平方米。

B、成本法求取建筑物的公允价值（不含税）

成本法是在求取评估对象的价格时，以开发或建造评估对象或类似房地产所需耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润，再扣除各种原因造成的折旧来确定评估对象价格的一种评估方法。

估价对象建筑物重置成本（不含税）=建安成本+贷款利息+合理利润+管理费用+销售费用。

建安费用主要取自珠海市工程造价信息，具体如下：

2023年度珠海市各类建筑工程建筑安装平均造价

序号	项目基本概况			工程特征					项目平均单方造价（元/平方米）
	工程项目	结构类型	层数	墙体	屋面	门窗	楼地面	外墙装饰	
1	民用住宅多层	框架	7层以下	蒸压加气砼砌块	3厚APP防水卷材坐砌聚苯乙烯隔热板	铝合金门窗	20厚1:3水泥砂浆找平层	纸皮砖	2514.00
2	小高层民用住宅	框剪	7~12层	蒸压加气砼砌块	2厚聚合物水泥基防水涂料、40厚细石砼刚性防水、坐砌聚苯乙烯隔热板	铝合金门窗	1:3水泥砂浆找平、卫生间、厨房防水涂料	纸皮砖	2760.00
3	高层民用住宅	框剪结构	12~28层	蒸压加气砼砌块	2厚聚合物水泥基防水涂料、40厚细石砼刚性防水、坐砌聚苯乙烯隔热板	铝合金门窗	1:3水泥砂浆找平、卫生间、厨房防水涂料	纸皮砖	3031.00
4	教学楼	框架	5层	蒸压加气砼砌块	柔性防水、泡沫塑料隔热	铝合金门窗	500*500防滑砖	纸皮砖	2673.00
5	实验楼	框架	5层	蒸压加气砼砌块	刚性及柔性防水、聚苯乙烯泡沫板隔热	铝合金门窗	500*500防滑地砖	纸皮砖	2921.00
6	宿舍楼	框架	4~6层	蒸压加气砼砌块	刚性及柔性防水、聚苯乙烯泡沫板隔热	铝合金门窗、木门	500*500耐磨砖	纸皮砖	2982.00
7	通用厂房	钢结构	1层	蒸压加气砼砌块		铝合金门窗	水泥砂浆楼地面、卫生间马赛克地面	纸皮砖	2022.00
8	通用厂房	排架	1层	蒸压加气砼砌块	层高6米以上重型工业厂房	铝合金门窗	水泥砂浆楼地面、卫生间马赛克地面	纸皮砖	3360.00
9	通用厂房	框架	2~6层	蒸压加气砼砌块		铝合金门窗、木门	水泥砂浆楼地面、卫生间马赛克地面	纸皮砖	2648.00

说明：1、以上建筑工程建筑安装平均造价不含工程二类费用。

2、以上建筑工程建筑安装平均造价包括水电安装、消防及基础（基础按一般地质情况考虑），不包括地下室、二次装修。

a) 公共服务中心

项目	珠海市斗门区志远路 198 号 1 栋（公共服务中心）	
工程概况	面积（平方米）	14444.34
	层数	钢混 6 层
	层高	首层层高 4 米、二层以上 3.3 米

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	结构	钢混结构，管桩 D=500mm，C30 梁、柱、板，外墙混凝土砌块 180mm，内墙灰砂砖 240mm		
	门窗	复合实木门及门套，铝合金窗		
	外墙装饰	外墙砖		
	内部装饰	一、二层为食堂，地面地砖，内墙乳胶漆，天花扣板吊顶；宿舍地面地砖，内墙乳胶漆，天花乳胶漆刷白，水电及消防设施齐备，装修保养良好。		
	电气	从低压配电房的低压配电柜出线至各区域配电房照明工程		
	给排水	给排水系统，从市政水表后至户内所有管道、设备、阀门，雨污水排水管道等		
	消防	含消防栓系统、自动报警系统		
	防雷	防雷系统		
工程造价组成及费用	造价组成		编制说明	单方造价
				元/平方米
	土建工程	桩基础工程	桩承台基础，预制管桩	257
		主体建筑工程	包括场地内土地平整、混凝土工程、砌体工程、钢结构工程、强弱电工程、给排水工程、防雷工程等，参照《珠海市工程造价信息确定》	2725
		小计	-	2982
	装修工程	内墙装饰	室内装饰	50
		天花装饰	室内装饰	120
		室内水电工程	室内装饰	100
		室内消防工程	室内装饰	50
		小计	-	320
	安装工程	电梯工程	主体建筑工程	30

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

		通讯工程	主体建筑工程	30	
		空调工程	主体建筑工程	20	
		配套工程	主体建筑工程	180	
		小计	-	260	
	A	合计	-	3562	
	二类费用	建设单位管理费 $A \times 1.5\%$			53.43
		建筑勘察费设计费 $A \times 3.5\%$			124.67
		工程监理费 $A \times 1.5\%$			53.43
		工程质量与安全监督费 $A \times 0.3\%$			10.69
		招投标管理费 $A \times 0.2\%$			7.12
		城市基础设施配套费			143.00
预算/结算编制费 $A \times 0.3\%$			10.69		
		竣工图编制费 $A \times 0.24\%$	8.55		
B	合计			411.58	
C	总计=A+B			3973.58	
综合成本	管理费用	按重置成本的 2%		$X \times 2\%$	
	贷款利息	取年贷款利率 3.1%，建造期 2 年，平均占用资金为 1 年		123.18	
	合理利润	按重置成本的 5%		$X \times 5\%$	
	销售税费	本次评估对象为不含税价，不考虑税费		0	
	销售费用	按照重置成本的 2%		$X \times 2\%$	
重置价值	完全重置成本 X	$X = \text{建安成本} + \text{贷款利息} + \text{合理利润} + \text{销售税费} + \text{销售费用}$		4502	
成新率	年限成新率	于 2023 年建成，至今已使用 2 年，按照耐用年限 50 年计算，年限成新率 = $(50 - 2) / 50 = 96\%$		96%	
	观察成新率	主体结构完好，外墙较为完好，现场勘查成新率为 96%。		96%	

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	综合成新率	年限成新率×50%+观察成新率×50%	96%
建筑物价值	重置现值	重置价值×成新率	4322

即 A 区公共服务中心 4322 元/平方米。

b) 标准厂房

项目	珠海市斗门区志远路 198 号 2 栋 (1#厂房)		
工程概况	面积 (平方米)	14444.34	
	层数	钢混 4 层	
	层高	首层层高 8.5 米、二层以上 5.3 米	
	结构	钢混结构, 管桩 D=500mm, C30 梁、柱、板, 外墙混凝土砌块 180mm, 内墙灰砂砖 240mm	
	门窗	复合实木门及门套, 铝合金窗	
	外墙装饰	外墙砖	
	内部装饰	走廊地面地砖, 楼梯扶手, 单元格内均为毛坯。	
	电气	从低压配电房的低压配电柜出线至各区域配电房照明工程	
	给排水	给排水系统, 从市政水表后至户内所有管道、设备、阀门, 雨污水排水管道等	
	消防	含消防栓系统、自动报警系统	
	防雷	防雷系统	
工程造价组成及费用	造价组成		单方造价
			元/平方米
	土建工程	桩基础工程	桩承台基础, 预制管桩
主体建筑工程		包括场地内土地平整、混凝土工程、砌体工程、钢结构工程、强弱电工程、给排水工程、防雷工程等, 参照	2391

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

			《珠海市工程造价信息确定》	
		小计	-	2648
		内墙装饰	室内装饰	0
		天花装饰	室内装饰	0
		室内水电工程	室内装饰	50
		室内消防工程	室内装饰	100
		小计	-	150
	安装工程	电梯工程	主体建筑工程	50
		通讯工程	主体建筑工程	0
		空调工程	主体建筑工程	0
		配套工程	主体建筑工程	180
		小计	-	230
	A	合计	-	3028
	二类费用	建设单位管理费 $A \times 1.5\%$		45.42
		建筑勘察费设计费 $A \times 3.5\%$		105.98
		工程监理费 $A \times 1.5\%$		45.42
		工程质量与安全监督费 $A \times 0.3\%$		9.08
		招投标管理费 $A \times 0.2\%$		6.06
		城市基础设施配套费		143.00
		预算/结算编制费 $A \times 0.3\%$		9.08
		竣工图编制费 $A \times 0.24\%$		7.27
	B	合计		371.31
	C	总计=A+B		3399.31
综合成本	管理费用	按重置成本的 2%		$X \times 2\%$

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

	贷款利息	取年贷款利率 3.1%，建造期 2 年，平均占用资金为 1 年	105.38
	合理利润	按重置成本的 5%	$X \times 5\%$
	销售税费	本次评估对象为不含税价，不考虑税费	0
	销售费用	按照重置成本的 2%	$X \times 2\%$
重置价值	完全重置成本 X	$X = \text{建安成本} + \text{贷款利息} + \text{合理利润} + \text{销售税费} + \text{销售费用}$	3851
成新率	年限成新率	于 2023 年建成，至今已使用 2 年，按照耐用年限 50 年计算，年限成新率 = $(50 - 2) / 50 = 96\%$	96%
	观察成新率	主体结构完好，外墙较为完好，现场勘查成新率为 96%。	96%
	综合成新率	年限成新率 $\times 50\%$ + 观察成新率 $\times 50\%$	96%
建筑物价值	重置现值	重置价值 \times 成新率	3697

即 A 区标准厂房为 3697 元/平方米。

c) 仓库

项目	珠海市斗门区志远路 198 号 9 栋 (1#仓库)	
工程概况	面积 (平方米)	602.01
	层数	钢和钢结构 1 层
	层高	首层层高 8.5 米、二层以上 4.3 米
	结构	钢混结构，管桩 D=500mm，C30 梁、柱、板，外墙混凝土砌块 180mm，内墙灰砂砖 240mm
	门窗	复合实木门及门套，铝合金窗
	外墙装饰	外墙砖
	内部装饰	走廊地面地砖，楼梯扶手，单元格内均为毛坯。
	电气	从低压配电房的低压配电柜出线至各区域配电房照明

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

		工程		
	给排水	给排水系统，从市政水表后至户内所有管道、设备、阀门，雨污水排水管道等		
	消防	含消防栓系统、自动报警系统		
	防雷	防雷系统		
工程造价组成及费用	造价组成		编制说明	单方造价 元/平方米
	土建工程	桩基础工程	桩承台基础，预制管桩	257
		主体建筑工程	包括场地内土地平整、混凝土工程、砌体工程、钢结构工程、强弱电工程、给排水工程、防雷工程等，参照《珠海市工程造价信息确定》	2000
		小计	-	2257
		内墙装饰	室内装饰	0
		天花装饰	室内装饰	0
		室内水电工程	室内装饰	0
		室内消防工程	室内装饰	50
		小计	-	50
	安装工程	电梯工程	主体建筑工程	0
		通讯工程	主体建筑工程	0
		空调工程	主体建筑工程	0
		配套工程	主体建筑工程	180
		小计	-	180
	A	合计	-	2487
	二类费用	建设单位管理费 $A \times 1.5\%$		37.31
		建筑勘察费设计费 $A \times 3.5\%$		87.05

珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书

		工程监理费 $A \times 1.5\%$	37.31
		工程质量与安全监督费 $A \times 0.3\%$	7.46
		招投标管理费 $A \times 0.2\%$	4.97
		城市基础设施配套费	143.00
		预算/结算编制费 $A \times 0.3\%$	7.46
		竣工图编制费 $A \times 0.24\%$	5.97
	B	合计	330.53
C	总计=A+B	2817.53	
综合成本	管理费用	按重置成本的 2%	$X \times 2\%$
	贷款利息	取年贷款利率 3.1%，建造期 2 年，平均占用资金为 1 年	87.34
	合理利润	按重置成本的 5%	$X \times 5\%$
	销售税费	本次评估对象为不含税价，不考虑税费	0
	销售费用	按照重置成本的 2%	$X \times 2\%$
重置价值	完全重置成本 X	$X = \text{建安成本} + \text{贷款利息} + \text{合理利润} + \text{销售税费} + \text{销售费用}$	3192
成新率	年限成新率	于 2023 年建成，至今已使用 2 年，按照耐用年限 50 年计算，年限成新率 = $(50 - 2) / 50 = 96\%$	96%
	观察成新率	主体结构完好，外墙较为完好，现场勘查成新率为 96%。	96%
	综合成新率	年限成新率 $\times 50\%$ + 观察成新率 $\times 50\%$	96%
建筑物价值	重置现值	重置价值 \times 成新率	3064

即仓库为 3,064 元/平方米。

C、富山工业城 A-J 区土地及地上建筑物公允价值

考虑到各区配套提升工程有所差别，同时 I 区厂房为定制厂房，包含装修及设施投入，同理可求得其他区域土地及建筑物价值如下：

序号	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估土地 单价	评估土地总价 (元)	评估建筑 物平均单 价 (元/ m ²)	评估建筑物总价 (元)	评估投资性房地产不 含税公允价值 (元)
1	富山工业城 A 区- 电子制造项目	84,523.46	155,515.60	603	50,967,646.38	3753	583,650,046.80	634,617,693.18
2	富山工业城 B 区- 电子制造项目	121,539.53	214,284.30	603	73,288,336.59	3665	785,351,959.50	858,640,296.09
3	富山工业城 C 区- 电子制造项目	132,866.74	214,284.28	603	80,118,644.22	3368	721,709,455.04	799,256,142.10
4	富山工业城 D 区- 电子装备制造项目	85,401.30	155,466.17	603	51,496,983.90	3565	554,236,896.05	605,106,300.92
5	富山工业城 E 区- 智能装备制造项目	109,608.95	179,564.87	603	66,094,196.85	3215	577,301,057.05	641,119,168.94
6	富山工业城 F 区- 智能装备制造项目	78,780.20	132,221.39	603	47,504,460.60	3562	470,972,591.18	516,940,692.90
7	富山工业城 G 区- 电气机械及器材制 造项目及富山工业 城 H 区-电气机械	174,540.18	299,889.68	603	105,247,728.54	3583	1,074,504,723.44	1,176,132,552.94

序号	项目名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	评估土地 单价	评估土地总价 (元)	评估建筑 物平均单 价 (元/ m ²)	评估建筑物总价 (元)	评估投资性房地产不 含税公允价值 (元)
	及器材制造项目							
8	富山工业城 I 区-电 气机械及器材制造 项目	141,807.96	112,491.37	603	85,510,199.88	6218	699,471,338.66	772,541,442.27
9	富山工业城 J 区-新 能源制造项目	78,233.74	144,067.00	603	47,174,945.22	3723	536,361,441.00	583,065,620.09
富山工业 城 A-J 区 合计		1,007,302.06	1,607,784.66		607,403,142.18		6,003,559,508.72	6,587,419,909.43

待评估资产：海四达项目

纳入评估范围的物业主要为工业用地和地上建筑物，本次评估采用成本法确定其公允价值，即公允价值=土地公允价值+建筑物公允价值。

A、土地公允价值的求取

本次评估采用市场比较法进行测算，最终测算过程如下：

市场比较法，又称市场法、交易案例比较法、现行市价法等，是国际公认的一种常用的资产评估方法。该方法以活跃、公平的市场存在为前提，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：用途类型相同或相近、交易类型相同、属于正常交易、区域及个别条件相近、统一价格基础。

在广泛收集交易实例的基础上，针对评估地块的实际情况，依据对照比较案例选取标准，从众多的市场资料中选取与待估地块同地区、同一供需圈、用途相同或相近的 3 个交易实例作为比较案例。

比较项目	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置	项目海四达用地	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧
宗地编号	-	24042/珠自然资富工 2024-08 号	24045/珠自然资富工 2024-09 号	24043/珠自然资富工 2024-10 号
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易时间	2024/12/31	2024/7/25	2024/7/25	2024/7/18
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	出让	挂牌	挂牌	挂牌

单价(土地地价元/m ²)		待定	440	443	437
土地使用终止日期		2073 年 8 月 15 日	2074 年 7 月 25 日	2074 年 7 月 25 日	2074 年 7 月 18 日
容积率		1-3.0	1-3.0	1-3.0	1-3.0
区域 因素	公路货运站	2000 米	2000 米	2000 米	2000 米
	高速出入口	3000 米	3000 米	3000 米	3000 米
	货运码头	2000 米	2000 米	2000 米	2000 米
	道路级别	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道
	距公交站点距离 m	500 米	500 米	500 米	500 米
	周围土地利用类型	工业	工业	工业	工业
	产业聚集度	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度高, 有规模工业区分布	集聚度高, 有规模工业区分布
	生活设施完善度	较不完善	较不完善	较不完善	较不完善
	公用设施完备度	较不完善	较不完善	较不完善	较不完善
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
人文环境影响度	一般	一般	一般	一般	
个别 因素	最佳最有效利用	是	是	是	是
	临路类型	2 面临街	1 面临街	1 面临街	1 面临街
	宗地面积 m ²	85843.4	8339.27	15360.24	166667.5
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形、地质条件	地势一般, 对建筑影响一般	地势一般, 对建筑影响一般	地势一般, 对建筑影响一般	地势一般, 对建筑影响一般
	宗地内土地开发程度	5 通 1 平	5 通 1 平	5 通 1 平	5 通 1 平

a)交易情况修正

评估师分析：案例 A、B、C 交易是招拍挂交易，修正系数为 100。

b) 估价期日修正

比较案例宗地交易日期时间按照珠海市自然资源局公布的价格指数进行修正，评估基准日距离可比案例时间较短，且期间工业用地价格稳定，故修正系数为 100/100/100。

c) 区域因素及个别因素指数说明

根据估价人员对斗门区土地市场的调查及有关影响地价的因素进行综合分析，依据其基准地价修正体系及有关资料，确定区域因素及个别因素在不同情况下的修正系数：

工业用地区域因素及个别因素指数说明表

影响 因素	影响因子	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较差 (%)	劣 (%)
区域 因素	公路货运站	<500 米	500~1500 米	1500~2000 米	2000~2500 米	>2500 米
	高速出入口	<1000 米	1000~2500 米	2500~4000 米	4000~6000 米	>6000 米
	货运码头	<800 米	800~1500 米	1500~2000 米	2000~3000 米	>3000 米
	道路级别	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或 交通型次干道	生活型次干道	支路
	距公交站点距离 m	<100	100~300	300~600	600~1000	>1000
	周围土地利用类型	工业及其他用地	文教、公园	办公、住宅	综合用地	商业用地
	产业聚集度	集聚度高，有规模 工业区分布	集聚度较高，有 小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差， 零星工业分布	集聚度差，无工 业分布
	生活设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
	公用设施完备度	完备	较完备	一般	较不完备	不完备
	环境质量优劣度	优	良	一般	较差	差
人文环境影响度	优	良	一般	较差	差	

个别因素	最佳最有效利用	完全符合规划设计	大部分符合规划设计	少部分符合规划设计	基本不符合规划设计	完全不符合规划设计
	临路类型	4 面临路	3 面临路	2 面临路	1 面临路	不临路
	宗地面积m ²	100001 ≤	100000-55001	55000-15001	15000-2001	≥ 2000
	宗地形状	规则	较规则	一般	较不规则	不规则
	地形、地质条件	地势平坦、地质条件良好	地势较平坦、地质条件较好	地势一般，对建筑影响一般	地势较不平坦，地质条件较差	地势很不平坦，地质条件恶劣
	宗地内土地开发程度	7 通 1 平	5 通 1 平	5 通尚未场平	尚未 5 通土地平整	尚未 5 通土地不平整

d) 在各因素条件指数表的基础上，进行比较实例估价期日修正、交易情况、区域因素修正、个别因素修正、容积率修正及年期修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，以待估宗地的指数为 100，得到各因素修正系数及修正价格：

修正因素打分及修正价格表

比较项目		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
位置		项目珠海市斗门区富山工业城宗地	富山工业园工业大道东侧、富山二路南侧	富山工业园产城四路西侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东侧、规划涌北街北侧
土地用途		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地使用年限		100	101	101	101
容积率		100	100	100	100
区域	公路货运站	100	100	100	100

因素	高速出入口	100	100	100	100
	货运码头	100	100	100	100
	道路级别	100	100	100	100
	距公交站点距离 m	100	100	100	100
	周围土地利用类型	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100
	生活设施完善度	100	100	100	100
	公用设施完备度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	人文环境影响度	100	100	100	100
个别因素	最佳最有效利用	100	100	100	100
	临路类型	100	99	99	99
	宗地面积 m ²	100	98	98	101
	宗地形状	100	100	100	100
	地形、地质条件	100	100	100	100
	宗地内土地开发程度	100	100	100	100

e) 价格测算表

比较项目	实例 A	实例 B	实例 C
位置	富山工业园工业大道东侧、 富山二路南侧	富山工业园产城四路西 侧、融合东路南侧	富山工业园工业大道东 侧、规划涌北街北侧
交易价格（元/ m ² ）	440	443	437
土地用途修正系数	1.00	1.00	1.00
交易时间修正系数	1.00	1.00	1.00

交易情况修正系数	1.00	1.00	1.00
交易方式修正系数	1.00	1.00	1.00
土地使用年限修正系数	1.01	1.01	1.01
容积率修正系数	1.00	1.00	1.00
区域因素修正系数	1.00	1.00	1.00
个别因素修正系数	1.03	1.03	1.00
修正后价格（元/m ² ）	458	461	441

f) 比较价格的确定

比较案例中，按照算术平均值计算为=（458+461+441）/3=453 元/m²；

由于项目靠近海边，地基较弱，根据现场勘察目前地面已进行地面硬化工程，本次评估按 95 元/平方米的成本考虑，即采用市场比较法求出土地楼面地价=453+95=548 元/平方米。

B、成本法求取建筑物的公允价值（不含税）

成本法是在求取评估对象的价格时，以开发或建造评估对象或类似房地产所需耗费的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润，再扣除各种原因造成的折旧来确定评估对象价格的一种评估方法。

估价对象建筑物重置成本（不含税）=建安成本+贷款利息+合理利润+管理费用+销售费用

由于海四达项目为政府招商引资项目，厂房为定制厂房，除建安成本外，还包含无尘车间及专业工程设备等，本次评估从整体建设角度测算总评估值具体如下：

序号	工程和费用名称	单位	数量	单位造价 (元/单位)	评估总价 (万元)	备注
一	工程费用	m2	81956		49,427.11	
1	建筑工程	m2	81956	2655	21,761.52	
1.1	珠海市斗门联沙路 179 号 1 栋 (1#厂房)	m2	39996	2648	10,590.94	
1.2	珠海市斗门联沙路 179 号 (连廊)	m2	592	1500	88.80	
1.3	珠海市斗门联沙路 179 号 2 栋 (2#厂房)	m2	19599	2648	5,189.82	
1.4	珠海市斗门联沙路 179 号 4 栋 (污水处理站)	m2	247	2000	49.40	
1.5	珠海市斗门联沙路 179 号 5 栋 (固废库)	m2	1069	2000	213.80	
1.6	珠海市斗门联沙路 179 号 6 栋 (危险品仓库)	m2	1079	2000	215.80	
1.7	珠海市斗门联沙路 179 号 7 栋 (动力站)	m2	2245	2000	449.00	
1.8	珠海市斗门联沙路 179 号 8 栋 (综合楼)	m2	16701	2921	4,878.36	
1.9	珠海市斗门联沙路 179 号 9 栋 (运用场景)	m2	428	2000	85.60	
2	装修工程	m2	81956		6,378.48	
2.1	基本装修	m2	81956	300	2,458.68	
2.1.1	珠海市斗门联沙路 179 号 1 栋 (1#厂房)	m2	39996	300	1,199.88	
2.1.2	珠海市斗门联沙路 179 号 (连廊)	m2	592	300	17.76	
2.1.3	珠海市斗门联沙路 179 号 2	m2	19599	300	587.97	

	栋（2#厂房）					
2.1.4	珠海市斗门联沙路 179 号 4 栋（污水处理站）	m2	247	300	7.41	
2.1.5	珠海市斗门联沙路 179 号 5 栋（固废库）	m2	1069	300	32.07	
2.1.6	珠海市斗门联沙路 179 号 6 栋（危险品仓库）	m2	1079	300	32.37	
2.1.7	珠海市斗门联沙路 179 号 7 栋（动力站）	m2	2245	300	67.35	
2.1.8	珠海市斗门联沙路 179 号 8 栋（综合楼）	m2	16701	300	501.03	
2.1.9	珠海市斗门联沙路 179 号 9 栋（运用场景）	m2	428	300	12.84	
2.2	特殊装修	m2	19599	2000	3,919.80	
2.2.1	洁净区域	m2	19599	2000	3,919.80	
3	安装工程	m2			14,590.61	
3.1	厂房	m2	59595	770	4,588.83	
3.1.1	给排水工程	m2	59595	100	595.95	
3.1.2	电气工程	m2	59595	250	1,489.88	
3.1.3	消防工程	m2	59595	150	893.93	
3.1.4	通风工程	m2	59595	120	715.14	
3.1.5	弱电工程	m2	59595	150	893.93	
3.1.6	提升系统、电梯等	台	2	500000	100.00	
3.2	仓库及配套	m2	5660	598	338.66	
3.2.1	给排水工程	m2	5660	30	16.98	
3.2.2	电气工程	m2	5660	120	67.92	
3.2.3	消防工程	m2	5660	150	84.90	

3.2.4	通风工程	m2	5660	60	33.96	
3.2.5	弱电工程	m2	5660	150	84.90	
3.2.6	提升系统、电梯等	台	1	500000	50.00	
3.3	办公楼、宿舍及食堂	m2	16701	725	1,210.68	
3.3.1	给排水工程	m2	16701	100	167.01	
3.3.2	电气工程	m2	16701	250	417.53	
3.3.3	消防工程	m2	16701	150	250.52	
3.3.4	通风工程	m2	16701	30	50.10	
3.3.5	弱电工程	m2	16701	150	250.52	
3.3.6	客梯	台	3	250000	75.00	
3.4	公共设备系统				8,452.44	
3.4.1	空调工程	m2	80048	300	2,401.44	含水泵、冷冻水系统、补新风系统、空调系统及冷却塔、空压系统等
3.4.2	除湿系统	台	50	725000	3,625.00	组合式除湿机
3.4.3	制氮系统	套	4	1000000	400.00	变压吸附制氮机（含系统内外氮气、空气储罐），产品气量：600m ³ /h；纯度：99.99%。
3.4.4	NMP 回收系统	套	3	2000000	600.00	涂布机 NMP 溶剂回收装置（正极），单台处理风量：140000m ³ /h。
3.4.5	余热回收系统	套	3	1000000	300.00	涂布机余热回收装置（负极），

						单台处理风量： 140000m³/h
3.4.6	NMP 精馏系统	套	1	5500000	550.00	精馏设备、水电气配套安装，处理能力 3t/h。
3.4.7	真空系统	套	10	250000	250.00	干式螺杆真空泵，气量 740m³/h;2、真空度 ≤1Pa
3.4.8	污水处理系统	项	1	900000	90.00	污水处理量 15t/h
3.4.9	纯水系统	套	1	2000000	200.00	纯水整套设备，一级水量 240t/h，二级,30t/h，EDI 水量 10t/h
3.4.10	真空缓冲罐	台	2	60000	12.00	304 不锈钢：容积：6.8m³
3.4.11	蒸汽分汽缸	台	1	60000	6.00	φ 1000*6000
3.4.12	集水器（分水器）	台	2	60000	12.00	φ 1200*6000
3.4.13	定压补水装置	套	1	60000	6.00	
3.4.14	其它公用工程设备	项	1	0	0.00	
4	室外及其他工程	m2	34123	1970	6,696.50	
4.1	停车场、道路及广场工程	m2	24633	400	985.32	
4.2	绿化工程	m2	10557	250	263.93	
4.3	围墙	m2	1500	300	45.00	
4.4	室外排水排污	m2	35190	150	527.85	
4.5	室外电气工程	m2	35190	50	175.95	
4.6	标识系统	m2	81956	10	81.96	
4.7	外供电工程及接驳工程	m	1500	2500	375.00	

4.8	外供给排水及永久接驳工程	m	800	1500	120.00	
4.9	燃气管道及永久接驳工程	m	1000	800	80.00	
4.10	市政供气管道及永久接驳工程	m	1000	2000	200.00	
4.11	大门	项	1	200000	20.00	
4.12	充电桩工程	个	54	30000	162.00	
4.13	变压器	KVA	25000	1200	3,000.00	
4.14	柴油发电机组	KW	2500	1300	325.00	
4.15	抗震支架	m ²	133120	20	266.24	
4.16	海绵城市工程	m ²	34123	20	68.25	
二	工程建设其他费用	项	1		4,898.78	
	建设单位管理费 $A \times 1.5\%$	项	1		741.41	
	建筑勘察费设计费 $A \times 3.5\%$	项	1		1,729.95	
	工程监理费 $A \times 1.5\%$	项	1		741.41	
	工程质量与安全监督费 $A \times 0.3\%$	项	1		148.28	
	招投标管理费 $A \times 0.2\%$	项	1		98.85	
	城市基础设施配套费	m ²	81956	143	1,171.97	
	预算/结算编制费 $A \times 0.3\%$	项	1		148.28	
	竣工图编制费 $A \times 0.24\%$	项	1		118.63	
三	直接工程费总计				54,325.89	
四	综合成本	管理费用	按重置成本的 2%		$X \times 2\%$	
		贷款利息	取年贷款利率 3.1%，建造期 2 年，平均占用资金为 1 年		1684.10	
		合理利润	按重置成本的 5%		$X \times 5\%$	
		销售税费	本次评估对象为不含税价，		0	

			不考虑税费		
		销售费用	按照重置成本的 2%	$X \times 2\%$	
五	重置价值	完全重置成本 X	$X = \text{建安成本} + \text{贷款利息} + \text{合理利润} + \text{销售税费} + \text{销售费用}$	61549	
六	成新率	年限成新率	于 2024 年建成，至今已使用 1 年，按照耐用年限 50 年计算，年限成新率 = $(50 - 1) / 50 = 98\%$	98%	
		观察成新率	主体结构完好，外墙较为完好，现场勘查成新率为 98%。	98%	
		综合成新率	年限成新率 $\times 50\% +$ 观察成新率 $\times 50\%$	98%	
七	建筑物价值	重置现值	重置价值 \times 成新率	60318	

C、海四达项目土地及地上建筑物价值（不含税）

序号	项目名称	用地面积 (m^2)	建筑面积 (m^2)	评估土地单 价	评估土地总价 (元)	评估建筑物总价 (元)	评估投资性房地产 不含税公允价值 (元)
1	海四达项目	85,843.40	81,955.22	548	47,042,183.20	603,180,000.00	650,222,183.20

总体而言，评估机构按照相关物业类型进行分组，采用收益法、市场比较法以及成本法并结合多个周边可比物业结合主要影响价格因素指标进行调整得出可比价格，评估方法较为谨慎，具备合理性。

2) 公允价值变动收益的对发行人未来盈利能力和偿债能力的影响

2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月，发行人公允价值变动收益分别为 -14,289.75 万元、2,596.45 万元与 756.90 万元，其中来自于投资性房地产的公允价值变动损益分别为 10,201.75 万元、-12,685.10 万元和 0.00 万元，占利润总额绝对金额的比例分别为 3.28%、71.72%与 0.00%。2024 年度占比较大，主要系由于世联行公司投资性房地产与宝鹰股份投资性房地产发生评估减值以及发行人利润总额由负转正且利润总额较小所致，对发行人盈利能力和偿债能力无重大影响。2025 年 1-9 月，发行人

公允价值变动收益金额较小，对发行人盈利状况和偿债能力无重大影响。

截至 2025 年 9 月末，发行人投资性房地产主要包括横琴口岸综合体项目、斗门富山工业城、横琴新区高级人才公寓（一期）。发行人投资性房地产主要集中在横琴粤澳深度合作区，紧邻深圳、广州、香港和澳门，地处粤港澳大湾区核心地带，地理位置优越，具有较强的增值潜力。随着横琴粤澳深度合作区不断加快对接粤港澳大湾区的交通网络建设，完善相关配套设施，结合当地相关人才购房补贴政策、限购放松、房贷利率下降等刺激政策陆续出台，深中通道的建设、合作区规划的实施和新兴产业的引入，横琴粤澳深度合作区未来房价有望继续保持增长态势，综上，未来发行人投资性房地产公允价值变动收益出现持续大额亏损导致严重影响发行人盈利能力和偿债能力的可能性相对较小。

（7）固定资产

报告期各期末，发行人固定资产余额分别为 202,791.96 万元、200,532.17 万元和 227,891.54 万元，占非流动资产的比例分别为 4.61%、4.05%和 4.51%，占比较低。发行人 2024 年末固定资产金额较 2023 年末减少 2,259.79 万元，降幅为 1.11%，基本持平。

表：发行人 2024 年末固定资产明细

单位：万元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	201,947.90	23,997.03	10,723.54	41,045.03	277,713.49
2. 本期合并转入	13,984.42	5,402.78	1,165.59	1,538.44	22,091.23
3. 本期增加金额	23,941.16	2,155.68	2,625.12	19,383.22	48,105.18
4. 本期减少金额	37,883.29	5,452.88	1,622.24	3,811.61	48,770.02
5. 期末余额	201,990.19	26,102.61	12,892.00	58,155.08	299,139.88
二、累计折旧					
1. 期初余额	30,281.52	9,295.74	7,824.92	27,108.77	74,510.96
2. 本期合并转入	3,079.70	1,479.82	945.54	1,227.04	6,732.10
3. 本期增加金额	5,614.32	3,721.34	3,307.41	15,364.48	28,007.55

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子设备及其他	合计
4. 本期减少金额	6,119.44	348.58	1,513.87	3,049.22	11,031.11
5. 期末余额	32,856.09	14,148.32	10,564.01	40,651.07	98,219.50
三、减值准备					
1. 期初余额	-	-	-	410.79	410.79
2. 本期合并转入	-	-	-	-	-
3. 本期增加金额	-	-	-	-	-
4. 本期减少金额	-	-	-	-	-
5. 期末余额	-	-	-	410.79	410.79
四、账面价值					
1. 期末账面价值	169,134.09	11,954.29	2,327.99	17,093.22	200,509.59
2. 期初账面价值	171,666.37	14,701.28	2,898.61	13,525.47	202,791.74

注：上表中的固定资产是指扣除固定资产清理后的固定资产。

（8）在建工程

报告期各期末，发行人在建工程余额分别为 85,874.25 万元、222,768.06 万元和 221,721.51 万元，占非流动资产的比例分别为 1.95%、4.50%和 4.39%。2024 年末，发行人在建工程较 2023 年末增加 136,893.81 万元，增幅为 159.41%，主要系子公司珠海斗门大横琴电子有限公司新增建设项目一级富山工业园二围东片区蓝领宿舍（一期）项目施工所致。

发行人重要在建工程项目情况如下表所示：

表：发行人 2024 年末重要在建工程情况

单位：万元

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
珠海横琴天建保税仓储配套服务中心	2,417.60	-	2,417.60
天湖酒店项目	32,129.82	-	32,129.82
天湖公园	1,973.19	-	1,973.19
横琴、保税区、洪湾片区一体化区域通信及信息化基础设施建设项目（通信部分）	2,520.12	-	2,520.12
横琴新区国际数据中心项目(一期)-保税区数据中心项目	12,232.55	-	12,232.55

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
富山工业城一期	722.97	-	722.97
黑河国际中药材产业展示中心项目	565.04	-	565.04
富山工业园二围东片区蓝领宿舍（一期）项目	90,204.40	-	90,204.40
富山工业园万锂新材料	10,351.07	-	10,351.07
富山大横琴海四达储能厂房项目	-	-	-
科创中心园区	-	-	-
建筑装饰产业总部项目	25,819.28	-	25,819.28
酒店项目	42,774.45	-	42,774.45
潮润国际改造项目（KJZC-23100.0011）	110.46	-	110.46
富山工业城屋顶分布式光伏发电项目	14.21	-	14.21
其他项目	932.89	-	932.89
合计	222,768.06	-	222,768.06

（9）无形资产

报告期各期末，发行人无形资产账面价值金额分别为 168,204.20 万元、157,253.29 万元和 160,464.19 万元，占非流动资产的比例分别为 3.82%、3.17%和 3.18%，占比较为稳定，主要由发行人土地使用权构成。

表：截至 2024 年 12 月 31 日发行人无形资产构成

单位：万元、%

项目	2024 年末账面价值	占比
土地使用权	145,912.90	92.79
软件	3,216.32	2.05
专利权	114.59	0.07
非专利权	0.00	0.00
商标权	11.41	0.01
特许经营权	-	-
著作权	7,571.38	4.81
建筑资质	62.26	0.04
车位使用权	364.43	0.23
合计	157,253.29	100.00

发行人 2024 年末无形资产中土地情况如下：

单位：m²、万元

序号	土地取得方式	地块名称	地块位置	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	土地性质	取得时间	用途	入账价值	入账依据	土地出让金缴纳情况
1	招拍挂取得	天湖酒店	牛角坑水库北侧	粤（2017）珠海市不动产权第 0039139 号、0039140 号、0039141 号、0039142 号、0039145 号、0039149 号、0039150 号、0039151 号	12,859.51	出让	国有	2015.6.24	酒店	16,373.93	购置价值	已缴纳完
2	招拍挂取得	天湖酒店土地 06 号	牛角坑水库北侧	粤（2019）珠海市不动产权第 0061737 号	13,487.17	出让	国有	2018.9.17	酒店	6,198.70	购置价值	已缴纳完
3	招拍挂取得	横琴汽车营地	环岛西路东侧、环岛北路南侧、小横琴山北侧	粤（2018）珠海市不动产权第 0057933 号	25,129.94	出让	国有	2018.3.20	旅馆用地	1,133.71	购置价值	已缴纳完
4	招拍挂取得	横琴国际科技创新中心	厚朴道东侧、环岛北路南侧、环岛西路	粤（2016）珠海市不动产权第 0111401 号	87,152.99	出让	国有	2016.02.02	科技研发、商务公寓及商	11,080.09	购置价值	已缴纳完

			西侧、西湾二路北侧						业用地			
5	招拍挂取得	长隆宿舍一期	桃源一道东侧、长隆大道南侧、深井村西侧	粤（2020）珠海市不动产权第 0024771 号	35,550.49	出让	国有	2019.7.15	城镇住宅用地	48,080.33	购置价值	已缴纳完
6	招拍挂取得	蓝领 1 号地	富山工业园马山北路南侧、规划中心东路东侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0103788	45,440.33	出让	国有	2023.01.04	四类居住用地	16,789.00	购置价值	已缴纳完
7	招拍挂取得	蓝领 2 号地	富山工业园马山北路南侧、规划欣联路东侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0106105	40,242.47	出让	国有	2023.01.04	四类居住用地	14,832.00	购置价值	已缴纳完
8	招拍挂取得	万锂一期	富山工业园规划中信西路西侧、规划欣港路北侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0103687	103,199.15	出让	国有	2023.02.21	工业用地	4,549.43	购置价值	已缴纳完
9	招拍挂取得	万锂二期	富山工业园马山北路南侧、雷蛛大道东侧	粤 2023 珠海市不动产权第 0121982	82,100.22	出让	国有	2023.03.30	工业用地	3,661.59	购置价值	已缴纳完
10	招拍挂取得	海四达	珠海市斗门区富山工业园高栏港高速东侧、规划联沙	粤 2023 珠海市不动产权第 0238331	85,843.40	出让	国有	2023.07.26	工业用地	3,899.26	购置价值	已缴纳完

			路南侧									
合计					531,005.67					126,598.04		

（10）商誉

报告期各期末，发行人商誉余额分别为 172,636.08 万元、47,163.49 万元和 47,275.54 万元，占非流动资产总额比重分别为 3.92%、0.95%和 0.94%。2024 年末发行人商誉余额较 2023 年末减少 125,472.59 万元，降幅为 72.68%，主要系子公司宝鹰股份商誉减值准备增加所致。

（11）其他非流动资产

报告期各期末，发行人其他非流动资产余额分别为 252,089.42 万元、473,103.66 万元和 473,814.06 万元，占非流动资产的比例分别为 5.73%、9.55%和 9.38%。发行人其他非流动资产主要为划拨土地和预付工程款。其中划拨土地入账依据为行政划拨时的土地评估价值，预付工程款为项目公司预付给施工方的工程款。2024 年末发行人其他非流动资产较 2023 年末增加了 221,014.24 万元，增幅为 87.67%，主要系增加对珠海市粤信宸投资有限责任公司（以下简称“粤信宸投资”）转让珠海大横琴创新发展有限公司 51%股权的附回售选择权的股权转让款，因附有回购条款未终止确认，51%股权的账面价值于“其他非流动资产”列示。

表：发行人近两年末其他非流动资产情况

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
划拨土地	243,104.25	243,104.25
预付工程款及长期资产购置款	4,543.15	6,382.33
附回售选择权的股权转让款	221,296.80	-
尚未办理产权手续的工抵房	4,159.46	2,602.84
合计	473,103.66	252,089.42

表：截至 2024 年末发行人财务报表其他非流动资产科目中涉及的土地情况

单位：平方米、万元

地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据
横琴环岛北路北侧、横琴大桥西侧 S05 地块	粤房地权证珠字第 0100061879 号	70,023.94	划拨	2010.3.8	储备用地（居住）	243,104.25	评估价值

地块名称	土地使用权证号	土地面积	使用权类型	取得时间	用途	入账价值	入账依据
横琴环岛北路北侧、横琴大桥西侧 S06 地块	粤房地权证珠字第 0100061880 号	72,125.23	划拨	2010.3.8	储备用地（居住）		评估价值
横琴环岛北路北侧、横琴大桥西侧 S07 地块	粤房地权证珠字第 0100061881 号	77,983.95	划拨	2010.3.8	储备用地（居住）		评估价值
横琴环岛北路北侧、横琴大桥西侧 S08 地块	粤房地权证珠字第 0100061882 号	84,099.91	划拨	2010.3.8	储备用地（居住）		评估价值
合计		304,233.03				243,104.25	

（二）负债结构分析

表：发行人近两年一期负债结构

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债：						
短期借款	803,321.84	6.60	441,302.78	3.75	368,762.80	3.40
应付票据	83,078.35	0.68	192,949.58	1.64	355,313.22	3.27
应付账款	1,402,445.98	11.52	1,640,947.25	13.94	1,866,462.53	17.19
预收款项	4,083.57	0.03	7,434.64	0.06	4,014.06	0.04
合同负债	233,572.49	1.92	241,981.45	2.06	262,264.83	2.42
应付职工薪酬	97,593.07	0.80	112,509.61	0.96	113,861.82	1.05
应交税费	37,709.25	0.31	41,546.25	0.35	76,220.57	0.70
其他应付款	374,223.91	3.07	433,579.76	3.68	308,365.24	2.84
一年内到期的非流动负债	1,170,092.28	9.61	1,058,663.51	9.00	634,054.14	5.84
其他流动负债	400,016.15	3.29	392,782.58	3.34	175,468.49	1.62
流动负债合计	4,606,136.89	37.83	4,563,697.40	38.78	4,164,787.70	38.37
非流动负债：						
长期借款	4,167,877.40	34.23	4,129,727.54	35.09	4,824,216.58	44.44
应付债券	2,084,722.17	17.12	1,795,743.14	15.26	1,074,068.74	9.89
租赁负债	29,359.74	0.24	33,618.55	0.29	41,143.87	0.38

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
长期应付款	495,365.16	4.07	464,315.44	3.95	349,124.72	3.22
预计负债	6,111.50	0.05	6,143.36	0.05	11,429.10	0.11
递延收益	122,455.16	1.01	108,982.66	0.93	110,716.71	1.02
递延所得税负债	370,944.84	3.05	371,697.38	3.16	279,772.46	2.58
其他非流动负债	293,750.00	2.41	293,750.00	2.50	-	-
非流动负债合计	7,570,585.96	62.17	7,203,978.07	61.22	6,690,472.18	61.63
负债合计	12,176,722.84	100.00	11,767,675.47	100.00	10,855,259.88	100.00

报告期各期末，发行人总负债分别为 10,855,259.88 万元、11,767,675.47 万元和 12,176,722.84 万元，规模随业务发展呈上升的趋势。其中，流动负债分别为 4,164,787.70 万元、4,563,697.40 万元和 4,606,136.89 万元，占总负债的比例分别为 38.37%、38.78%和 37.83%；非流动负债分别为 6,690,472.18 万元、7,203,978.07 万元和 7,570,585.96 万元，占总负债的比例分别为 61.63%、61.22%和 62.17%，整体负债结构保持相对稳定。

1、流动负债

发行人流动负债主要由短期借款、应付账款、预收款项、合同负债、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债构成，合计占流动负债比例分别为 86.90%、92.40%和 95.17%。具体情况如下：

（1）短期借款

报告期各期末，发行人的短期借款余额分别为 368,762.80 万元、441,302.78 万元和 803,321.84 万元，占流动负债的比例分别为 8.85%、9.67%和 17.44%。2024 年末发行人短期借款较 2023 年末增加 72,539.98 万元，增幅 19.67%，主要系质押借款和信用借款增加所致。2025 年 9 月末发行人短期借款较 2024 年末增加 362,019.06 万元，增幅 82.03%，主要系保证借款和信用借款增加所致。

报告期内，发行人短期借款分类情况如下：

表：近两年末发行人短期借款分类情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
信用借款	192,208.46	43.55	136,998.46	37.15
保证借款	179,690.07	40.72	220,100.00	59.69
抵押借款	38,212.48	8.66	10,634.30	2.88
质押借款	30,337.91	6.87	-	-
应收票据融资	-	-	298.69	0.08
未到期应付利息	853.86	0.19	731.35	0.20
合计	441,302.78	100.00	368,762.80	100.00

（2）应付账款

报告期各期末，发行人的应付账款分别为 1,866,462.53 万元、1,640,947.25 万元和 1,402,445.98 万元，占流动负债的比例分别为 44.82%、35.96%和 30.45%，呈逐年下降趋势，主要系土地一级开发土地补偿款及工程款随着项目竣工验收减少所致。2024 年末发行人应付账款余额较 2023 年末减少 225,515.28 万元，降幅为 12.08%，主要系 1 年以内（含 1 年）应付账款到期结清所致。2025 年 9 月末发行人应付账款余额较 2024 年末减少 238,501.27 万元，降幅为 14.53%，主要系 1 年以内（含 1 年）应付账款到期结清所致。

2023-2024 年，发行人应付账款账龄情况如下：

表：发行人 2023-2024 年末应付账款账龄情况

单位：万元、%

账龄	2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内（含 1 年）	705,195.00	42.97	971,214.74	52.04
1 年以上	935,752.24	57.03	895,247.79	47.96
合计	1,640,947.25	100.00	1,866,462.53	100.00

表：发行人 2024 年末账龄超过一年的重要应付账款情况

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	款项性质	金额	占账龄超过 1 年占比
中国建筑第二工程局有限公司	非关联方	应付工程款	149,694.85	16.00
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	非关联方	应付工程款	281,782.21	30.11
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	应付工程款	81,462.01	8.71
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	非关联方	应付工程款	63,244.35	6.76
横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局	非关联方	应付工程款	39,040.70	4.17
广东二十冶建设有限公司斗门分公司	非关联方	应付工程款	18,155.26	1.94
广东省公路管理局	非关联方	应付工程款	11,421.28	1.22
深圳恒大材料设备有限公司	非关联方	项目工程款	10,757.42	1.15
合计			655,558.09	70.06

2024 年末，发行人应付账款前五大明细如下：

表：发行人2024年末应付账款金额前五名情况

单位：万元、%

单位名称	是否关联方	款项性质	金额	占应付账款余额比例
中国建筑第二工程局有限公司	否	工程款	149,694.85	9.12
中建三局第一建设工程有限责任公司横琴分公司	否	工程款	281,782.21	17.17
中国建筑第五工程局有限公司珠海横琴分公司	否	工程款	81,462.01	4.96
中国建筑第八工程局有限公司珠海横琴分公司	否	工程款	63,244.35	3.85
横琴粤澳深度合作区城市规划和建设局	否	工程款	39,040.70	2.38
合计			615,224.12	37.48

（3）预收款项

报告期各期末，发行人的预收款项金额分别为 4,014.06 万元、7,434.64 万元和

4,083.57 万元，占流动负债的比例分别为 0.10%、0.16%和 0.09%，占比较低。

（4）合同负债

报告期各期末，发行人的合同负债金额分别为 262,264.83 万元、241,981.45 万元和 233,572.49 万元，占流动负债的比例分别 6.30%、5.30%和 5.07%。发行人 2024 年末合同负债金额较 2023 年末减少 20,283.38 万元，降幅为 7.73%，主要系土地一级开发递延收入降低所致。

表：最近两年末发行人合同负债构成

单位：万元

项目	2024 年末	2023 年末
土地一级开发递延收入	76,930.06	139,614.37
预收购房款	66,687.31	-
预收物业费	2,262.37	-
预收装修款	-	-
预收服务费	30,678.63	4,420.16
商品销售款	1,912.70	34.48
预收工程款	63,461.52	86,353.54
其他	48.87	31,842.29
合计	241,981.45	262,264.83

（5）其他应付款

报告期各期末，发行人的其他应付款金额分别为 308,365.24 万元、433,579.76 万元和 374,223.91 万元，占流动负债的比例分别 7.40%、9.50%和 8.12%。发行人的其他应付款主要是与原横琴管委会/横琴财政局间的财政拨款和往来款等。2024 年末发行人其他应付款金额较 2023 年末增加 125,214.52 万元，增幅为 40.61%，主要原因系地产项目竣工导致的房地产销售预估税费增加所致。

2024 年末，发行人其他应付账款前五大明细如下：

表：发行人 2024 年末前五大其他应付款明细

单位：万元、%

单位名称	与发行人关系	金额	占比	性质
珠海航空城沙石土有限公司	关联方	42,861.58	9.89	关联方往来

单位名称	与发行人关系	金额	占比	性质
杭州银行股份有限公司	非关联方	29,936.19	6.90	反向保理融资款项
中国邮政储蓄银行股份有限公司珠海市分行	非关联方	30,983.89	7.15	土地增值税
珠海航空城贸易发展有限公司	关联方	24,379.87	5.62	横琴欢乐购消费券资金
北京市大苑天地房地产开发有限公司	非关联方	16,115.00	3.72	复垦复绿保证金
合计		144,276.53	33.28	

（6）一年内到期的非流动负债

报告期各期末，发行人一年内到期的非流动负债分别为 634,054.14 万元、1,058,663.51 万元和 1,170,092.28 万元，占流动负债的比例分别为 15.22%、23.20% 和 25.40%，主要构成是发行人在一年内到期的长期借款和一年内到期的应付债券。2024 年末，发行人一年内到期的非流动负债规模较 2023 年末增加 424,609.37 万元，增幅为 66.97%，主要由于 1 年内到期的长期借款增加所致。一年内到期的非流动负债具体分类情况如下：

表：2023-2024 年末发行人一年内到期的非流动负债分类情况

单位：万元、%

项目	2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
一年内到期的长期借款本金和利息	961,038.40	90.78	146,989.75	23.18
一年内到期的应付债券	51,185.18	4.83	451,656.69	71.23
一年内到期的租赁负债	4,830.36	0.46	8,234.72	1.30
一年内到期的长期应付款	41,609.57	3.93	27,172.98	4.29
合计	1,058,663.51	100.00	634,054.14	100.00

（7）其他流动负债

报告期各期末，发行人其他流动负债分别为 175,468.49 万元、392,782.58 万元和 400,016.15 万元，占流动负债的比例分别为 4.21%、8.61%和 8.69%，该科目核算主要的是应付短期债券及应付利息。2024 年末，发行人其他流动负债金额较 2023 年末增加 217,314.09 万元，增幅为 123.85%，主要系发行人于 2024 年发行超短期融

资券、中期票据和私募公司债所致。

2、非流动负债

报告期各期末发行人的非流动负债分别为 6,690,472.18 万元、7,203,978.07 万元和 7,570,585.96 万元，占总负债的比例分别为 61.63%、61.22%和 62.17%。

主要由长期借款、应付债券、租赁负债、长期应付款和递延收益构成，合计占非流动负债的比例分别为 95.65%、90.68%和 91.14%。具体情况如下：

（1）长期借款

报告期各期末，发行人的长期借款余额分别为 4,824,216.58 万元、4,129,727.54 万元和 4,167,877.40 万元，占非流动负债的比例分别为 72.11%、57.33%和 55.05%，占比整体呈下降趋势。发行人的长期借款主要是向合作银行提用的贷款，用于基础设施、房地产及产业园开发等项目建设。2024 年末发行人长期借款余额较 2023 年末减少 694,489.04 万元，降幅为 14.40%，主要系发行人一年内到期的长期借款增加所致。

2023-2024 年末，长期借款分类如下：

表：发行人近两年末长期借款分类情况

单位：万元、%

借款类别	2024 年末		2023 年末	
	金额	比例	金额	比例
抵押借款	194,134.11	4.70	159,734.16	3.31
质押借款	15,763.76	0.38	33,072.16	0.69
保证借款	3,453,963.97	83.64	3,298,920.14	68.38
信用借款	1,421,204.30	34.41	1,465,720.27	30.38
未到期应付利息	5,699.80	0.14	13,759.61	0.29
减：一年内到期的长期借款	961,038.40	23.27	146,989.75	3.05
合计	4,129,727.54	100.00	4,824,216.58	100.00

（2）应付债券

报告期各期末，发行人的应付债券余额为 1,074,068.74 万元、1,795,743.14 万元和 2,084,722.17 万元，占非流动负债的比例分别为 16.05%、24.93%和 27.54%。

2024 年末较 2023 年末增加 721,674.40 万元，增幅为 67.19%，主要系发行人 2024 年发行中期票据以及 2023 年大量应付债券到期所致。

（3）租赁负债

报告期各期末发行人的租赁负债金额分别为 41,143.87 万元、33,618.55 万元和 29,359.74 万元，占非流动负债的比例分别为 0.61%、0.47%和 0.39%，占比较小。2024 年末，发行人租赁负债金额较 2023 年末减少 7,525.32 万元，降幅为 18.29%，主要系发行人应付租金减少所致。

（4）长期应付款

报告期各期末，发行人的长期应付款为 349,124.72 万元、464,315.44 万元和 495,365.16 万元，占非流动负债的比例分别为 5.22%、6.45%和 6.54%。2024 年末，发行人长期应付款金额较 2023 年末增加 115,190.72 万元，增幅为 32.99%，主要系发行人新增融资租赁借款所致。

（5）递延所得税负债

报告期各期末，发行人的递延所得税负债为 279,772.46 万元、371,697.38 万元和 370,944.84 万元，占非流动负债的比例分别为 4.18%、5.16%和 4.90%。2024 年末，发行人递延所得税负债金额较 2023 年末增加 91,924.92 万元，增幅为 32.86%，主要系发行人收购子公司、资产增值等导致应纳税暂时性差异增加所致。

（6）其他非流动负债

报告期各期末，发行人的其他非流动负债为 0.00 万元、293,750.00 万元和 293,750.00 万元，占非流动负债的比例分别为 0.00%、4.08%和 3.88%。2024 年末，发行人其他非流动负债金额较 2023 年末增加 293,750.00 万元，主要系发行人转让珠海大横琴创新发展有限公司 51%股权，因附有回购条款未终止确认，51%股权对应的回购义务账面价值于“其他非流动负债”列示所致。

（三）现金流量分析

表：发行人近两年及一期现金流量表

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动现金流入小计	1,508,574.28	2,238,989.30	1,956,276.18
经营活动现金流出小计	1,715,370.73	3,065,397.50	2,598,084.93
经营活动产生的现金流量净额	-206,796.44	-826,408.19	-641,808.75
投资活动现金流入小计	135,467.26	356,956.38	196,481.63
投资活动现金流出小计	211,424.80	584,475.37	700,615.43
投资活动产生的现金流量净额	-75,957.55	-227,518.99	-504,133.80
筹资活动现金流入小计	2,763,736.36	3,537,332.78	3,263,980.38
筹资活动现金流出小计	2,347,127.85	2,590,991.16	1,892,628.17
筹资活动产生的现金流量净额	416,608.51	946,341.62	1,371,352.20
汇率变动对现金的影响	-183.2232	205.28	-363.05
现金及现金等价物净增加额	133,671.29	-107,380.28	225,046.61
期初现金及现金等价物余额	722,149.66	829,529.94	604,483.34
期末现金及现金等价物余额	855,820.95	722,149.66	829,529.94

1、经营活动产生的现金流量

报告期内，发行人经营活动现金流情况明细如下：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,343,721.31	1,853,603.15	1,641,492.99
收到的税费返还	11,288.90	32,541.68	34,098.87
收到其他与经营活动有关的现金	153,564.08	352,844.48	280,684.33
经营活动现金流入小计	1,508,574.28	2,238,989.30	1,956,276.18
购买商品、接受劳务支付的现金	814,908.16	1,942,672.84	1,565,597.29
支付给职工以及为职工支付的现金	555,642.93	661,847.21	453,881.01
支付的各项税费	117,296.80	74,812.06	54,675.31
支付其他与经营活动有关的现金	227,522.84	386,065.39	523,931.32
经营活动现金流出小计	1,715,370.73	3,065,397.50	2,598,084.93
经营活动产生的现金流量净额	-206,796.44	-826,408.19	-641,808.75

发行人经营活动现金流主要反映包括建筑施工及装修服务、大宗商品贸易、大交易和大资管、土地一级开发等业务的现金收支以及政府补助、往来款等情况。

2023-2024 年度以及 2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-641,808.75 万元、-826,408.19 万元、-206,796.44 万元，主要报告期内发行人购买商品、接受劳务支付的现金较多，其主要构成为：

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
购买商品、接受劳务支付的现金	814,908.16	1,942,672.84	1,565,597.29
其中：取得房地产土地使用权支出	119,583.00	216,506.00	42,373.00
支付房地产工程款	230,687.88	621,063.33	651,833.32
支付土地一级开发工程款	10,925.52	4,400.74	25,971.45
大宗贸易商品采购支出	14,477.95	373,920.31	132,102.64
建筑施工业务支出	173,426.49	380,874.96	405,420.54
装修业务支出	101,237.57	251,675.24	216,254.03
其他	164,569.75	94,232.21	91,642.31

2024 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为-826,408.19 万元，一方面系 2024 年新并表世荣兆业，支付给职工以及为职工支付的现金大幅增长至 661,847.21 万元；另一方面系当年购买商品、接受劳务支付现金 1,942,672.84 万元，具体包括支付房地产工程款 621,063.33 万元，建筑施工业务支出 380,874.96 万元以及装修业务支出 251,675.24 万元。

2025 年 1-9 月，发行人经营活动产生的现金流量净额为-206,796.44 万元，主要系当期购买商品、接受劳务支付现金 814,908.16 万元，主要包括支付房地产工程款 230,687.88 万元、取得房地产土地使用权支出 119,583.00 万元、大宗贸易商品采购支出 14,477.95 万元和建筑施工业务支出 173,426.49 万元。

综上所述，报告期内发行人合并范围变化较大，各主营业务板块收入现金流波动幅度较大；同期，由于发行人在房地产开发、建筑施工及装修服务、大宗商品贸易等业务板块持续投入，其经营活动现金流出规模较大，符合行业特点及发行人业务发展情况。随着土地开发业务投资基本到位、合并范围的扩大以及行业情况的改善，发行人经营性现金净流出金额有所减少。上述事项具有合理性且预计对发行人偿债能力和偿债安排的可行性不会造成重大不利影响。

2、投资活动产生的现金流量

报告期各期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为-504,133.80 万元、-227,518.99 万元和-75,957.55 万元，持续为负，主要系报告期内富山工业园、科学城、横琴口岸及综合交通枢纽开发工程等重点建设项目持续资金投入，导致 2023-2024 年购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金分别为 268,942.30 万元和 76,465.42 万元；以及长期股权投资追加投资及其他非流动金融资产的股权投资支付的现金分别为 99,960.65 万元、124,686.31 万元。

（1）购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人“购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金”科目金额分别 268,942.30 万元、76,465.42 万元和 61,213.27 万元。主要为新建项目投资活动产生的现金流。截至 2025 年 9 月末，发行人主要在建项目情况如下：

序号	项目名称	业态	未来收益方式	2025 年 1-9 月投资金额（万元）	2024 年投资金额（万元）	2023 年投资金额（万元）	回收期
1	富山工业城厂房及配套建设项目	厂房、公寓	出租	34,286.24	40,780.07	236,079.23	20 年
2	星乐度露营小镇	度假小镇	出租	401.78	577.96	-	15 年
3	天湖酒店	酒店	出租	1,063.73	9,462.41	8,790.33	15 年
4	澳门公司产业中心装修工程	厂房、商铺	出租	26.00	-	1,388.66	10 年
5	后海金融商务总部基地建设项目	写字楼、商铺	出租	-	6,886.91	9,606.92	15 年
6	购置生产机器设备、电子设备、车辆、办公家具等	-	-	18,809.41	8,937.01	13,077.16	-
7	天湖公园	公益类	出租	273.91	530.55	-	15 年
8	泰禾项目	写字楼	出租/出售	2,035.98	9,290.49	-	20 年
9	峰景广场一期	酒店	自营	4,316.22	-	-	长期
	合计	-	-	61,213.27	76,465.40	268,942.30	-

新建项目待项目建成投产运营后可陆续实现收益，根据可研报告，投资回收期预计在 15 年-20 年左右。

（2）投资支付的现金

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人“投资支付的现金”科目金额分别为

9.99 亿元、12.47 亿元和 6.62 亿元，主要为股权投资和基金投资所产生的现金流出。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月发行人投资支付的现金主要情况如下：

投资项目	投资金额（万元）		
	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
对外股权投资	52,730.23	73,883.40	59,792.85
基金投资	35.35	2,041.00	40,107.15
其他投资（注 1）	13,461.40	48,761.91	60.65
合计	66,226.98	124,686.31	99,960.65

注 1：其他投资中主要为债权投资。

发行人作为国有控股企业，主要负责横琴粤澳深度合作区及珠海市部分地区重大项目投资、资产经营，对外投资较多。其中，股权投资收益主要通过分红、投资收益等多种方式实现，以长期持有为主；各基金存续期间不一，基金收益或退出主要通过分红、股权转让、回购等多种方式实现，投资回收周期主要在 5 年-10 年左右。2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人对外股权投资的金额分别为 59,792.85 万元、73,883.40 万元与 52,730.23 万元。发行人在 2024 年度投资支付的现金金额较大，主要系投资河南科隆新能源股份有限公司 30,000.00 万元、横琴粤澳开发投资有限公司 16,400.00 万元和珠海横琴能源发展有限公司 4,500.00 万元。

综上，发行人作为国有控股企业，负责横琴粤澳深度合作区及珠海市部分地区重大项目投资、资产经营对外投资较多。作为粤港澳大湾区富有朝气与活力的一个新增长极，横琴粤澳深度合作区承载着加快打造具有中国特色、彰显“一国两制”优势区域的政治使命。随着 2024 年 3 月 1 日正式封关，发行人前期投入的资产价值得到进一步释放，一定程度上为本期债券偿付提供良性的保障。发行人将结合现金流情况，充分研判投资前景及实际情况，审慎控制投资规模，严格控制高风险项目的开展。因此投资活动现金净流出预计不会对发行人本期公司债券偿付能力构成持续重大不利影响。

3、筹资活动产生的现金流量

报告期各期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 1,371,352.20 万元、946,341.62 万元和 416,608.51 万元，其中筹资活动现金流入分别为 3,263,980.38 万

元、3,537,332.78 万元和 2,763,736.36 万元，筹资活动现金流出分别为 1,892,628.17 万元、2,590,991.16 万元和 2,347,127.85 万元。

近年来，发行人吸收投资及发行债券在整个筹资活动现金流入中占比最大，发行人未来计划提高发行债券的规模，以改善公司融资结构，降低融资成本，与此同时，发行人筹资活动现金流出体现在对偿还债务及分配股利、利润或偿付利息的支出。

（四）偿债能力分析

表：发行人近两年一期主要偿债能力指标

项目/时间	2025 年 1-9 月/2025 年 9 月末	2024 年度 /2024 年末	2023 年度 /2023 年末
流动比率（倍）	2.52	2.53	2.54
速动比率（倍）	0.65	0.66	0.76
资产负债率（%）	73.07	71.37	72.37
EBITDA（万元）	10,581.30	329,052.60	-47,300.34
EBITDA 利息保障倍数（倍）	0.04	0.31	-0.16

从短期偿债能力看，2023-2024 年末及 2025 年 9 月末发行人流动比率分别为 2.54 倍、2.53 倍和 2.52 倍，速动比率分别为 0.76 倍、0.66 倍和 0.65 倍，发行人流动比率处于行业较好的水平。考虑到发行人货币资金对比短期债务规模相对充足，发行人短期债务偿还压力不大。

从长期偿债能力指标来看，2023-2024 年末及 2025 年 9 月末发行人资产负债率分别为 72.37%、71.37%和 73.07%，发行人的资产负债水平保持稳定。2023-2024 年，发行人 EBITDA 分别为-47,300.34 万元、329,052.60 万元，EBITDA/利息支出分别为-0.16 倍和 0.31 倍。

发行人的偿债资金来源主要为以下几方面：

（1）良好的日常经营收入。本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。发行人在区域内优势显著，近年来其营业收入规模较大，2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业总收入分别为 1,824,626.81 万元、1,738,623.87 万元和 1,234,071.76 万元，经营活动产生现金流入分别为 1,956,276.18 万元、

2,238,989.30 万元和 1,508,574.28 万元。

（2）稳定的主营业务发行人作为横琴“城市运营商+产业发展商”，承担横琴部分土地一级开发和全岛的市政基础设施建设，主营业务涉及土地一级开发、房地产销售、租赁及物业管理、市政管养及隧道管养、建材销售等，以及子公司深圳世联行集团股份有限公司经营的代理销售及互联网+等业务。发行人主营业务的可持续性，为本期债券偿付提供了有力保障。

（3）良好的间接融资能力发行人资信状况良好，经营情况稳定，运作规范，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，公司在境内各家商业银行及其他金融机构获得的授信总额为人民币 993.76 亿元，尚未使用授信余额为 401.69 亿元。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场信誉，与多家商业银行保持着良好的长期合作关系。如果由于不可预见的原因导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

（五）盈利能力分析

1、营业收入与成本

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月营业收入构成

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	80,941.78	4.66	1,665.91	0.09
房地产销售	106,699.27	8.65	22,114.27	1.27	275.28	0.02
租赁及物业管理	48,432.65	3.92	52,714.75	3.03	36,848.09	2.02
市政管养及隧道管养	20,284.34	1.64	35,864.52	2.06	38,142.02	2.09
建材销售	6,985.34	0.57	29,502.07	1.7	21,943.83	1.2
大交易和大资管业务	141,646.65	11.48	235,106.65	13.52	329,775.40	18.07
金融服务配套业务	470,825.82	38.15	546,881.50	31.45	259,367.87	14.21
建筑施工服务业务	149,024.39	12.08	331,275.53	19.05	369,113.24	20.23
装修服务业务	70,198.50	5.69	166,999.05	9.61	340,546.49	18.66
大宗贸易	31,209.39	2.53	118,487.46	6.82	329,053.68	18.03

项目	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
文旅相关服务	9,048.81	0.73	16,173.28	0.93	20,460.79	1.12
其他业务	179,716.60	14.56	102,563.01	5.90	77,434.21	4.24
营业收入	1,234,071.76	100.00	1,738,623.87	100.00	1,824,626.81	100.00

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月营业成本构成

单位：万元、%

成本	2025 年 1-9 月		2024 年度		2023 年度	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
土地一级开发	-	-	65,147.79	4.24	1,841.35	0.11
房地产销售	69,573.30	6.08	10,984.22	0.71	119.7	0.01
租赁及物业管理	41,014.44	3.58	29,854.32	1.94	28,705.67	1.71
市政管养及隧道管养	16,232.57	1.42	31,924.92	2.08	32,854.43	1.95
建材销售	5,723.24	0.50	26,755.64	1.74	18,311.46	1.09
大交易和大资管业务	132,999.47	11.62	214,347.81	13.94	298,866.69	17.78
金融服务配套业务	419,219.17	36.62	481,644.95	31.32	222,274.08	13.22
建筑施工服务业务	136,900.85	11.96	309,454.16	20.12	338,649.16	20.15
装修服务业务	62,239.26	5.44	157,627.96	10.25	317,463.86	18.89
大宗贸易	29,956.05	2.62	115,419.96	7.51	320,278.76	19.06
文旅相关服务	11,635.03	1.02	20,604.43	1.34	23,469.07	1.40
其他业务	219,238.05	19.15	73,914.17	4.81	77,938.87	4.64
营业成本	1,144,731.43	100.00	1,537,680.33	100.00	1,680,773.10	100.00

报告期内，发行人营业收入主要来源于金融服务配套服务、建筑施工及装修服务业务、大宗贸易和大交易和大资管业务。报告期各期，发行人营业收入分别为 1,824,626.81 万元、1,738,623.87 万元和 1,234,071.76 万元。2024 年度，发行人营业收入较 2023 年度同期减少了 86,002.94 万元，降幅 4.71%，主要为发行人装修服务、大宗贸易板块收入减少所致。

报告期各期，发行人营业成本分别为 1,680,773.10 万元、1,537,680.33 万元和 1,144,731.43 万元，与同期营业收入变动相匹配。

2、期间费用分析

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月期间费用情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
销售费用	16,714.88	21,337.67	10,834.40
管理费用	72,770.74	103,627.62	95,268.87
研发费用	35,447.65	44,755.79	41,341.44
财务费用	137,355.67	218,672.88	205,247.68
期间费用合计	262,288.93	388,393.96	352,692.39
占营业收入比重	21.25	22.34	19.33

2023-2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人的期间费用分别为 352,692.39 万元、388,393.96 万元和 262,288.93 万元，占营业收入的比例分别为 19.33%、22.34%和 21.25%。2024 年度发行人期间费用较 2023 年度同期增加 35,701.57 万元，增幅为 10.12%，变动不大。

发行人销售费用在期间费用中整体占比相对较少。2024 年发行人销售费用较上一年增加 10,503.27 万元，增幅为 96.94%，主要原因系职工薪酬、差旅费和广告费的增加；2024 年度发行人研发费用支出较 2023 年度增加 3,414.35 万元，增幅为 8.26%，主要原因系人员人工费用的上升所致；2024 年度发行人管理费用支出较 2023 年度增加 8,358.75 万元，增幅为 8.77%，主要原因系新项目中介机构费用增加、新增导致项目费用增加以及折旧及摊销增加所致。

2023-2024 年度，发行人财务费用在期间费用中占比分别为 58.19%和 56.30%，2024 年度发行人财务费用较 2023 年度增加 13,425.20 万元，增幅为 6.54%，主要系利息费用和手续费及其他的增加所致。

3、利润指标分析

表：发行人 2023-2024 年及 2025 年 1-9 月利润指标变动表

单位：万元、%

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
营业利润	-198,470.78	-260,010.56	-307,973.04
利润总额	-199,438.89	17,686.85	-311,302.03
净利润	-211,031.47	5,651.10	-311,102.21

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
少数股东损益	7,888.79	-64,422.57	-92,842.87
归属于母公司所有者净利润	-218,920.26	70,073.67	-218,259.33
营业利润率	-16.08	-14.96	-16.88
净利率	-17.10	0.33	-17.05

报告期内，发行人的营业利润、净利润、归属于母公司所有者净利润波动较大。

2023 年度与 2025 年 1-9 月发行人营业利润、净利润和归属于母公司所有者净利润出现亏损，主要系发行人因工程项目竣工后工程借款费用化导致财务费用大幅增长以及合并宝鹰股份后宝鹰股份计提应收账款坏账损失，对发行人利润造成较大侵蚀。

2024 年度发行人营业利润亏损缩小，利润总额和净利润转负为正，主要系发行人其他收益、投资净收益和营业外收入提升所致。

2025 年 1-9 月发行人营业利润、利润总额和净利润转负，主要系发行人房地产开发土地被政府收回造成亏损和投资净收益转负所致。

报告期内发行人净利润存在大幅波动的情况，主要原因为投资收益、其他收益及营业外收入波动较大，导致发行人净利润波动较大。发行人报告期内投资收益中权益法核算的长期股权投资收益较为稳定，丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得与发行人未来的经营战略调整、市场价值波动具有较强关联性；发行人报告期内其他收益中的政府补助与在手项目建设进度具有较强关联性，虽然发行人储备项目充足，但上述收益的实现仍需取决于招商项目引进、相关政府部门的财政情况；发行人报告期内营业外收入主要系发行人于 2024 年通过司法拍卖与要约的方式取得广东世荣兆业股份有限公司 60.28% 的股权，且发行人的合并成本小于世荣兆业可辨认净资产公允价值份额的差额所致，不具有可持续性。综上所述，报告期内发行人非经常性损益可持续性相对较弱，且对发行人利润水平影响较大。

与此同时，整体来看发行人主营业务总体保持稳定，近两年及一期，发行人主营业务收入分别为 182.46 亿元、173.86 亿元和 123.41 亿元，主要由金融服务配套业务、建筑施工服务业务及大交易和大资管业务等板块贡献。报告期内发行人主营业务实现毛利润相对稳定，近两年及一期，发行人主营业务毛利润分别为 14.39 亿

元、20.09 亿元以及 8.93 亿元，主营业务毛利率分别为 7.88%、11.56%和 7.24%。发行人主营业务经营情况较为稳定，同时截至 2025 年 9 月末发行人一级土地开发业务板块仍剩余 402.09 万平方米的土地储备可用于出让，随着所属区域内未来土地出让节奏恢复，该业务有望对发行人收入形成支撑。报告期内，发行人主营业务经营整体较为稳健，因此预计发行人盈利能力仍然较为稳定，预计非经常性损益可持续性较弱、净利润波动较大的情形不会对发行人自身偿债能力产生重大不利影响。

4、投资收益

最近两年及一期，发行人投资收益分别为 9,575.93 万元、67,740.43 万元和-8,768.48 万元。2024 年投资收益较 2023 年增加了 58,164.50 万元，增幅为 607.40%，主要系丧失对珠海大横琴创新发展有限公司的控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得产生的投资收益增加所致。

表：2023-2024 年度及 2025 年 1-9 月发行人投资收益构成

单位：万元

项目	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-13,239.67	10,507.33	4,516.09
成本法核算的长期股权投资收益	-	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	762.81	-	226.97
交易性金融资产持有期间的投资收益	102.51	179.17	230.89
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	786.71	2,092.88	3,917.69
处置债权投资取得的投资收益	10.36	1,635.93	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	52,948.22	-
债务重组产生的投资收益	-62.96	-60.62	-
其他	2,871.76	437.52	684.29
合计	-8,768.48	67,740.43	9,575.93

报告期内，投资收益主要源于权益法核算的长期股权投资收益和丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得取得的收益，其中，丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得来源于 2024 年丧失对珠海大横琴创新发展有限公司的控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得产生的投资收益，发行人未来是否处置参股公司或对参股公司进行减资具有一定的不确定性，此外相关投资

项目未来能否实现顺利退出也存在不确定性，故该部分投资收益为一次性收益，可持续性一般，但有利于增加发行人当期盈利能力，且预计不会对发行人偿债能力构成不利影响。2025 年 1-9 月，发行人投资收益为-8,768.48 万元，主要由于对珠海琴发投资有限公司的投资按照权益法计提了投资亏损，可持续性较低，除以上部分以外，其他投资收益部分如分红等整体保持稳定、经营情况良好，且规模较小、对发行人盈利能力的影响相对较小，发行人因各业务板块子公司仍处于发展壮大阶段，未强制要求子公司进行分红，但若有偿债需要，发行人也可利用其在重要子公司的绝对控制权要求各重要子公司按照章程要求进行分红。综上，预计未来投资收益对发行人的总体盈利能力及稳定性不会产生实质影响。

报告期内，投资收益具体对应的项目情况如下：

单位：万元

投资收益类型	处置/变动原因	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	权益法下对合营企业投资确认的投资损益：	-21,172.69	4,034.17	477.82
	其中：1.珠海琴发投资有限公司	-16,384.49	-2,342.88	25.25
	2.珠海横琴能源发展有限公司	965.00	32.72	157.31
	3.珠海华铠开发建设有限公司	-311.16	-426.46	-2.96
	4.深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	-24.68	-13.72	8.84
	5.山东济高世联产业运营服务有限公司		-67.36	199.96
	6.北京怡汇商业运营有限公司	-91.98	0.27	6.27
	7.北京博大世联科技服务有限公司	57.28	37.99	32.85
	8.武汉新控城市运营服务有限公司	69.53	-92.49	54.91
	9.深圳世联美信物业管理有限公司	9.6	23.80	10.22
	10.湖南财信世联商业运营管理有限公司	-37.86	25.76	15.93
	11.珠海大横琴创新发展有限公司	-11,046.93	6,856.55	-
	12.珠海大横琴建工实业有限公司		-	-2.01
	13.广东横琴柔宇科技有限公司		-	-28.75
	14.世荣兆业持有联营企业	5,623.00		
	权益法下对联营企业投资确认的投资损益：	7,933.02	6,473.16	4,038.26
	其中：1.深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	4,556.58	3,984.89	5,589.64

投资收益类型	处置/变动原因	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
	2.珠海三江人力资源服务有限公司	8.00	66.07	-148.83
	3.横琴国际融资租赁有限公司	-27.62	-97.06	-104.32
	4.珠海市横琴岛顺达运输有限公司	56.00	34.45	-14.90
	5.珠海市海洋发展集团有限公司	1,664.09	-5.43	-70.54
	6.横琴粤澳开发投资有限公司	934.00	197.79	-
	7.珠海大横琴道路信息发展有限公司	-	-4.43	59.00
	8.中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	-	0.26	1.67
	9.珠海科德隆科技有限公司	-16.66	56.25	-
	10.琴航（广东横琴）科技有限公司	0.72	-1.11	-
	11.中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	-88.85	139.41	-48.65
	12.粤澳中医药科技产业园开发有限公司	-274.94	-687.31	-1,069.37
	13.珠海横琴村镇银行股份有限公司	32.04	12.08	-
	14.珠海农村商业银行股份有限公司	1,764.62	3,270.00	-
	15.珠海先进集成电路研究院有限公司	42.00	-764.10	17.57
	16.广西桂鸿金融服务有限公司	-	-36.19	-57.38
	17.深圳市快付通金融网络科技服务有限公司	-	-30.18	33.37
	18.济宁惠银金融后台服务外包有限公司	-	8.03	33.23
	19.珠海横琴总部大厦发展有限公司	-1,071.20	-134.38	42.90
	20.珠海横琴丽新文创天地有限公司	308.75	356.96	469.77
	21.JerseyCentralPowerInvestment,LLC	-	-6.09	-12.96
	22.珠海建赢投资有限公司	-	-4.61	0.03
	23.天津市润泽基金销售有限公司	7.59	67.93	-16.94
	24.武汉市世联筑家商业管理有限公司	3.92	5.92	6.04
	25.宁波中艾世联商业管理有限公司	-8.87	1.95	1.72
	26.深圳世联赣锋物业管理有限公司	61.85	42.06	13.39
	27.亚联公务机有限公司	-	-	-839.87
	28.珠海境成赣粤壹号新兴产业投资基金（有限合伙）	-	-	179.26
	29.珠海先进一期集成电路股权投资基金（有限公司）	-	-	-106.07
	30.国信信息港横琴控股有限公司	-	-	1.35

投资收益类型	处置/变动原因	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
	31.广东琴智科技研究院有限公司	-	-	17.05
	32.深圳票联金融服务有限公司	-	-	192.43
	33.深圳蓝马创城投资运营有限公司	-	-	-86.73
	34.深圳世联同创资产管理有限公司	-	-	143.32
	35.且华复能（珠海）新能源科技有限公司	-	-	-42.52
	36.珠海苹果大横琴网络安全股权投资企业（有限合伙）	-	-	-144.40
	37.武汉世联君汇空间商业管理有限公司	-19.00	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	处置长期股权投资产生的投资收益	762.81	-	226.97
	其中:1.成都市红璞凯嘉酒店管理有限公司	1,033.09	-	-
	2.江西世联聚义置业有限公司	-	-	176.34
	3.深圳蓝马创城投资运营有限公司	-	-	18
	4.大横琴建工实业有限公司	-	-	24.36
	5.其他	-270.28	-	8.27
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	交易性金融资产持有期间取得的投资收益	102.51	179.17	230.89
	其中:1.大额存单及结构性存款	102.51	179.17	230.89
其他非流动资产持有期间取得的投资收益	其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	786.71	2,092.88	3,917.69
	其中:1.北京微保科技有限责任公司	500.00	-	-
	2.上海普利特复合材料股份有限公司	22.26	-	-
	3.北京屹唐长厚显示芯片创业投资中心(有限合伙)	-	876.17	15.24
	4.厦门清科和清一号投资合伙企业（有限合伙）	-	150.24	2593.27
	5.三六零安全科技股份有限公司	-	-	232.02
	6.珠海横琴华琴实业投资合伙企业（有限合伙）	-	-	572.79
	7.北京清科和嘉二期投资管理合伙企业（有限合伙）	-	86.92	163.43
	8.辣妹子食品股份有限公司	-	266.67	266.67
	9.其他	264.45	38.46	74.27

投资收益类型	处置/变动原因	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
	10.珠海清科和清一号投资合伙企业（有限合伙）	-	674.42	-
处置债权投资取得的投资收益	处置债权投资取得的投资收益	10.36	1,635.93	-
	其中：1.国债逆回购	-	154.41	-
	2.衍生品交易项目	-	1,477.82	-
	3.其他	10.36	3.70	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	52,948.22	-
	其中:珠海大横琴创新发展有限公司	-	52,948.22	-
债务重组产生的投资收益	债务重组产生的投资收益	-62.96	-60.62	-
	其中:1.华西岷港项目债务重组损失	-423.31	-	-
	2.其他	360.35	-60.62	-
其他	其他	2,871.76	437.52	684.29
合计		-8,768.48	67,740.43	9,575.93

5、公允价值变动收益

最近两年，发行人公允价值变动收益构成如下表所示：

表：2023-2024 年公允价值变动收益构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
其他非流动金融资产	12,430.51	-33,675.49
投资性房地产	-12,685.10	10,201.75
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,851.04	9,183.99
合计	2,596.45	-14,289.75

最近两年，发行人公允价值变动收益分别为-14,289.75 万元和 2,596.45 万元。其中，2024 年公允价值变动收益较 2023 年扭亏，主要系当年其他非流动金融资产中的股权投资评估值上升所致。

报告期内，发行人公允价值变动收益主要来源于其他非流动金融资产，其中，其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益主要来源于公司通过股权直投和基金出资的形式进行对外投资的项目产生的评估损益。由于股权投资项目评估价值与资本市场行情密切相关，因此具备一定的波动性。发行人 2023 年与非流动金融资产相关的公允价值变动收益为负，主要系由于发行人其他非流动金融资产主要是对科技型企业的股权投资，其 2023 年度公允价值变动主要系受宏观经济影响，发行人的股权投资因可比公司估值下跌、经济景气度较低的等原因造成的评估价值下降。随着发行人于 2024 年转让产业投资业务运营主体珠海大横琴创新发展有限公司，其持有的其他非流动金融资产不再计入发行人合并报表范围，导致发行人其他非流动金融资产大幅下降，预计后续其他非流动金融资产产生的公允价值变动收益将逐步收窄。整体来看，发行人公允价值变动收益整体规模较小，因此上述公允价值变动收益的波动预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

6、信用减值损失

最近两年及一期，发行人信用减值损失分别为-84,424.97 万元、-72,176.19 万元和-12,713.51 万元，主要来自于世联行和宝鹰股份。2023-2024 年度，世联行受房产销售代理业务客户资金周转困难的影响，基于谨慎性原则，对应收票据、应收账款、其他应收款按照会计政策计提了坏账损失，分别为 1.30 亿元和 1.16 亿元；2024 年宝鹰股份所处建筑装饰行业受房地产开发业景气度低迷影响，宝鹰股份基于谨慎性原则，计提信用减值损失 3.46 亿元。

2023-2024 年，发行人信用减值损失构成如下表所示：

表：2023-2024 年信用减值损失变动情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
坏账损失	-72,780.44	-85,408.60
贷款减值损失	604.25	983.63
其他	-	-
合计	-72,176.19	-84,424.97

7、其他收益

最近两年及一期，发行人分别实现其他收益 10,862.76 万元、60,861.33 万元和 8,323.03 万元。2024 年，发行人其他收益较 2023 年增加 49,998.57 万元，增幅为 460.28%，主要系取得珠海市富山工业园管理委员会富山工业城项目奖补收益 53,904.99 万元所致。

最近两年，发行人其他收益构成情况如下：

表：2023-2024 年其他收益构成情况

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
增值税进项税加计抵扣及税费减免	863.59	2,313.20
个税手续费返还	753.90	825.36
政府补助	59,243.84	7,724.20
合计	60,861.33	10,862.76

2023-2024 年度，发行人计入其他收益得政府补助如下：

表：2023-2024 年其他收益的政府补助

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
培训补贴	64.05	27.76
稳岗补贴	824.34	681.99
生育津贴	196.90	225.62
一次性留工补助	-	16.95
现代服务业综合试点广告园区专项资金	271.40	306.52
市级“粤菜师傅”基地、大师工作室、技师工作站	0.42	0.68
租房补贴	356.38	449.02
财政扶持资金	94.00	168.74
社保补贴	456.59	78.06
扩岗补助	-	79.58
高校毕业生就业见习补贴	290.79	54.18
企业研究开发费补助资金	293.15	724.86
企业办公场地租金补贴	269.56	615.20
富山工业城项目奖补收益	53,904.99	1,132.30

分摊政府补贴专项资金递延收益	249.10	249.10
引领型企业实质性运营发展资金	1,115.22	1,470.29
高新技术企业认定补助资金	242.29	160.00
2022 年度科技型企业科技计划项目配套扶持资金	-	14.00
应对新冠肺炎疫情帮助市场主体纾困解难补贴	0.21	11.40
企业培训发展中心-政府类		60.00
众创空间奖励	25.00	175.89
服务业企业增长补助	42.88	103.06
珠海市商务局 23 年市级稳外贸资金补贴	20.00	-
24 年珠澳琴职业技能大赛暨深合杯职业技能竞赛项目补助资金	35.00	-
其他	491.57	919.00
合计	59,243.84	7,724.20

报告期内，发行人其他收益波动较大主要系 2024 年系取得珠海市富山工业园管理委员会富山工业城项目奖补收益 53,904.99 万元所致，未来随着富山工业园项目后续投资的收尾、其他在手项目完工进度与招商项目引进、相关政府部门的财政情况不确定性较大，该类大额奖补资金预计不具备长期可持续性，若未来发行人收到的政府补助金额波动较大，对发行人未来盈利的支撑有可能减弱。

8、营业外收入

最近两年及一期，发行人分别实现营业外收入 1,925.71 万元、290,267.21 万元以及 2,267.34 万元，2024 年，发行人营业外收入较 2023 年增加了 288,341.50 万元，增幅为 14,973.26%，主要系发行人于 2024 年通过司法拍卖与要约的方式取得广东世荣兆业股份有限公司 60.28% 的股权，且发行人的合并成本小于世荣兆业可辨认净资产公允价值份额的差额所致。

最近两年，发行人营业外收入情况如下：

单位：万元

项目	2024 年度	2023 年度
非流动资产损毁报废利得	10.57	-
赔偿收入	423.68	401.29
与企业日常活动无关的政府补助	100.55	441.94

项目	2024 年度	2023 年度
违约金及罚款收入	1,202.85	468.97
无需支付款项	473.97	308.67
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	287,733.75	-
其他	321.84	304.85
合计	290,267.21	1,925.71

发行人 2024 年营业外收入为 29.03 亿元，主要来源为合并世荣兆业产生的“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”，该笔收购对价共计 25.48 亿元，取得的可辨认净资产公允价值份额为 54.25 亿元，因此产生约 28.77 亿元的差额计入当期营业外收入，不具有可持续性。

（六）盈利能力的可持续性

发行人是国务院批复的《横琴总体发展规划》中明确提出的“两层机构、一站式服务”管理模式中的开发运营公司，作为横琴“城市运营商+产业发展商”，发行人承担了横琴部分土地一级开发、市政基础设施建设、公共资源运营等，同时开展地产及产业园开发、租赁及物业管理等业务。

“十四五”期间，发行人着力于打造城市集群和实业集群两大集群。城市集群包括城市运营板块、现代服务板块；实业集群包括产业投资板块、科技创新板块（智慧城市）、文旅教育板块和海外业务板块。两大产业集群是缺一不可的有机整体，各业务要素之间相辅相成、相互促进、协同发展，以城市集群为载体，整合集团优势资源，打造集团实体集群，推动合作区及珠海的实体经济和城市建设发展，为现代化国际化经济特区、横琴粤澳深度合作区建设贡献国企力量。

1、业务盈利能力方面，发行人主营业务运营正常，具有一定造血能力，总体盈利能力有望提升。

（1）土地一级开发业务

发行人是横琴粤澳深度合作区土地一级开发业务核心主体。截至 2024 年末，发行人已基本完成五大片区土地一级整理，已完成整理待交付面积约 420 万平方米。

2021 年以来，发行人土地一级开发收入规模较小，主要系受国家宏观调控政策影响，横琴粤澳深度合作区（原横琴新区）土地出让进度逐步放缓，出让土地数量和面积均持续下降。横琴粤澳深度合作区于 2021 年正式设立，2021-2023 年未颁布明确的年度土地出让计划，导致报告期内发行人土地一级开发收入规模稳定性欠佳。

2024 年 5 月，粤澳深合区执行委员会发布《横琴粤澳深度合作区 2024 年度国有建设用地供应计划表》，为执委会首次发布年度土地出让计划，根据《横琴粤澳深度合作区 2024 年度国有建设用地供应计划表》，共有 7 个地块属于发行人一级开发整理范围，完成出让后发行人将取得土地出让收益分成，拟出让地块信息如下：

序号	计划供地位置	用地面积 (平方米)	用地功能	供应方式
1	磨刀门水道东侧、琴海西路西侧、环岛北路北侧	66,674	物流用地	出让
2	磨刀门水道东侧、琴海西路西侧、环岛北路北侧	66,674	物流用地	出让
3	琴海西路东侧、胜洲五路南侧、远志道西侧、胜洲三路北侧	66,000	工业用地	出让
4	琴海西路东侧、胜洲二路南侧、厚朴道西侧、胜洲一路北侧	116,392	工业用地	出让
5	琴海西路东侧、环岛北路南侧、厚朴道西侧、西湾二路北侧	50,000	工业用地	出让
6	琴石道东侧、琴韵路南侧、子期南道西侧、横琴大道北侧	3,496	加油加气用地	出让
7	艺文五道东侧、仁山路南侧、艺文三道西侧、横琴大道北侧	3,687	加油加气用地	出让

根据发行人与粤澳深合区执行委员会的沟通，后续执委会将持续公布未来年份的年度土地出让计划。若未来横琴粤澳深合作区土地出让节奏恢复正常，发行人土地一级开发收入有望回升，为利润水平提供重要支撑。

（2）金融服务配套业务

银雁科技是国内领先的现代金融服务商，在澳门地区银行间系统服务行业有着垄断地位。银雁科技多年稳健经营，收入持续稳定增长，2024 年实现营业收入 54.69 亿元，未来，金融服务配套业务营收规模将进一步提升。

（3）建筑施工服务

2023 年末、2024 年末和 2025 年 1-9 月，发行人建筑施工服务业务在手合同金额分别为 1,364,796.49 万元、1,458,978.36 万元和 692,051.35 万元，整体呈递增趋势，为公司盈利能力的可持续性奠定了良好的基础。

表：2023 年、2024 年和 2025 年 1-9 月发行人建筑施工服务业务订单情况

业务类型	2025 年 1-9 月	2024 年度	2023 年度
新签合同数量（个）	14	40	34
新签合同金额（万元）	56,186.33	124,421.64	744,535.54
期末在手合同数量（个）	48	65	67
期末在手合同金额（万元）	692,051.35	1,458,978.36	1,364,796.49

（4）装修服务业务

宝鹰股份是国内建筑装饰行业领先的大型综合装饰企业，主营业务为建筑装饰工程设计与施工。报告期内，宝鹰股份管理层通过“调结构、降成本、强回款”等各方面措施增加自身造血能力，2024 年，宝鹰股份归属于上市公司股东的净利润为亏损 7.42 亿元，与上年同期相比，同比减亏 23.52%，有好转的趋势；且宝鹰股份已于 2021-2024 年集中计提信用减值损失和资产减值损失，未来进一步计提大额损失的风险可控，盈利水平有望逐步回升。

（5）大交易和大资管业务

世联行是境内首家登陆 A 股的房地产综合服务提供商。2023 年-2024 年，世联行采取了一系列针对性的措施应对市场下行，努力改善公司盈利状况，为公司的稳定、高质量发展奠定基础。2024 年，世联行归属于上市公司股东的净利润为亏损 19,778.58 万元，同比减亏 9,783.08 万元，亏损有所减少。世联行已于 2021-2024 年集中计提信用减值损失，未来进一步计提大额损失的风险可控，盈利水平有望逐步回升。

2、有息债务方面，报告期内发行人仍承担科学城、富山工业园等重点项目建筑任务，仍有一定融资需求。但发行人已主动控制有息负债增长速度，审慎控制投资规模，做到投融平衡，预计未来有息债务不会进一步大幅增长，对应的财务费用利息支出规模亦能维持稳定。

3、非经常性损失方面，发行人重要子公司宝鹰股份和世联行盈利能力均与房地产行业景气度高度相关。2021 年以来，受房地产市场景气度持续下滑、低迷影响，2021-2024 年度，世联行已累计计提 21.64 亿元信用减值损失，宝鹰股份已累计计提 39.39 亿元信用减值损失和 10.22 亿元资产减值损失，减值计提较为充分，未来进一步计提大额减值损失的风险相对可控，对利润侵蚀有望大幅减少。

综上，报告期内发行人净利润较低或大额为负等情形可能对发行人短期偿债能力产生一定负面影响，但发行人各项主营业务盈利能力基本保持稳定，未来随着房地产市场回暖以及横琴粤澳深合区土地出让节奏恢复，发行人亏损幅度有望收窄甚至扭亏为盈，偿债能力将得到修复。发行人盈利具有可持续性，对本期债券偿付能力的负面影响相对可控。

（七）资产周转能力分析

表：发行人近两年主要营运效率指标变动表

项目 / 时间	2024 年度	2023 年度
应收账款周转速度（次）	2.11	3.17
存货周转速度（次）	0.19	0.24
总资产周转速度（次）	0.11	0.13

2023-2024 年，发行人的应收账款周转速度分别为 3.17 次和 2.11 次，应收账款周转率较低，主要是发行人因承建横琴一级土地开发和基础设施项目而发生的应收横琴财政局的收款较多。

2023-2024 年，发行人的存货周转速度分别为 0.24 次和 0.19 次，存货周转率较低，主要是因为发行人的存货较多，以土地一级开发和地产及产业园开发为主的存货工程项目，存在建设移交周期长的特征。

2023-2024 年，发行人总资产周转速度分别为 0.13 次和 0.11 次，总体基本保持稳定，公司属于基础设施建设行业，资产周转率较低符合行业的一般特征。

（八）有息负债情况

1、有息债务情况

最近两年及一期末，发行人有息负债余额（含应付利息）分别为 7,725,650.82 万元、8,410,054.02 万元和 9,139,032.06 万元，占同期末总负债的比例分别为 71.17%、71.47%和 75.05%。

截至 2025 年 9 月末，发行人合并口径有息负债（含应付利息）合计 9,139,032.06 万元，占总负债的 75.05%。其中短期借款余额为 803,321.84 万元，应付票据 83,078.35 万元，一年内到期的非流动负债（有息部分）余额 1,170,092.28 万元，其他流动负债（有息部分）余额 353,821.99 万元，长期借款余额 4,167,877.40 万元，应付债券 2,084,722.17 万元，长期应付款（有息部分）余额 476,118.03 万元，其他应付款（有息部分）余额 0.00 万元。

发行人报告期有息债务情况如下表所示：

表：报告期各期发行人有息债务（含应付利息）情况表

单位：万元、%

项目	2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
短期借款	803,321.84	8.79	441,302.78	5.25	368,762.80	4.77
应付票据	83,078.35	0.91	192,949.58	2.29	355,313.22	4.60
一年内到期的非流动负债（有息部分）	1,170,092.28	12.80	1,053,833.15	12.53	625,819.42	8.10
其他流动负债（有息部分）	353,821.99	3.87	351,418.78	4.18	151,215.67	1.96
长期借款	4,167,877.40	45.61	4,129,727.54	49.10	4,824,216.58	62.44
应付债券	2,084,722.17	22.81	1,795,743.14	21.35	1,074,068.74	13.90
长期应付款（有息部分）	476,118.03	5.21	445,079.04	5.29	326,254.39	4.22
其他应付款（有息部分）	-	-	-	-	-	-
合计	9,139,032.06	100.00	8,410,054.02	100.00	7,725,650.82	100.00

2、有息债务类型结构

发行人有息债务由短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款、应付债券和其它非流动负债中的有息负债组成，近两年及一期末，发行人有息负债本金合计分别为 7,355,908.16 万元、8,185,894.07 万元和 9,088,933.55 万元。

报告期各期末，发行人有息负债本金余额、类型和期限结构如下：

表：发行人有息债务按债务类型分类情况表

单位：万元、%

项目	一年以内（含 1 年）		2025 年 9 月末		2024 年末		2023 年末	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
银行贷款	1,177,708.83	47.79	4,986,400.31	54.86	4,541,445.92	55.48	4,229,775.18	57.50
其中担保贷款	460,652.10	18.69	3,732,921.48	41.07	4,102,035.87	50.11	3,872,218.28	52.64
其中：政策性银行	36,780.91	1.49	920,561.24	10.13	903,592.82	11.04	895,244.07	12.17
国有六大行	296,778.61	12.04	2,345,557.47	25.81	2,137,073.21	26.11	2,043,044.67	27.77
股份制银行	499,316.38	20.26	1,169,093.98	12.86	1,019,132.64	12.45	803,666.18	10.93
地方城商行	213,732.92	8.67	373,987.62	4.11	303,097.26	3.70	338,197.26	4.60
地方农商行	126,100.00	5.12	172,200.00	1.89	169,550.00	2.07	139,623.01	1.90
其他银行	5,000.00	0.20	5,000.00	0.06	9,000.00	0.11	10,000.00	0.14
债券融资	520,164.48	21.11	2,733,629.83	30.08	2,130,000.00	26.02	1,660,000.00	22.57
其中：公司债券	-	-	500,000.00	5.50	270,000.00	3.30	-	-
企业债券	-	-	100,000.00	1.10	100,000.00	1.22	100,000.00	1.36
债务融资工具	510,000.00	20.69	1,960,000.00	21.56	1,760,000.00	21.50	1,560,000.00	21.21
境外债券	-	-	-	-	-	-	-	-
资产支持证券	10,164.48	0.41	173,629.83	1.91	-	-	-	-
非标融资	600,802.71	24.38	1,147,516.93	12.63	1,484,448.14	18.13	1,465,300.00	19.92
其中：信托融资	169,596.40	6.88	169,596.40	1.87	101,552.00	1.24	10,000.00	0.14
融资租赁	72,606.31	2.95	559,320.53	6.15	494,096.14	6.04	365,500.00	4.97
保险融资计划	358,600.00	14.55	418,600.00	4.61	888,800.00	10.86	1,089,800.00	14.82
区域股权市场融资	-	-	-	-	-	-	-	-
其他融资	165,817.37	6.73	221,386.49	2.44	30,000.00	0.37	832.98	0.01
地方专项债券转贷等	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	2,464,493.39	100.00	9,088,933.55	100.00	8,185,894.07	100.00	7,355,908.16	100.00

注：1、汇总数与上表差异为应付利息。

发行人已发行尚未兑付的债券明细情况详见本募集说明书第六节“发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况”。

3、信用融资与担保融资情况

截至 2025 年 9 月末，发行人有息负债本金信用融资与担保融资的结构如下：

表：截至 2025 年 9 月末发行人有息负债担保结构

单位：万元、%

担保方式	2025 年 9 月末	
	余额	占比
信用	4,374,825.09	48.13
保证	4,198,982.95	46.20
抵押	33,757.03	0.37
质押	14,955.36	0.16
抵押/保证	241,845.79	2.66
抵押/质押	135,000.00	1.49
质押/保证	14,800.00	0.16
抵押/质押/保证	74,767.33	0.82
合计	9,088,933.55	100.00

（九）关联交易情况

1、发行人实际控制方情况

由发行人控制、共同控制或施加重大影响的另一方，或者能对发行人实施控制、共同控制或重大影响的一方；或者同受一方控制、共同控制或重大影响的另一企业，被界定为发行人的关联方。

2、关联方关系

（1）控股股东

表：截至 2025 年 9 月 30 日发行人控股股东

单位：万元、%

控股股东名称	注册地址	业务性质	持股比例	表决权比例
珠海市珠光集团控股有限公司	珠海	企业管理	90.21	100.00

（2）发行人子公司

发行人合并范围内子公司详见“第四节 发行人基本情况”之“四、发行人的重要权益投资情况”之“（一）主要子公司情况”。

（3）发行人合营企业、联营企业

表：截至 2024 年 12 月 31 日发行人合营企业、联营企业

单位：万元、%

被投资单位	2024 年末余额	占长期股权投资期末余额比例
珠海琴发投资有限公司	22,375.18	2.50
珠海横琴能源发展有限公司	18,565.71	2.07
珠海华铠开发建设有限公司	47,400.02	5.29
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	137.54	0.02
北京怡汇商业运营有限公司	252.01	0.03
北京博大世联科技服务有限公司	299.28	0.03
武汉新控城市运营服务有限公司	89.91	0.01
深圳世联美信物业管理有限公司	58.52	0.01
湖南财信世联商业运营管理有限公司	194.69	0.02
珠海大横琴创新发展有限公司	256,981.90	28.68
深圳市红土岳川股权投资基金合伙企业（有限合伙）	72,552.68	8.10
珠海三江人力资源服务有限公司	223.70	0.02
横琴国际融资租赁有限公司	535.68	0.06
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	555.41	0.06
珠海市海洋发展集团有限公司	19,724.03	2.20
横琴粤澳开发投资有限公司	16,597.79	1.85
珠海大横琴道路信息发展有限公司	591.05	0.07
国信信息港横琴控股有限公司	865.36	0.10
中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	14,274.57	1.59
珠海市振农投资有限公司	660.00	0.07
珠海科德隆科技有限公司	4,056.25	0.45

琴航（广东横琴）科技有限公司	-1.11	0.00
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	6,936.55	0.77
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	66,264.12	7.40
珠海横琴村镇银行股份有限公司	3,759.40	0.42
珠海农村商业银行股份有限公司	94,706.35	10.57
珠海先进集成电路研究院有限公司	52.23	0.01
广西桂鸿金融服务有限公司	1,517.75	0.17
深圳市快付通金融网络科技服务有限公司	2,554.25	0.29
济宁惠银金融后台服务外包有限公司	91.23	0.01
银雁科技服务集团股份有限公司	208.85	0.02
珠海横琴总部大厦发展有限公司	39,745.36	4.44
珠海横琴丽新文创天地有限公司	82,974.51	9.26
上海和兴行供应链管理有限公司	239.79	0.03
上海鸿洋电子商务股份有限公司	13,001.15	1.45
珠海建赢投资有限公司	87,625.90	9.78
天津市润泽基金销售有限公司	2,368.13	0.26
武汉市世联筑家商业管理有限公司	63.02	0.01
宁波中艾世联商业管理有限公司	23.30	0.00
深圳世联赣锋物业管理有限公司	67.90	0.01
广东热浪新材料科技有限公司	6,626.72	0.74
玉柴船舶动力股份有限公司	8,228.66	0.92
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	1,916.86	0.21
合计	895,962.18	100.00

（4）发行人其他关联方

表：截至 2024 年 12 月 31 日发行人其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
Fortune_Hill_Asia_Limited	控股子公司的直接或间接持有公司
北京博大世联科技服务有限公司	子公司的合营企业
广东热浪新材料科技有限公司	子公司的联营企业
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	子公司的联营企业
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	子公司的联营企业
宁波中艾世联商业管理有限公司	子公司的联营企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	控股子公司的董事担任执行董事、经理的公司
山东济高世联产业运营服务有限公司	子公司的合营企业
上海沪腾房地产有限公司	控股子公司的监事担任董事的公司
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	控股子公司的董事直接或间接控制的公司
深圳世联赣锋物业管理有限公司	控股子公司的合营企业
深圳世联美信物业管理有限公司	子公司的联营企业
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	控股子公司合营企业
深圳市万科物业服务有限公司	子公司股东的子公司
深圳市万睿智能科技有限公司	子公司股东的子公司
深圳万科祥盈管理服务有限公司佛山分公司	子公司股东控制的公司
深圳万科祥盈管理服务有限公司深圳分公司	子公司股东控制的公司
深圳万科祥盈管理服务有限公司沈阳分公司	子公司股东控制的公司
天津市润泽基金销售有限公司	子公司的联营企业
天津万科物业服务有限公司	子公司股东控制的公司
万物云空间科技服务股份有限公司	子公司的股东
武汉都市世联资产管理有限公司	子公司的合营企业
武汉新控城市运营服务有限公司	子公司的合营企业
玉柴船舶动力股份有限公司	子公司的联营企业
长沙市万科物业服务有限公司	子公司股东控制的公司
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	子公司的联营企业
珠海大横琴城投建设有限公司	子公司的合营企业
珠海大横琴创新发展有限公司	子公司的联营企业
珠海大横琴道路信息发展有限公司	子公司合营企业
珠海横琴总部大厦发展有限公司	控股子公司的持股 5%以上股东董事担任董事的公司
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	子公司的联营企业
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	本公司的联营企业
珠海市万物云科技有限公司	子公司股东的子公司

3、关联交易

(1) 从关联方采购商品、接受劳务

表：2023-2024 年发行人从关联方采购商品、接受劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	住宿费	0.19	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	售卖机分成	0.34	0.60
深圳万科祥盈管理服务有限公司沈阳分公司	EHR 系统分摊费	4.03	2.00
深圳万科祥盈管理服务有限公司佛山分公司	职工薪酬	12.58	0.72
深圳市万睿智能科技有限公司	信息化费用	-	2.29
佛山市万科物业服务有限公司	招聘费	-	0.12
珠海市万物云科技有限公司	政管养	8.42	-
珠海市万物云科技有限公司	信息化费用	44.27	-
珠海市万物云科技有限公司	职工福利费	0.62	-
珠海横琴能源发展有限公司	供冷费及电费	1,358.92	242.12
珠海大横琴创新发展有限公司	科创中心公寓服务成本	327.05	-
珠海大横琴创新发展有限公司	科创中心租金成本	5,710.40	-
珠海大横琴创新发展有限公司	租赁费	202.95	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	劳务服务	13.89	-
珠海航城矿业有限公司	建筑材料采购	12.62	3.88
珠海航空城沙石土有限公司	建筑材料采购	-	15.89
珠海航空城发展集团有限公司	建筑装饰服务	-	-1.61
珠海机场保安服务有限公司	安保服务	69.25	202.27
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	项目委托管理	6,088.25	5,637.43
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品混凝土及管桩等	1,822.73	-
广东热浪新材料科技有限公司	采购材料	11.88	-
拉美数字科技（广东横琴）有限公司	办公服务	3.45	-
武汉多安城市运营服务有限公司	保安保洁费、物业管理费	203.71	1,031.02
山东济高世联产业运营服务有限公司	咨询服务	131.82	467.11
天津市润泽基金销售有限公司	技术服务费	123.50	-
湖南财信世联商业运营管理有限公司	咨询服务	37.96	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	能耗费	35.64	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	网络服务费	10.40	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	采购商品	1.30	-

武汉都市世联资产管理有限公司	招商佣金	-	107.72
合计		16,236.19	7,711.55

(2) 向关联方销售商品、提供劳务

表：2023-2024 年发行人向关联方销售商品、提供劳务情况

单位：万元

关联方	关联交易内容	2024 年度	2023 年度
珠海兴格投资有限公司	提供劳务	12,107.99	16,658.40
珠海市联晟资产托管有限公司	建筑装饰服务	3.36	-
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	绿化养护收入	0.94	2.83
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	云服务租赁费	-	1.06
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	提供派遣劳务	2.81	-
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	物业管理服务及租赁	4.52	-
珠海机场集团有限公司	建筑装饰服务	10,332.43	29,008.57
珠海机场保安服务有限公司	建筑装饰服务	35.32	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	提供派遣劳务	1.14	-
珠海航城致远创业投资管理有限公司	建筑装饰服务	-6.17	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	租赁及水电费收入	31.75	36.10
珠海大横琴道路信息发展有限公司	云服务租赁费、电费、物业费	3.35	1.44
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	租赁费	55.63	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	汽车租赁服务	0.93	-
珠海大横琴创新发展有限公司	餐费、管理服务费、弥补亏损	102.13	-
珠海大横琴创新发展有限公司	云服务租赁费、检测服务	416.99	-
珠海大横琴创新发展有限公司	租赁费	452.99	-
珠海大横琴创新发展有限公司	建筑装饰服务	69.29	-
珠海大横琴创新发展有限公司	装修服务、物业服务	1,048.21	-
珠海大横琴城投建设有限公司	餐费	0.08	-
珠海大横琴城投建设有限公司	云服务租赁费、采购商品、服务费	31.69	21.18
珠海大横琴城投建设有限公司	工程建设	42,308.96	-
珠海大横琴城投建设有限公司	建筑装饰设计	-	37,898.83
珠海大横琴城投建设有限公司	物业服务、绿植租摆	32.85	-

中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	销售商品混凝土	-	65.91
长沙市万科物业服务服务有限公司	咨询费	0.28	-
玉柴船舶动力股份有限公司	物业管理服务及工程施工	206.58	-
武汉新控城市运营服务有限公司	物业服务	423.45	438.23
武汉都市世联资产管理有限公司	物业服务、车位服务	171.97	126.56
天津万科物业服务服务有限公司	咨询费	0.28	0.47
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	建筑装饰服务	673.30	7,085.52
深圳世联美信物业管理有限公司	物业服务	1.00	-
深圳世联赣锋物业管理有限公司	物业服务	7.20	-
上海中城荣耀股权投资基金管理有限公司	物业服务	-	11.17
上海沪腾房地产有限公司	物业服务、资产管理	1,778.44	1,048.93
山东济高世联产业运营服务有限公司	代理服务	162.83	-
青岛董万城市服务有限公司	咨询费	-0.28	-
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	物业服务	6.74	7.84
宁波中艾世联商业管理有限公司	物业服务	59.43	162.03
立唯玉柴动力机械有限公司	物业管理服务	39.67	-
江西万寿宫文旅商业管理有限公司	代理服务	-	58.33
湖南财信世联商业运营管理有限公司	顾问服务	94.49	-
成都东万城市资源企业经营管理有限公司	咨询费	-0.28	-
曹勇	销售商品房	162.77	-
北京博大世联科技服务有限公司	物业服务	0	151.02
珠海市世荣酒店管理有限公司	建筑装饰服务	-10.47	-
珠海市联晟资产托管有限公司	建筑装饰服务	-4.26	-
珠海航城致远创业投资管理有限公司	建筑装饰服务	-6.17	-
珠海大横琴创新发展有限公司	建筑装饰服务	-123.21	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	建筑装饰服务	673.30	-
上海万科物业服务服务有限公司	咨询费	-	0.57
深圳市万睿智能科技有限公司	咨询费	-	0.28
江苏苏南万科物业服务服务有限公司	咨询费	-	0.87
江苏苏南万科物业服务服务有限公司无锡分公司	咨询费	-	-0.12

北京万科物业服务集团有限公司济南分公司	咨询费	-	0.20
青岛万动城市资源经营管理有限公司	咨询费	-	0.20
青岛万动城市资源经营管理有限公司	销售产品	-	0.08
武汉市万科物业服务集团有限公司郑州分公司	咨询费	-	0.47
珠海城建鹤洲建设开发有限公司	采购商品	-	2.87
珠海航空城发展集团有限公司	建筑装饰服务	-	-1.61
深圳市建安（集团）股份有限公司	建筑装饰服务	-	6,064.86
合计		71,354.25	98,853.10

4、关联方应收应付款项余额

（1）应收账款

表：2023-2024 年末发行人与关联方应收账款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
立唯玉柴动力机械有限公司	10.22	0.51	-	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	29.57	0.44	23.43	0.20
普强时代（珠海横琴）信息技术有限公司	8.05	0.25	2.77	0.03
上海沪腾房地产有限公司	-	-	27.85	18.78
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	29.58	1.85	2,027.23	127.86
天津市润泽基金销售有限公司	15.71	3.02	24.92	7.08
武汉都市世联资产管理有限公司	35.21	1.25	42.46	1.38
武汉新控城市运营服务有限公司	369.95	9.15	133.12	1.45
玉柴船舶动力股份有限公司	-	-	-	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	2,179.99	-	3,163.69	-
珠海大横琴城投建设有限公司	56.36	0.07	9,522.53	-
珠海大横琴创新发展有限公司	2,000.28	162.08	-	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	5.51	-	-	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	0.58	-	3.38	-
珠海航展集团有限公司	22.41	9.68	-	-

关联方名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
珠海横琴总部大厦发展有限公司	2,228.37	-	1,756.32	-
珠海机场保安服务有限公司	-	-	38.50	2.43
珠海机场集团有限公司	1,205.05	226.40	-	-
珠海市晟宁企业管理服务中心有限公司	-	-	7.46	0.47
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	0.56	-	14.89	-
珠海兴格投资有限公司	23,686.52	-	23,620.93	472.42
芯潮流（珠海）科技有限公司	-	-	23.84	-
中国自贸区信息港（横琴）股份有限公司	-	-	140.00	-
珠海壁仞集成电路有限公司	-	-	56.92	-
珠海城建鹤洲建设开发有限公司	-	-	2.07	-
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	-	-	120.89	4.35
珠海丰兰稻田股权投资合伙企业（有限合伙）	-	-	1.20	-
珠海横琴华琴实业投资合伙企业（有限合伙）	-	-	0.60	-
珠海镓未来科技有限公司	-	-	47.90	-
珠海建工控股集团有限公司、深圳市建安（集团）股份有限公司	-	-	430.50	27.16
珠海纳金科技有限公司	-	-	59.64	-
珠海氢瑞科技有限公司	-	-	1.22	-
珠海万锂恒峰科技有限公司	-	-	20.20	-
珠海先进集成电路研究院有限公司	-	-	35.63	-
广东数源智汇科技有限公司	-	-	1.30	-
广东粤澳半导体产业投资私募基金管理合伙企业（有限合伙）	-	-	1.82	-
立芯科技（珠海）有限公司	-	-	1.20	-
立芯科技股份有限公司	-	-	-	-
深圳市蓝鹰立德科技有限公司	-	-	0.69	-
纬景崇聚能源科技（珠海）有限公司	-	-	604.62	-
合计	31,883.91	414.70	41,959.72	663.61

(2) 预付账款

表：2023-2024 年末发行人与关联方预付账款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
深圳市万睿智能科技有限公司	8.11	4.74
深圳万科祥盈管理服务有限公司深圳分公司	4.24	-
武汉都市世联资产管理有限公司	2.05	2.74
武汉新控城市运营服务有限公司	86.00	-
珠海航空城贸易发展有限公司	21.50	-
珠海航空城物流有限公司	0.56	-
珠海横琴能源发展有限公司	1,121.42	1,121.42
珠海横琴总部大厦发展有限公司	162.85	-
珠海市万物云科技有限公司	24.09	-
深圳世联君汇不动产运营管理股份有限公司	22.64	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	-	970.83
珠海市横琴小海龟运营服务有限公司	-	3.57
合计	1,453.46	2,103.30

(3) 其他应收款

表：2023-2024 年末发行人与关联方其他应收款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
赣州南星开发有限公司	583.56	-	-	-
深圳市宝贤投资有限公司	-	-	5.79	0.29
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	2,405.75	120.29	-	-
万物云空间科技服务股份有限公司	31.76	-	23.32	-
武汉都市世联资产管理有限公司	8.97	0.09	8.97	0.09
玉柴船舶动力股份有限公司	10.00	10.00	-	-
珠海大横琴城市新中心发展有限公司	8.91	-	8.91	-
珠海大横琴城投建设有限公司	190.23	11.04	145.32	3.77
珠海大横琴创新发展有限公司	55.23	-	-	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	0.19	-	0.21	-
珠海航空城置业发展有限公司	6.82	0.34	6.82	0.34
珠海经济特区珠江磨刀门综合开发有限公司	7.16	0.51	7.00	0.35

关联方名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
珠海琴发投资有限公司	173,977.63	-	82,222.63	-
深圳世联行集团股份有限公司	35,381.33	-	-	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	-	-	19.57	-
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	-	-	50.79	-
珠海城建鹤洲建设开发有限公司	-	-	4.47	-
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	-	-	15.48	-
焦安平	-	-	24.00	0.48
合计	212,667.54	142.27	82,543.28	5.32

(4) 合同资产

表：2023-2024 年末发行人与关联方合同资产情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末		2023 年末	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	1,681.09	105.24	117.17	7.39
珠海大横琴城投建设有限公司	198.82	-	27.23	0.55
珠海大横琴创新发展有限公司	210.60	15.78	-	-
珠海航城机场建设有限公司	42.97	2.69	38.34	2.42
珠海航空城发展集团有限公司	0.00	-	1.60	0.10
珠海航空城物流有限公司	15,385.35	963.12	3,106.44	196.02
珠海航展集团有限公司	3.96	0.25	26.37	1.66
珠海机场集团有限公司	19,252.29	1,205.19	3,809.52	314.23
珠海市第二城市开发有限公司、珠海金航产业投资集团有限公司	477.71	90.80	455.33	28.73
珠海市联晟资产托管有限公司	50.43	2.18	113.64	7.17
珠海兴格投资有限公司	12,150.18	61.16	7,319.89	37.01
珠海市农业集团有限公司	-	-	3.17	0.20
珠海航城致远创业投资管理有限公司	-	-	13.47	0.85
合计	49,453.38	2,446.40	15,032.17	596.33

(5) 一年内到期的其他非流动资产

表：2023-2024 年末发行人与关联方一年内到期的其他非流动资产情况

单位：万元

关联方	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
珠海华铠开发建设有限公司	10,263.90	10,263.90
合计	10,263.90	10,263.90

(6) 长期应收款

表：2023-2024 年末发行人与关联方长期应收款情况

单位：万元

关联方	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
珠海大横琴创新发展有限公司	623,696.59	-
珠海华铠开发建设有限公司	9,574.57	9,574.57
珠海琴发投资有限公司	104,117.90	104,117.90
珠海焕新方正投资合伙人企业（有限公司）	27,613.42	27,613.42
合计	765,002.48	141,305.89

(7) 应收股利

表：2023-2024 年末发行人与关联方应收股利情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
珠海大横琴道路信息发展有限公司	-	51.00
合计	-	51.00

(8) 其他非流动金融资产

表：2023-2024 年末发行人与关联方其他非流动金融资产情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
深圳世联同创资产管理有限公司	-	18,830.64
合计	-	18,830.64

(9) 应付账款

表：2023-2024 年末发行人与关联方应付账款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
湖南财信世联商业运营管理有限公司	7.65	-

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
宁波中艾世联商业管理有限公司	4.50	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	239.06	-
珠海大横琴创新发展有限公司	5,043.18	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	0.26	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	1.92	12.29
珠海航城矿业有限公司	736.99	850.69
珠海航空城沙石土有限公司	1,593.49	1,645.75
珠海市兆丰混凝土有限公司	689.37	-
珠海横琴总部大厦发展有限公司	-	146.54
珠海横琴能源发展有限公司	-	11.84
深圳市万睿智能科技有限公司	-	4.89
深圳万科祥盈管理服务有限公司深圳分公司	-	4.24
深圳市万科物业服务有限公司	-	73.12
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	-	81.69
合计	8,316.41	2,831.05

(10) 预收账款

表：2023-2024 年末发行人与关联方预收账款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
珠海慧脑云计算有限公司	-	2.00
深圳市蓝鹰立德科技有限公司	-	-
珠海丰兰稻田股权投资合伙企业（有限合伙）	-	1.20
珠海镓未来科技有限公司	-	0.20
广东数源智汇科技有限公司	-	0.60
立芯科技（珠海）有限公司	-	0.06
广东粤澳半导体产业投资私募基金管理合伙企业（有限合伙）	-	0.06
广东横琴数说故事信息科技有限公司	-	9.26
达闼机器人（珠海）有限公司	-	0.06
珠海万锂新材料有限公司	-	0.18
合计	-	13.62

(11) 其他应付款

表：2023-2024 年末发行人与关联方其他应付款情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
Fortune Hill Asia Limited	168.15	223.47
古朴	2.94	2.94
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	539.00	-
宁波中艾世联商业管理有限公司	-	-
深圳市建工宝鹰大厦开发管理有限公司	2,405.75	-
深圳市万睿智能科技有限公司	5.21	3.69
天津市润泽基金销售有限公司	203.12	203.12
吴小微	5.29	5.52
武汉新控城市运营服务有限公司	-	241.33
岳欣	51.75	143.52
中国电建集团市政规划设计研究院有限公司	117.56	269.85
珠海大横琴创新发展有限公司	28.77	-
珠海大横琴创新发展有限公司希尔顿花园酒店	2.51	-
珠海大横琴道路信息发展有限公司	6.00	6.90
珠海大横琴建材科技发展有限公司	0.00	-
珠海大横琴餐饮服务有限公司	15.02	-
珠海航空城发展集团有限公司	-	64,476.50
珠海航空城贸易发展有限公司	24,379.87	21,624.64
珠海航空城沙石土有限公司	42,861.58	35,926.59
珠海横琴总部大厦发展有限公司	0.28	33.64
珠海机场保安服务有限公司	58.79	91.19
珠海市斗门区世荣小额贷款股份有限公司	1.74	-
珠海市航城置地有限公司	-	11,225.00
珠海市横琴岛顺达运输有限公司	-	8.50
达闼机器人（珠海）有限公司	-	52.47
广东横琴数说故事信息科技有限公司	-	27.27
广东数源智汇科技有限公司	-	35.85
广东跃昉科技有限公司	-	10.02
广东粤澳半导体产业投资私募基金管理合伙企业（有限合伙）	-	1.79

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
焦安平	-	65.02
久隆财产保险有限公司	-	1.11
立芯科技（珠海）有限公司	-	10.77
刘唯唯	-	0.24
深圳车泰斗科技有限公司	-	10.00
深圳市乐骑智能科技有限公司	-	10.00
深圳万科祥盈管理服务有限公司沈阳分公司	-	1.30
索罗威（北京）科技发展有限责任公司	-	31.42
威视芯半导体（珠海）有限公司	-	0.20
芯潮流（珠海）科技有限公司	-	37.77
粤澳中医药科技产业园开发有限公司	-	5.62
珠海壁仞集成电路有限公司	-	41.78
珠海丰兰稻田股权投资合伙企业（有限合伙）	-	0.20
珠海横琴村镇银行股份有限公司	-	0.12
珠海横琴华琴实业投资合伙企业（有限合伙）	-	0.20
珠海横琴能源发展有限公司	-	0.81
珠海慧脑云计算有限公司	-	2.00
珠海机场集团有限公司	-	9.53
珠海极海半导体有限公司	-	49.71
珠海镓未来科技有限公司	-	2.31
珠海经济特区珠江磨刀门综合开发有限公司	-	0.33
珠海妙存科技有限公司	-	37.36
珠海纳金科技有限公司	-	45.54
珠海氢瑞科技有限公司	-	7.00
珠海万锂恒峰科技有限公司	-	22.02
珠海万锂新材料有限公司	-	31.46
珠海先进集成电路研究院有限公司	-	19.60
逐点半导体（上海）股份有限公司	-	0.20
合计	70,853.33	135,057.42

(12) 合同负债

表：2023-2024 年末发行人与关联方合同负债情况

单位：万元

关联方名称	2024 年末账面余额	2023 年末账面余额
珠海大横琴道路信息发展有限公司	4.32	0.62
珠海大横琴创新发展有限公司	21.77	-
珠海大横琴城投建设有限公司	6,726.51	14,037.82
珠海航空城沙石土有限公司	0.02	-
合计	6,752.61	14,038.44

5、关联方担保

（1）发行人作为担保方

表：截至 2024 年末发行人作为担保方担保尚未履行完毕的情况

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
珠海大横琴发展有限公司	46,320.00	2023-12-8	债务期满 3 年	否
珠海大横琴股份有限公司	3,000.00	2016-3-14	债务期满 2 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	3,000.00	2023-9-20	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	2,000.00	2024-7-24	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	1,485.31	2022-5-12	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	1,001.00	2024-9-6	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	8,000.00	2024-8-29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴城市建设有限公司	3,000.00	2024-9-30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴置业有限公司	115,378.00	2022-10-12	债务期满 3 年	否
珠海大横琴创新发展有限公司	4,473.01	2023-12-19	债务期满 3 年	否
横琴国际商务中心开发有限公司	150,000.00	2022-8-30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	78,817.23	2020-2-14	债务期满 2 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	7,120.76	2022-9-21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	14,397.75	2022-11-25	债务期满 3 年	否
珠海大横琴人才公寓建设有限公司	47,520.00	2023-10-27	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	263,349.15	2019-4-23	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	60,445.29	2020-4-13	债务期满 2 年	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	37,028.98	2020-8-5	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	78,839.96	2020-12-1	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	98,199.85	2020-1-17	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	331,416.83	2020-7-1	债务期满 2 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	116,985.86	2022-1-17	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	8,606.96	2022-12-21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	42,425.58	2023-6-30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	11,045.68	2023-9-25	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	61,603.48	2024-8-30	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	98,000.00	2024-3-28	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科学城开发管理有限公司	135,800.00	2020-10-29	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	19,111.95	2022-11-25	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	19,146.85	2022-11-17	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	145,640.02	2022-11-24	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	161,842.47	2022-12-12	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	187,304.63	2023-10-7	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	71,078.00	2023-3-24	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	98,000.00	2023-6-19	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴电子有限公司	89,473.68	2023-10-31	债务期满 3 年	否
珠海斗门大横琴房地产开发有限公司	4,997.93	2024-6-20	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	20,807.71	2019-3-6	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	2,900.00	2023-4-11	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	13,333.33	2023-12-8	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	400.00	2024-12-13	债务期满 3 年	否
珠海大横琴泛旅游发展有限公司	10,000.00	2024-12-12	债务期满 3 年	否

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
珠海大横琴琴建发展有限公司	100.00	2024-7-29	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	2,000.00	2024-6-21	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	47.50	2024-10-12	债务期满 3 年	否
珠海大横琴科技发展有限公司	50.00	2024-12-10	债务期满 3 年	否
大横琴（香港）投资有限公司	5,000.00	2024-12-10	债务期满之日	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	988,888.04	2020-8-21	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	5,000.00	2024-3-18	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	25,243.78	2024-12-5	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	21,822.50	2024-2-6	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	12,000.00	2024-11-12	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	15,950.00	2024-9-27	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	7,000.00	2024-8-16	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	20,000.00	2024-1-31	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	30,000.00	2024-2-1	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	5,000.00	2024-12-24	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设集团股份有限公司	89,693.53	2024-7-26	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	7,263.66	2024-7-2	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	20,000.00	2024-10-28	债务期满 3 年	否
深圳市宝鹰建设控股集团股份有限公司	30,000.00	2024-7-15	债务期满 3 年	否
珠海琴发实业有限公司	4.6 亿的 40%	2023-5-4	债务期满 3 年	否
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	120 亿的 20%	2022-12-27	债务期满 3 年	否

(2) 发行人作为被担保方

表：截至 2024 年末发行人作为被担保方担保尚未履行完毕的情况

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否已经履行完毕
横琴国际商务中心开发有限公司	200.00	2015-12-2	债务期满 2 年	否
横琴国际商务中心开发有限公司	6,000.00	2016-6-16	债务期满 2 年	否
珠海大横琴股份有限公司	43,000.00	2020-11-19	债务期满 2 年	否
珠海大横琴股份有限公司	42,198.35	2020-9-24	债务期满 2 年	否
珠海大横琴口岸实业有限公司	200,000.00	2023-6-20	2033-6-15	否
合计	291,398.35			

6、关联方资金拆借

（1）向关联方拆出资金

表：2024 年度发行人向主要关联方拆出资金情况

单位：万元

关联方	拆出金额	起始日	到期日
珠海琴发投资有限公司	16,405.87	2018-8-24	2025-8-23
珠海琴发投资有限公司	26,375.49	2018-2-3	2026-2-2
珠海琴发投资有限公司	20,504.51	2018-1-22	2026-1-21
珠海琴发投资有限公司	13,300.00	2022-11-28	2025-11-27
珠海琴发投资有限公司	6,400.00	2023-1-11	2026-1-10
珠海琴发投资有限公司	81,800.00	2023-12-1	2024-9-30
珠海琴发投资有限公司	60,000.00	2024-1-25	2024-9-30
珠海琴发投资有限公司	20,400.00	2024-3-29	2024-9-30
珠海华铠开发建设有限公司	19,193.40	2016-2-25	2024-2-9
合计	264,379.27	-	-

（2）向关联方拆入资金

截至 2024 年 12 月 31 日，发行人无向关联方拆借资金。

7、关联方租赁

（1）出租情况

表：2023-2024 年发行人作为出租房与关联方租赁情况

单位：万元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
天津市润泽基金销售有限公司	办公物业	9.82	9.82
合计	-	9.82	9.82

(2) 承租情况

表：2023-2024 年发行人作为承租方与关联方租赁情况

单位：万元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用		支付的租金	
		2024 年度发生额	2023 年度发生额	2024 年度发生额	2023 年度发生额
珠海经济特区珠江磨刀门综合开发有限公司	办公楼	-	-	27.68	25.88
珠海航空城置业发展有限公司	物业管理费	7.14	11.51	33.16	17.25
珠海机场集团有限公司	场地租赁	42.02	47.78	51.55	11.94
珠海经济特区珠江磨刀门综合开发有限公司	办公楼	-	-	27.68	25.88
武汉都市世联资产管理有限公司	办公物业	29.43	32.87	-	-
Fortune Hill Asia Limited	办公物业	24.00	24.00	-	-

(十) 对外担保情况

截至2025年9月末，发行人对外担保余额共计人民币410,319.03万元，占2025年9月末净资产的比例为9.14%，相关情况如下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末发行人对外担保情况

单位：万元

被担保方	担保债务/借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）	240,000.00	2022-12-27	2029-12-16	否，详见注 1
珠海琴发实业有限公司	16,560.00	2023-5-4	2031-5-4	否

被担保方	担保债务/借款余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海大横琴创新发展有限公司	4,473.01	2023-12-19	2038-12-19	否
珠海琴发投资有限公司	84,000.00	2025-9-3	2028-9-2	否
珠海琴发实业有限公司	8,000.00	2025-9-1	2028-8-31	否
珠海横琴总部大厦发展有限公司	45,401.07	2023-9-11	2027-9-5	否
珠海华铠开发建设有限公司	11,884.95	2025-8-28	2030-8-28	否
合计	410,319.03	-	-	-

注 1：发行人与以中信银行为首的银团签订保证合同，为参股公司珠海焕新方正投资合伙企业（有限合伙）与该银团签订的贷款合同提供贷款全额 20% 的连带责任保证担保，保证期间为债务履行期限届满之日起七年。

（十一）未决诉讼、仲裁情况

发行人除上市公司外集团涉案金额绝对金额超过人民币1,000万元的重大未决诉讼、仲裁事项：

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	标的	管辖机构	进度
1	上海隧道工程有限公司	珠海大横琴集团有限公司	建设工程施工合同纠纷	29,839.26	珠海市中级人民法院	二审阶段
2	中国交通建设股份有限公司	珠海大横琴集团有限公司	珠海大横琴集团有限公司	14,927.43	上海国际经济贸易仲裁委员会	仲裁阶段
3	中国建筑第二工程局有限公司	珠海大横琴口岸实业有限公司	建设工程合同纠纷	37,540.95	深圳国际仲裁院	仲裁阶段
4	珠海建工控股集团有限公司	珠海大横琴城投建设有限公司	建设工程施工合同纠纷	14,383.00	珠海仲裁委员会	仲裁阶段
5	云南海建建设工程股份有限公司	广东长正建设有限公司	建设工程分包合同纠纷	6,344.43	珠海市香洲区人民法院	一审阶段
6	珠海大横琴城市建设有限公司	中铁十五局集团有限公司横琴杧洲隧道工程项目经理部	买卖合同纠纷	2,929.23	洛阳市瀍河回族区人民法院	一审阶段

序号	原告/申请人	被告/被申请人	案由	标的	管辖机构	进度
7	珠海大横琴城市建设有限公司	中国电建集团市政规划设计研究院有限公司（海绵城市项目）	买卖合同纠纷	2,088.84	横琴粤澳深度合作区人民法院	立案阶段
8	珠海市生态环境局	珠海大横琴城市建设有限公司	生态环境损害赔偿诉讼	3,305.35	广州海事法院	一审阶段
9	上海延华智能科技（集团）股份有限公司	珠海大横琴置业有限公司	建设工程施工合同纠纷	2,540.94	珠海市斗门区人民法院	一审阶段
10	珠海斗门大横琴电子有限公司、珠海大横琴发展有限公司	珠海万锂新材料有限公司、信达伟业科技（珠海横琴）有限公司、舟山元锂科技合伙企业（有限合伙）、元海科技（珠海横琴）合伙企业（有限公司）、林龙	合同纠纷	4,598.63	珠海市斗门区人民法院	二审阶段
11	宾泽华	珠海斗门大横琴电子有限公司、何瑞杰、太原城市建设有限公司、中建三局集团有限公司	劳务合同纠纷	4,346.50	广东省珠海市斗门区人民法院	一审阶段
12	琴澳联创（珠海）发展有限公司、大横琴（珠海）商贸有限公司	五芳斋集团有限公司	代位权纠纷	42,966.92	嘉兴市中级人民法院	一审阶段

截至本募集说明书签署之日，发行人及其下属企业不存在对本期债券的发行构成实质性影响的未结重大诉讼、仲裁或行政处罚。

（十二）重大承诺及其他或有事项

1、重大承诺

（1）珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司于 2024 年 01 月 05 日在珠海横琴村镇银行股份有限公司开立《横琴粤澳深度合作区域规划和建设局市政管理署 2024 年市政公共设施管养服务政府采购项目》敞口履约保函 14,809,240.00 元,保函有效期至 2025 年 01 月 05 日。截止 2024 年 12 月 31 日,珠海大横琴城市公共资源经营管理有限公司对外开具履约保函余额 0.00 元。

（2）珠海大横琴口岸实业有限公司与国信信息港科技有限公司于 2016 年 1 月 6 日成立国信信息港横琴控股有限公司, 登记注册资本 5000 万元, 珠海大横琴口岸实业有限公司认缴货币出资 2000 万元, 按照国信信息港横琴控股有限公司章程规定, 应于 2019 年 3 月 28 日前缴足。截止 2024 年 12 月 31 日珠海大横琴口岸实业有限公司已实际出资 1000 万元, 尚未缴足全部认缴出资。

（3）广东世荣兆业股份有限公司其子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司、珠海市世荣酒店管理有限公司为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款担保, 在贷款银行向业主发放贷款后, 其抵押商品房未办妥抵押登记（或备案）期间其子公司对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截止 2024 年 4 月 24 日, 其子公司为商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为 41,374.70 万元, 其中珠海斗门区世荣实业有限公司担保余额 34,325.76 万元, 珠海市世荣酒店管理有限公司担保余额 7,048.93 万元。

（4）广东世荣兆业股份有限公司向原第二大股东、原实际控制人的一致行动人、原董事长梁家荣提起的诉讼, 该诉讼产生的收益尚存在不确定性; 广东世荣兆业股份有限公司就其与亚洲仿真控制系统工程（珠海）有限公司的诉讼已胜诉, 针对款项已全额计提坏账, 但能收回金额尚存在不确定性。

（5）2007 年 1 月 24 日, 广东世荣兆业股份有限公司与股东珠海威尔集团有限公司（已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）、珠海市海融资产管理有限公司在珠海市签署《协议书》, 决定共同投资建设“广东省质子加速器产业化工程研究中心”。根据协议规定, 广东世荣兆业股份有限公司应出资 1,180 万元, 已出

资 520 万元，尚需出资 660 万元。

（6）广东世荣兆业股份有限公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）与珠海万达商业管理集团股份有限公司（以下简称“万达商管”）及其关联方签订了“万达广场”合作协议、租赁合同等。按照协议约定，项目建成后世荣实业拟将项目地块合作大商业整体出租给万达商管或其关联方设立的商管公司（以下简称“项目商管公司”），并仅就合作大商业部分在商业策划、设计建设、招商运营等方面展开合作。租赁期限内，合作大商业年净收益的 70% 部分由世荣实业享有，由项目商管公司享有净收益的剩余部分。万荣商业中心—合作大商业已提前于 2024 年 12 月 28 日试营业，本期未对广东世荣兆业股份有限公司利润产生影响。

（7）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行借款 930.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 09 月 13 日至 2025 年 09 月 12 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国银行股份有限公司珠海分行借款 790.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 14 日至 2025 年 10 月 11 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（8）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海市年顺建筑有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 969.86 万元提供全额连带责任保证，其中 343.71 万元借款期间为 2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 23 日、626.15 万元借款期间为 2024 年 12 月 25 日至 2025 年 12 月 25 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（9）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海市世荣酒店管理有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 8,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 03 月 29 日至 2034 年 03 月 29 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 28,000.00 万元提

供全额连带责任保证，借款期间到期日为 2029 年 08 月 06 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（10）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向珠海农村商业银行股份有限公司乾务支行借款 4,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 03 月 21 日至 2025 年 03 月 21 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 10.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 06 月 29 日至 2025 年 03 月 28 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（11）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 480.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 06 月 29 日至 2025 年 06 月 27 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（12）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,311.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 09 日至 2025 年 07 月 09 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（13）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,960.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 11 日至 2025 年 07 月 11 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（14）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 1,239.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 07 月 22 日至 2025 年 07 月 22 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（15）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向中信银行股份有限公司珠海分行借款 933.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为

2024 年 12 月 23 日至 2025 年 12 月 23 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（16）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 1,000.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 16 日至 2025 年 09 月 29 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（17）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 1,500.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 25 日至 2025 年 10 月 24 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

（18）广东世荣兆业股份有限公司为子公司珠海世荣兆业商贸有限公司向广州农村商业银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行借款 2,400.00 万元提供全额连带责任保证，借款期间为 2024 年 10 月 29 日至 2025 年 10 月 24 日，保证期间为主合同约定的债务履行期限届满之日起三年。

2、重要或有事项

（1）大横琴（香港）投资有限公司子公司大横琴（珠海）商贸有限公司与大横琴（澳门）有限公司的子公司琴澳联创（珠海）发展有限公司向珠海国际仲裁院申请仲裁，请求山东玉龙黄金股份有限公司、和田瑞福矿业有限公司支付欠款本息共计 494,872,210.74 元，该仲裁案已于 2025 年 4 月 11 日开庭。

（2）本公司子公司珠海大横琴科技发展有限公司 2020 年 3 月 8 日收到有关国际商业机器（中国）有限公司向深圳国际仲裁院提交的以下仲裁申请的仲裁通知书：①裁决确认珠海大横琴科技发展有限公司解除《横琴新区低碳生态城市智能监测与管理平台系统开发项目委托开发合同》的行为无效；②裁决珠海大横琴科技发展有限公司向国际商业机器（中国）有限公司支付服务费人民币 4,742,476.11 元；③裁决珠海大横琴科技发展有限公司承担国际商业机器（中国）有限公司为本案支出的律师费人民币 300,000.00 元；④裁决珠海大横琴科技发展有限公司承担本案仲裁费。2020 年 4 月 3 日珠海大横琴科技发展有限公司提交反请求申请，内容如下：①裁决国际商业机器（中国）有限公司向珠海大横琴科技发展有限公司返还人民币

4,742,476.11 元，并从反请求提起之日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付利息至还清款项之日止；②裁决国际商业机器（中国）有限公司向珠海大横琴科技发展有限公司支付违约金人民币 1,896,990.40 元，并从反请求提起之日起按照全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率支付利息至还清款项之日止；③裁决国际商业机器（中国）有限公司赔偿珠海大横琴科技发展有限公司因本案支付的律师费人民币 287,611 元；④裁决国际商业机器（中国）有限公司承担本案所有仲裁费用。珠海大横琴科技发展有限公司于 2020 年 6 月 30 日提交反请求增加申请，内容如下：①裁决国际商业机器（中国）有限公司赔偿珠海大横琴科技发展有限公司因本案委托第三方测试支出的测试费人民币 197,500.00 元；②裁决国际商业机器（中国）有限公司赔偿珠海大横琴科技发展有限公司采购卫星数据所支出的费用人民币 181,000.00 元；③裁决国际商业机器（中国）有限公司向珠海大横琴科技发展有限公司支付办公卡位费人民币 44,708.00 元及用餐费用人民币 23,495.00 元。该案件于 2021 年 3 月 16 日开庭，截至 2024 年 12 月 31 日该案件仍未判决。

（3）原告广东鹤鸣岩土工程有限公司与中交一航局第五工程有限公司、中交第一航务工程局有限公司、中交横琴投资有限公司中国交通建设股份有限公司、珠海大横琴股份有限公司建设工程施工合同纠纷一案（（2024）粤 0491 诉前调书 1327 号），由横琴粤澳深度合作区人民法院受理，原告广东鹤鸣岩土工程有限公司就横琴新区中心沟北区防洪及景观工程未支付工程款 6,910,694.67 元，要求本公司子公司珠海大横琴股份有限公司承担连带清偿责任。2024 年 12 月 10 日，收到法院送达的告知鉴定机构通知书，本案进入鉴定程序，截至 2024 年 12 月 31 日，本案未裁决。

（4）原告张仕洪诉本公司、中交四航局第二工程有限公司、邓高鹏、高秀英、四川省恒瀚建设工程有限公司、宜宾市恒瀚建筑劳务有限公司建设工程施工合同纠纷一案（[(2024)粤 0491 诉前调书 1033 号]），由横琴粤澳深度合作区人民法院受理，原告张仕洪系横琴新区市政基础设施（BT）项目环岛北片主、次干路市政道路工程的实际施工人，主张被告一（宜宾市恒瀚建筑劳务有限公司）欠付其工程款 174,558.90 元，并要求珠海大横琴股份有限公司在欠付工程款范围内承担连带清偿责任。本案已于 2024 年 11 月 11 日和 2024 年 12 月 12 日两次开庭审理，截至 2024

年 12 月 31 日，本案未裁决。

(5) 2024 年 10 月 31 日，大横琴（澳门）有限公司下属子公司琴澳联创（珠海）发展有限公司依据《销售合同》（合同编号：QALC-YL-S163C212403107)中的仲裁条款向珠海国际仲裁院申请仲裁，请求山东玉龙黄金股份有限公司支付欠款、延迟付款利息及为维护琴澳联创（珠海）发展有限公司权利产生的律师费、本案仲裁费用、差旅费、通讯费等。2025 年 1 月 9 日，珠海国际仲裁院作出了仲裁案的生效仲裁裁决（珠仲裁字(2024)第 1654 号），仲裁庭裁决：（1）被申请人山东玉龙黄金股份有限公司向琴澳联创（珠海）发展有限公司支付欠款 15,563,111.71 元，以及支付延迟付款利息（以欠款 15,563,111.71 元为基数，按 13.8%的利率的标准，自 2024 年 7 月 11 日起，至所有款项付清之日止）；（2）被申请人山东玉龙黄金股份有限公司向琴澳联创（珠海）发展有限公司支付保全担保费、律师费；（3）本案仲裁费用由被申请人承担。上述裁决被申请人应付琴澳联创（珠海）发展有限公司的款项，自本裁决书送达之日起十五日内一次性支付给琴澳联创（珠海）发展有限公司，截至审计报告日，琴澳联创（珠海）发展有限公司尚未收到被申请人山东玉龙黄金股份有限公司的款项。

(6) 2024 年 9 月 18 日，控股子公司深圳世联行集团股份有限公司对上海世联行股权投资管理有限公司（以下简称“被告”）向广东省深圳市中级人民法院提起诉讼，请求支付 2017 年 7 月签订的两份《借款合同》本金、利息及逾期罚息，主要诉求：1.请求依法判令被告向原告偿还借款本金 83,000,000 元；2.请求依法判令被告向原告支付借款利息 43,032,972.22 元；3.请求依法判令被告向原告支付逾期罚息，以第 1、2 项请求合计金额 126,032,972.20 元为本金，按照 0.04%/每日的标准，自 2024 年 1 月 1 日起计算至实际支付日，暂计至 2024 年 7 月 31 日为 10,738,009.23 元；4.本案诉讼费、保全费、保全担保费等实现债权的费用由被告承担；上述 1-3 项诉讼请求金额合计 136,770,981.46 元，截至审计报告日，该案件尚处于诉讼审理中。

(7) 控股子公司深圳市宝鹰建设集团股份有限公司（以下简称“宝鹰建设集团”）存在以下未决诉讼：

1) 与南方基金管理股份有限公司、博时基金管理有限公司的诉讼案件 2022 年 1 月，宝鹰建设集团向深圳市福田区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉求，要

求南方基金管理股份有限公司、博时基金管理有限公司向宝鹰建设集团支付 24,180,457.31 元，诉讼案号为（2022）粤 0304 民初 195 号。截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

2) 与刘慧永、程纪平、裴德平、张珏、苗志刚、吴子萍、朱冠霖、范国平、梁增明、李俭华、胡小玲、严美文、郑俊雄、邱彦珠、刘佳豪的诉讼案件 2022 年 4 月，宝鹰建设集团向深圳市南山区人民法院提起股权转让纠纷诉求，要求刘慧永、程纪平、裴德平、张珏、苗志刚、吴子萍、朱冠霖、范国平、梁增明、李俭华、胡小玲、严美文、郑俊雄、邱彦珠、刘佳豪向宝鹰建设集团支付 68,915,206.62 元，诉讼案号为（2022）粤 0305 民初 6793 号。截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

3) 与儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司的诉讼案件，2022 年 12 月宝鹰建设集团向海南省第二中级人民法院提起装饰装修合同纠纷诉求，要求儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司向宝鹰建设集团支付 144,515,452.70 元，诉讼案号为（2022）琼 97 民初 39 号。截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

4) 与湖南新楚擎天广场项目开发有限公司的诉讼案件 2023 年 10 月，宝鹰建设集团向长沙市芙蓉区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉求，要求湖南新楚擎天广场项目开发有限公司向宝鹰建设集团支付 39,795,958.68 元，诉讼案号为（2023）湘 0102 民初 15841 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

5) 与佛山市高明高协和房地产开发有限公司、东莞市通晖实业有限公司的诉讼案件，2024 年 3 月，宝鹰建设集团向佛山市高明区人民法院提起装饰装修合同纠纷诉求，要求佛山市高明高协和房地产开发有限公司、东莞市通晖实业有限公司向宝鹰建设集团支付 22,567,150.75 元，诉讼案号为（2024）粤 0608 民初 1570 号-3，截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

6) 与四川宇航金融中心开发建设有限公司、南充市高坪区国有资产投资经营有限责任公司的诉讼案件，2024 年 10 月，宝鹰建设集团向南充高坪区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉求，要求四川宇航金融中心开发建设有限公司、南充市高坪区国有资产投资经营有限责任公司向宝鹰建设集团支付 86,480,322.53 元。诉讼案号为（2024）川 1303 民初 5930 号，截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

7) 与儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司的诉讼案件。2024 年 11 月，宝鹰建设集团向海南省儋州市人民法院提起装饰装修合同纠纷诉讼请求，要求儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司向宝鹰建设集团支付金额为 53,653,615.84 元。对应的诉讼案号为（2024）琼 9003 民初 11622 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

8) 与儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司的诉讼案件。2024 年 11 月，宝鹰建设集团向海南省儋州市人民法院提起装饰装修合同纠纷诉讼请求，要求儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司向宝鹰建设集团支付金额为 31,062,942.72 元。对应的诉讼案号为（2024）琼 9003 民初 11621 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

9) 与儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司的诉讼案件。2024 年 11 月，宝鹰建设集团向海南省儋州市人民法院提起装饰装修合同纠纷诉讼请求，要求儋州信恒旅游开发有限公司、海南名鸿投资有限公司、恒大童世界集团有限公司、广州恒童投资有限公司向宝鹰建设集团支付金额为 39,227,940.43 元。对应的诉讼案号为（2024）琼 9003 民初 11620 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

10) 与福清金碧置业有限公司、恒大地产集团福州有限公司的诉讼案件。2024 年 11 月，宝鹰建设集团向福建省福清市人民法院提起装饰装修合同纠纷诉求，要求福清金碧置业有限公司、恒大地产集团福州有限公司支付 25,724,559.41 元。诉讼案号为(2024)闽 0181 民初 11620 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

11) 与袁满保的诉讼案件

2022 年 6 月，袁满保向重庆市江北区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 11,522,548.85 元，诉讼案号为(2022)渝 0105 民初 14171 号、（2023）渝 01 民终 9013 号、（2023）渝 0105 民初 40252 号。截至审计报告日，该案件尚处于重审一审阶段。

12) 与毛强的诉讼案件

2024 年 2 月，毛强向克拉玛依市克拉玛依区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 15,347,464.00 元，诉讼案号为（2024）新 0203 民初 863 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

13) 与陈芙蓉的诉讼案件

2023 年 2 月，陈芙蓉向重庆市南岸区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 17,257,444.85 元，诉讼案号为（2022）渝 0108 民初 33291 号、(2024)渝 05 民终 280 号、(2024)渝 0108 民初 7003 号。截至审计报告日，该案件尚处于重审一审阶段。

14) 与李铭的诉讼案件

2023 年 8 月，李铭向海南省三亚市城郊人民法院提起装饰装修合同纠纷，要求宝鹰建设集团向其支付 7,548,804.37 元，该诉讼案号为（2023）琼 0271 民初 9041 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

15) 与林海、张文锋的诉讼案件

2023 年 12 月，林海、张文锋向厦门市集美区人民法院提起建设工程合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 16,159,397.00 元，诉讼案号为（2023）闽 0211 民初 7135 号。截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

16) 与高杰的诉讼案件

2024 年 10 月，高杰向北京市朝阳区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 22,290,000.00 元，诉讼案号为（2024）京 0105 民初 10911 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

17) 与袁满保、姚加喜的诉讼案件

2024 年 4 月，袁满保、姚加喜向重庆市九龙坡区人民法院提起装饰装修合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 7,665,129.75 元，诉讼案号为（2024）渝 0107 民初 11063 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

18) 与甘肃通泰鑫物资商贸有限公司的诉讼案件

2024 年 6 月，甘肃通泰鑫物资商贸有限公司向兰州市七里河区人民法院提起买卖合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 9,718,054.31 元，诉讼案号为(2024)

甘 0103 民初 4573 号。截至审计报告日，该案件尚处于二审阶段。

19) 与方琦的诉讼案件

2024 年 9 月，方琦向杭州市萧山区人民法院提起建设工程施工合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 8,725,165.00 元，诉讼案号为（2024）浙 0109 民诉前调 28146 号、（2024）浙 0109 民初 21073 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

20) 与云浮市合优石业有限公司的诉讼案件

2024 年 10 月，云浮市合优石业有限公司向深圳市南山区人民法院提起买卖合同纠纷诉讼，要求宝鹰建设集团向其支付 7,761,506.43 元，诉讼案号为（2024）粤 0305 民诉前调 40002 号。截至审计报告日，该案件尚处于一审阶段。

21) 票据追索权纠纷诉讼

因宝鹰建设集团原重大客户发生信用风险影响，宝鹰建设集团收到该客户并已背书转让的商业承兑汇票逾期未承兑引发票据权追索诉讼，截至审计报告日，累计尚未结案诉讼 13 起，涉案金额 13,179,000.00 元。

22) 其他诉讼案件

除上述案件以外，截至审计报告日，宝鹰建设集团尚有起诉案件未决诉讼 78 起，涉案金额 29,121.35 万元；尚有应诉案件未决诉讼 213 起，涉案金额 17,380.63 万元。

除存在上述承诺事项外，截至 2025 年 9 月 30 日，发行人无其他应披露未披露的重大承诺事项、重大或有事项。

（十三）资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2025 年 9 月末，发行人受限资产合计 1,225,979.59 万元，占当期末发行人总资产的 7.36%，占当期末净资产的 27.32%。受限资产主要包括货币资金、存货、固定资产、其他非流动资产等，具体明细如下表所示：

表：截至 2025 年 9 月末发行人受限资产情况

单位：万元、%

项目	受限金额	占该类别资产账面价值的比例	受限原因
货币资金	49,660.02	5.48	信用证保证金、定期存单、冻结资金、共管账户资金、专户资金、监管资金、专项资金
应收账款	285.04	0.03	借款质押
应收票据	2,581.30	65.30	未终止确认的背书及贴现票据
存货	537,193.29	6.23	借款抵押
固定资产	13,334.01	5.85	融资租赁借款
无形资产	20,124.07	12.54	借款抵押担保
投资性房地产	359,697.62	26.69	借款抵押担保
其他非流动资产	243,104.25	51.31	行政划拨用地为政府储备用地，不得实际开发建设
合计	1,225,979.59		

第六节 发行人信用状况

一、发行人及本期债券的信用评级情况

（一）报告期历次主体评级、变动情况及原因

经上海新世纪资信评估投资服务有限公司综合评定，发行人的主体信用等级为 AAA 级，评级展望稳定。

报告期内，发行人历次主体评级结果及其变动情况如下表所示：

表：报告期内发行人历史主体评级

评级日期	主体评级	评级机构	报告编号	评级结论	变动方向
2025 年 6 月 25 日	AAA	上海新世纪	新世纪跟踪 [2025]100153	稳定	维持
2024 年 6 月 27 日	AAA	上海新世纪	新世纪跟踪 [2024]100428	稳定	维持
2024 年 2 月 20 日	AAA	上海新世纪	新世纪跟踪 [2023]010067	稳定	维持
2023 年 6 月 27 日	AAA	上海新世纪	新世纪跟踪 [2023]100301	稳定	维持

（二）其他重要事项

本期债券无评级。

二、发行人其他信用情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况及使用情况

截至 2025 年 9 月末，发行人共获得授信额度合计 993.76 亿元，已使用额度 592.07 亿元，尚未使用授信余额为 401.69 亿元，具体情况如下：

表：截至2025年9月末发行人获得银行主要授信情况

单位：亿元

银行情况	授信总额	已使用额度	未使用额度
交通银行	111.33	64.83	46.50
中国银行	107.50	54.73	52.77

银 行 情 况	授 信 总 额	已 使 用 额 度	未 使 用 额 度
工商银行	96.06	62.41	33.65
建设银行	63.80	42.07	21.73
国开行	57.25	29.34	27.91
农发行	48.00	43.21	4.79
浦发银行	52.26	34.01	18.25
中信银行	36.67	11.56	25.11
邮储银行	66.00	37.80	28.20
光大银行	39.61	28.87	10.74
广发银行	36.20	15.77	20.43
华润银行	36.70	17.99	18.71
农业银行	23.56	23.18	0.38
浙商银行	23.00	17.11	5.89
农发基金	19.12	11.54	7.58
民生银行	17.20	6.67	10.53
华夏银行	11.50	9.73	1.77
广州农商行	10.50	10.49	0.01
国开基金	10.20	10.20	-
平安银行	15.30	9.02	6.28
进出口银行	10.00	10.00	-
厦门国际行	13.00	5.00	8.00
南粤银行	9.50	7.86	1.64
上海银行	8.72	5.51	3.21
珠海农商	6.40	5.00	1.40
华兴银行	8.00	2.20	5.80
恒丰银行	5.00	1.16	3.84
长沙银行	11.00	6.12	4.88
顺德农商行	4.60	4.60	-
兴业银行	8.30	6.79	1.51
杭州银行	5.00	3.84	1.16
云融保理	2.30	2.29	0.01
广州银行	2.00	2.00	-
东莞银行	3.70	0.79	2.91
招商银行	1.50	0.08	1.42

银行情况	授信总额	已使用额度	未使用额度
北京银行	5.00	-13.00	18.00
深圳农商	0.50	0.01	0.49
东亚银行	6.09	0.80	5.29
澳发展行	0.90	-	0.90
广州农商	0.49	0.49	-
合计	993.76	592.07	401.69

注：部分授信行未使用额度与已使用额度加总与授信总额不符系因为该笔授信为循环授信。

（二）发行人及主要子公司报告期内债务违约记录及有关情况

报告期内，发行人及主要子公司已发行的债券、其他债务融资工具均按时兑付本息，未有违约情况。

（三）发行人及主要子公司境内外债券发行、偿还及尚未发行额度情况

1、截至募集说明书签署日，发行人及子公司累计发行境内外债券分别为514.00亿人民币以及27.50亿美元，累计偿还债券分别为243亿人民币以及27.50亿美元。

2、截至募集说明书签署日，发行人及子公司已发行尚未兑付的债券余额为271.00亿元，情况如下：

表：发行人境内外债券发行情况

单位：年、%、亿元

序号	证券简称	证券类别	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	存续及偿还情况
1	17 大横琴 MTN001	一般中期票据	2017/4/19		2020/4/21	3.00	4.90	11.00	-	已兑付
2	18 大横琴 MTN001	一般中期票据	2018/9/14		2021/9/17	3.00	4.69	13.00	-	已兑付
3	18 大横琴 MTN002	一般中期票据	2018/12/24		2023/12/26	5.00	4.57	17.00	-	已兑付
4	19 大横琴 MTN001	一般中期票据	2019/11/25		2024/11/27	5.00	4.10	45.00	-	已兑付
5	20 大横琴 MTN001	一般中期票据	2020/4/10		2025/4/14	5.00	3.33	5.00	-	已兑付
6	21 大横琴 MTN001	一般中期票据	2021/8/25		2026/8/27	5.00	3.64	16.00	16.00	正常付息
7	21 大横琴 SCP001	超短期融资债券	2021/8/25		2022/5/24	0.74	2.70	2.00	-	已兑付
8	21 大横琴 MTN002(绿色)	一般中期票据	2021/11/17		2026/11/19	5.00	3.57	8.00	8.00	正常付息
9	21 大横琴 MTN003	一般中期票据	2021/11/19		2026/11/23	5.00	3.62	6.00	6.00	正常付息
10	22 大横琴 MTN001	一般中期票据	2022/3/2		2027/3/4	5.00	3.62	3.00	3.00	正常付息
11	22 大横琴 SCP001	超短期融资债券	2022/5/18		2022/11/15	0.49	2.04	5.00	-	已兑付
12	22 大横琴 MTN002	一般中期票据	2022/6/21		2027/6/23	5.00	3.49	8.00	8.00	正常付息
13	22 大横琴 SCP002	超短期融资债券	2022/8/4		2023/2/1	0.49	1.59	5.00	-	已兑付
14	22 大横琴 SCP003	超短期融资债券	2022/8/29		2023/5/27	0.74	1.58	10.00	-	已兑付
15	22 大横琴 MTN003	一般中期票据	2022/10/26		2027/10/28	5.00	3.32	15.00	15.00	正常付息
16	22 大横琴 SCP004	超短期融资债券	2022/11/25		2023/8/25	0.74	2.47	5.00	-	已兑付

序号	证券简称	证券类别	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	存续及偿还情况
17	23 大横琴 MTN001	一般中期票据	2023/5/8		2028/5/10	5.00	3.50	15.00	15.00	正常付息
18	23 大横琴 SCP001	超短期融资债券	2023/7/7		2024/4/3	0.73	2.43	10.00	-	已兑付
19	23 大横琴 MTN002B	一般中期票据	2023/7/18		2033/7/20	10.00	4.20	5.00	5.00	正常付息
20	23 大横琴 MTN002A	一般中期票据	2023/7/18		2028/7/20	5.00	3.40	5.00	5.00	正常付息
21	23 大横琴 MTN003B	一般中期票据	2023/11/20		2033/11/22	10.00	4.19	4.00	4.00	正常付息
22	23 大横琴 MTN003A	一般中期票据	2023/11/20		2028/11/22	5.00	3.45	6.00	6.00	正常付息
23	23 大横琴 SCP002	超短期融资债券	2023/12/20		2024/1/20	0.08	2.93	5.00	-	已兑付
24	24 大横琴 MTN001	一般中期票据	2024/1/15	2026/1/17	2026/1/17	2.00	3.00	10.00	-	已兑付
25	24 大横琴 SCP001	超短期融资债券	2024/1/15		2024/4/15	0.25	2.52	10.00	-	已兑付
26	24 大横琴 MTN002	一般中期票据	2024/1/29	2027/1/31	2027/1/31	3.00	3.00	10.00	10.00	正常付息
27	24 大横琴 MTN003	一般中期票据	2024/2/26		2034/2/28	10.00	3.29	15.00	15.00	正常付息
28	24 大横琴 MTN004B	一般中期票据	2024/3/7		2034/3/11	10.00	3.26	10.00	10.00	正常付息
29	24 大横琴 MTN004A	一般中期票据	2024/3/7		2029/3/11	5.00	2.78	10.00	10.00	正常付息
30	24 大横琴 SCP002	超短期融资债券	2024/3/26		2024/7/5	0.27	2.13	10.00	-	已兑付
31	24 大横琴 MTN005	一般中期票据	2024/4/1		2029/4/3	5.00	2.84	10.00	10.00	正常付息
32	24 大横琴 MTN006	一般中期票据	2024/4/24	2027/4/26	2027/4/26	3.00	2.65	10.00	10.00	正常付息
33	24 大横琴 SCP003	超短期融资债券	2024/6/25		2024/10/16	0.31	1.80	10.00	-	已兑付
34	24 大横琴 SCP004	超短期融资债券	2024/9/27		2025/6/27	0.74	2.17	15.00	-	已兑付
35	24 大横琴 SCP005	超短期融资债券	2024/10/29		2025/4/28	0.49	2.21	10.00	-	已兑付

序号	证券简称	证券类别	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	存续及偿还情况
36	24 大横琴 SCP006	超短期融资债券	2024/11/22		2025/3/25	0.3288	2.09	10.00	-	已兑付
37	25 大横琴 SCP001	超短期融资债券	2025/01/16	不适用	2025/10/14	0.7397	1.93%	5.00	-	已兑付
38	25 大横琴 SCP002	超短期融资债券	2025/03/11	不适用	2025/11/07	0.6575	2.26%	15.00	-	已兑付
39	25 大横琴 SCP003	超短期融资债券	2025/04/22	不适用	2026/01/16	0.7342	1.90%	15.00	-	已兑付
40	25 大横琴 MTN001A	一般中期票据	2025/06/23	不适用	2028/06/25	3.00	1.99%	15.00	15.00	尚未涉及还本付息
41	25 大横琴 MTN001A	一般中期票据	2025/06/23	不适用	2030/06/25	5.00	2.08%	10.00	10.00	尚未涉及还本付息
42	25 大横琴 MTN002	一般中期票据	2025/12/29	2027/12/31	2027/12/31	2+N	2.20%	30.00	30.00	尚未涉及还本付息
	债务融资工具小计							454.00	211.00	
43	22 大横琴债 01	一般企业债	2022/4/15	不适用	2027/4/19	5.00	3.57	7.00	7.00	正常付息
44	22 大横琴债 02	一般企业债	2022/4/15	不适用	2032/4/19	10.00	4.28	3.00	3.00	正常付息
45	24 横琴 02	一般公司债	2024/10/23	不适用	2029/10/25	5.00	2.49	12.00	12.00	正常付息
46	24 横琴 03	一般公司债	2024/11/27	不适用	2027/11/29	3.00	2.28	7.00	7.00	正常付息
47	24 横琴 04	一般公司债	2024/11/27	不适用	2029/11/29	5.00	2.50	8.00	8.00	正常付息
48	25 横琴 01	一般公司债	2025/01/15	不适用	2028/01/17	3.00	2.10	3.00	3.00	正常付息
49	25 横琴 02	一般公司债	2025/01/15	不适用	2030/01/17	5.00	2.30	10.00	10.00	正常付息
50	25 横琴 03	一般公司债	2025/03/12	不适用	2028/03/14	10.00	2.48	10.00	10.00	正常付息
	公司债券小计							60.00	60.00	
51	大横琴集团 3.8%B20221127	海外债	2019/11/27	不适用	2022/11/27	3.00	3.80	4.50 亿美元	-	已兑付

序号	证券简称	证券类别	发行日期	回售日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	存续及偿还情况
52	大横琴集团 4.6%N20211127	海外债	2019/11/27	不适用	2021/11/27	2.00	4.60	8.00 亿美元	-	已兑付
53	大横琴集团 4.75%N20171211	海外债	2014/12/11	不适用	2017/12/11	3.00	4.75	15.00 亿美元	-	已兑付
	境外债小计							27.50 亿美元	-	-
	合计							514.00 亿元+27.50 亿美元	271.00	-

3、截至本募集说明书签署日，发行人存在存续可续期债，明细如下：

单位：年、%、亿元

序号	证券简称	发行日期	到期日期	发行期限	票面利率	发行规模	当前余额	清偿顺序	利率调整机制	会计处理
1	26 横琴 Y1	2026-4-13	2029-4-15	3+N	2.15	15.00	15.00	等同于发行人普通债务	当期基准利率+初始利差+300BP	分类为权益工具
合计						15.00	15.00			

4、截至本募集说明书签署日，发行人及子公司存在已注册尚未发行的债券，具体情况如下：

表：发行人已获批文尚未发行完的债券情况

单位：亿元

主体	批文号	获批额度	剩余额度	有效期	交易场所
发行人	中市协注（2025）MTN520号	50	25	2027-5-27	银行间债券市场
发行人	中市协注（2025）MTN519号	50	20	2027-5-27	银行间债券市场
发行人	上证函（2026）1072号	50	50	2026-3-31	上海证券交易所
发行人	上证函（2026）1099号	50	35	2026-4-1	上海证券交易所
合计		200	130		

（四）其他影响资信情况的重大事项

无。

第七节 增信情况

本期债券无增信措施。

第八节 税项

本期债券的投资人应遵守我国有关税务方面的法律、法规。本节税务分析是依据我国现行的税务法律、法规及国家税务总局有关规范性文件的规定做出的。如果相关的法律、法规发生变更，本节所提及的税务事项将按变更后的法律法规执行。

本节所列税项不构成对投资者的纳税建议和纳税依据。投资者应就有关事项咨询财税顾问，发行人不承担由此产生的任何责任。

一、增值税

《中华人民共和国增值税法》自 2026 年 1 月 1 日起施行。根据《中华人民共和国增值税法》规定，销售金融商品的（金融商品在境内发行，或者销售方为境内单位和个人的）以及单位和个人无偿转让金融商品的，应当依照法律规定缴纳增值税。

根据《关于国债等债券利息收入增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2025 年第 4 号），自 2025 年 8 月 8 日起，对在该日期之后（含当日）新发行的国债、地方政府债券、金融债券的利息收入，恢复征收增值税。对在该日期之前已发行的国债、地方政府债券、金融债券（包含在 2025 年 8 月 8 日之后续发行的部分）的利息收入，继续免征增值税直至债券到期。上述金融债券，是指依法在中华人民共和国境内设立的金融机构法人在全国银行间和交易所债券市场发行的、按约定还本付息并由金融机构持有的有价证券。

二、所得税

根据 2008 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国企业所得税法》及其他相关的法律、法规，一般企业投资者来源于公司债券的利息所得应缴纳企业所得税。企业应按照《中华人民共和国企业所得税法》规定，将当期应收取的公司债券利息计入当期收入，核算当期损益后缴纳企业所得税。

三、印花税

根据 2022 年 7 月 1 日施行的《中华人民共和国印花税法》，在中华人民共和国境内书立应税凭证、进行证券交易的单位和个人，为印花税的纳税人，应当依照《印花税法》规定缴纳印花税。《印花税法》所称证券交易，是指转让在依法设立的证券交易所、国务院批准的其他全国性证券交易场所交易的股票和以股票为基础的存托凭证。

发行人无法预测国家是否或将会于何时决定对有关公司债券交易征收印花税，也无法预测将会适用的税率水平。

四、税项抵消

本期债券投资者所应缴纳的税项与公司债券的各项支付不构成抵消。

第九节 信息披露安排

一、发行人承诺，在债券存续期内，将按照法律法规规定和募集说明书的约定，及时、公平地履行信息披露义务，保证信息披露内容的真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂。

二、发行人承诺，已制定与公司债券相关的的信息披露事务管理制度，制定的信息披露事务管理制度的主要内容如下：

（一）未公开信息的传递、审核、披露流程

1、按照发行人《信用类债券信息披露管理制度》规定应当公开披露而尚未披露的信息为未公开信息。公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人应当在最先发生的以下任一时点，向信息披露事务负责人报告与本公司、本部门、下属公司相关的未公开信息：

（1）董事会、审计和风险控制委员会或者其他有权决策机构就该重大事项形成决议时；

（2）有关各方就该重大事项签署意向书或者协议时；

（3）董事、高级管理人员或者具有同等职责的人员知悉该重大事项发生时；

（4）收到相关主管部门关于重大事项的决定或通知时。

2、信息披露事务负责人收到公司董事和董事会、高级管理人员和公司各部门及下属公司负责人报告的或者董事长通知的未公开信息后，应进行审核，经审核后，根据法律法规、中国证监会和证券交易所的规定确认依法应予披露的，应组织起草公告文稿，依法进行披露。

3、公司应当对以非正式公告方式向外界传达的信息进行严格审查和把关，设置审阅或记录程序，防止泄露未公开重大信息。

上述非正式公告的方式包括：以现场或网络方式召开的股东会、债券持有人会

议、新闻发布会、产品推介会；公司或相关个人接受媒体采访；直接或间接向媒体发布新闻稿；公司（含子公司）网站与内部刊物；董事或高级管理人员博客；以书面或口头方式与特定投资者沟通；公司其他各种形式的对外宣传、报告等；证券交易所认定的其他形式。

4、公司拟披露的信息存在不确定性、属于临时商业秘密或者具有证券交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害公司利益或误导投资者，且符合以下条件的，公司应当向证券交易所申请暂缓信息披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄露；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

经证券交易所同意，公司可以暂缓披露相关信息，暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。证券交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，公司应当及时披露。

（二）信息披露事务负责人在信息披露中的具体职责及其履职保障

1、公司董事长为信息披露管理的第一责任人。公司的信息披露事务负责人为马小芳先生，任公司董事。公司的信息披露事务负责人的联系地址为珠海市吉大石花东路 207 号，电话为 0756-3368406，电子邮箱为 maxiaofang@zhukuangroup.com。

2、信息披露事务负责人应当由公司董事或高级管理人员担任。对未按规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由公司法定代表人担任信息披露事务负责人。

公司债券存续期内，公司变更信息披露事务负责人的，应当在变更后及时披露原信息披露事务负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、新任信息披露事务负责人的基本情况及其联系方式。

3、信息披露事务负责人负责组织和协调公司信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。董事、高级管理人员非经董事会书面授权，不得对外发布公司未披露信息。

4、信息披露事务负责人有权参加或列席股东会、董事会会议和高级管理人员

相关会议，有权了解公司的财务和经营情况，查阅涉及信息披露事宜的所有文件。

公司应当为信息披露事务负责人履行职责提供便利条件，财务负责人应当配合信息披露事务负责人在财务信息披露方面的相关工作。

（三）董事和董事会、高级管理人员等的报告、审议和披露的职责

公司信息披露的责任人包括：公司董事和董事会；公司高级管理人员；集团公司各部室、所属单位；各子公司负责人；其他负有信息披露职责的公司人员和部室。

公司董事和董事会应勤勉尽责，并确保信息披露内容真实、准确、完整。

公司董事和董事会以及高级管理人员有责任保证公司投融资部及时知悉公司组织与运作的重大信息、对债券持有人决策产生实质性或较大影响的信息以及其他应当披露的信息。

公司的董事、高级管理人员应当对债券发行文件和定期报告签署书面确认意见。审计与风险控制委员会应当对董事会编制的债券发行文件和定期报告进行审核并提出书面审核意见、签署书面确认意见。董事、审计与风险控制委员会和高级管理人员无法保证债券发行文件和定期报告内容的真实性、准确性、完整性或者有异议的，应当在书面确认意见中发表意见并陈述理由，公司应当披露。公司不予披露的，董事、审计与风险控制委员会和高级管理人员可以直接申请披露。

（四）对外发布信息的申请、审核、发布流程

1、定期报告的编制、审核和披露流程

（1）定期报告的编制与审核

公司制订出定期报告编制和披露工作时间表，按照监管机构的规定编制定期报告初稿，并经相关职能部门审核。公司董事和高级管理人员对定期报告的真实性、准确性、完整性无法保证或者存在异议的，应当陈述理由和发表意见，并予以披露。

（2）定期报告的披露

公司应当将定期报告等信息披露文件载于证券交易所和中国债券信息网等网站。

2、临时报告的编制、审核和披露流程

（1）临时报告的编制

公司发生可能影响债券偿还能力的重大事项时，应当及时向相关各方了解情况，收集信息。公司根据实际情况可制订出临时报告编制和披露时间表，组织编制临时报告。经相关职能部门审核后，按照《公司章程》及议事规则的规定履行相应的审核批准程序后进行信息披露。

（2）临时报告的披露

公司应当及时将临时报告信息披露文件载于证券交易所和中国债券信息网等网站。

（五）涉及子公司的信息披露事务管理和报告制度

公司各部室、所属单位及各子公司的负责人是本部室及本公司的信息报告第一责任人。公司各部室及各子公司的负责人，应当敦促本部室或本公司严格执行本制度，及时提供和传递本制度所要求的各类信息，并对其所提供和传递的信息、资料的真实性、准确性和完整性负责；并应当指定专人作为指定联络人与公司投融资部保持沟通，确保本部室或本公司发生的应予披露的重大信息及时通报给公司投融资部，并配合其完成信息披露的相关事宜。

三、本期债券存续期内定期信息披露安排

发行人承诺，将于每一会计年度结束之日起 4 月内披露年度报告，每一会计年度的上半年结束之日起 2 个月内披露半年度报告，且年度报告和半年度报告的内容与格式符合法律法规的规定和上交所相关定期报告编制技术规范的要求。

四、本期债券存续期内重大事项披露

发行人承诺，当发生影响发行人偿债能力、债券价格、投资者权益的重大事项或募集说明书约定发行人应当履行信息披露义务的其他事项时，或者存在关于发行人及其债券的重大市场传闻时，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务，说明事件的起因、目前的状态和可能产生的后果，并持续

披露事件的进展情况。

五、本期债券还本付息信息披露

发行人承诺，将按照募集说明书的约定做好债券的还本付息工作，切实履行本期债券还本付息和信用风险管理义务。如本期债券的偿付存在不确定性或者出现其他可能改变债券本期偿付安排事件的，发行人将按照法律法规的规定和募集说明书的约定及时履行信息披露义务。

第十节 投资者保护机制

一、偿债计划

1、本期债券的起息日为 2026 年 4 月 22 日，本期债券在存续期内每年付息一次，存续期内每年的 4 月 22 日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个交易日，顺延期间付息款项不另计利息）为上一计息年度的付息日。

2、根据国家税收法律、法规，投资者投资本期债券应缴纳的有关税费由投资者自行承担。

3、本期债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由公司在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

二、偿债资金来源

本期债券本金及利息的支付将通过债券登记托管机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人通过上交所网站专区及上交所认可的其他方式加以公告说明。发行人将根据债券本息未来到期支付情况制定年度、季度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。

发行人对偿债资金来源做了如下具体安排：

1、稳定的主营业务和日常经营收入及非受限货币资金

本期债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营收入。发行人作为横琴“城市运营商+产业发展商”，承担横琴部分土地一级开发和全岛的市政基础设施建设，主营业务涉及土地一级开发、房地产销售、租赁及物业管理、大宗商品贸易、建筑工程和装饰装修、大交易及大资管业务，金融科技服务等业务。发行人在区域内优势显著，近年来其营业收入持续增长，2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人营业总收入分别为 1,824,626.81 万元、1,738,623.87 万元和 1,234,071.76 万元，经营活动产生现金流入分别为 1,956,276.18 万元、2,238,989.30 万元和 1,508,574.28 万元。发行人主营业务盈利能力具备可持续性，为本期债券偿付提供了有力保障。

报告期各期末，发行人的货币资金分别为 1,048,244.45 万元、768,903.49 万元和 906,822.58 万元，其中 2024 年末非受限货币资金为 722,465.57 万元，发行人非受限货币资金是偿债资金的直接来源。

2、良好的间接融资能力

发行人资信状况良好，经营情况稳定，运作规范，具有较强的间接融资能力。截至 2025 年 9 月末，发行人共获得授信额度合计 993.76 亿元，尚未使用授信余额为 401.69 亿元。发行人财务状况优良，信贷记录良好，拥有较好的市场信誉，与多家商业银行保持着良好的长期合作关系。如果由于不可预见的原因导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人可凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措本期债券还本付息所需资金。

3、外部融资

发行人信用资质良好，对于资本市场融资，公司拥有畅通的直接融资渠道。报告期内，发行人成功获批多个债务融资工具批文，并顺利完成发行，显示出资本市场对发行人资信情况的认可。

报告期内，发行人已获批债务融资工具及公司债券批文及募集资金用途如下：

债券批文	债券品种	获批额度 (亿元)	剩余额度 (亿元)	有效期	注册阶段募集资金用途
中市协注〔2023〕 MTN1344 号	中期票据	30	-	2025-12-21	发行人将在注册额度有效期内按照发行计划发行待偿还余额不超过 30 亿元的中期票据，其中 27 亿用于偿还发行人到期债务融资工具，3 亿元用于偿还对应利息。
中市协注〔2023〕 MTN415 号	中期票据	35	-	2025-4-23	发行人本次中期票据注册金额 35.00 亿元，拟全部用于偿还有息负债，其中 22.00 亿元用于偿还存续的债务融资工具，13.00 亿元用于偿还存量银行借款。
中市协注〔2023〕 MTN419 号	中期票据	20	-	2025-4-24	发行人本次中期票据注册金额 20.00 亿元，拟全部用于偿还有息负债，其中 5.00 亿元用于偿还存续的债务融资工具，15.00 亿元用于偿还存量银行借款。
中市协注〔2023〕 MTN420 号	中期票据	25	-	2025-4-24	发行人本次中期票据注册金额 25.00 亿元，拟全部用于偿还有息负债，其中 15.00 亿元用于偿还存续的债务融资工具，10.00 亿元用于偿还存量银行借款。
中市协注〔2023〕 SCP161 号	超短期融资券	60	-	2025-4-24	发行人本次超短期融资券注册金额 60.00 亿元，拟全部用于偿还有息负债，其中

					35.00 亿元用于偿还存续的债务融资工具本金，16.00 亿元用于偿还存量银行借款，9.00 亿元用于偿还存续的债务融资工具利息。
中市协注（2025）MTN520 号	中期票据	50	25	2027-5-27	发行人本次中期票据注册金额 50.00 亿元，拟全部用于偿还债务融资工具。
上证函（2024）2626 号	公司债券	50	-	2025-9-30	发行人本次非公开发行公司债券总额不超过 50.00 亿元，拟全部用于偿还有息负债
中市协注（2025）MTN519 号	中期票据	50	20	2027-5-27	发行人本次中期票据注册金额 50.00 亿元，拟全部用于偿还债务融资工具。
合计		320	45		

综上，发行人通畅的外部融资渠道，可作为偿债资金的有效补充。

4、可变现资产

2023 年、2024 年及 2025 年 1-9 月，发行人的流动资产分别为 10,597,609.71 万元、11,534,273.74 万元和 11,615,163.43 万元，占总资产的比重为 70.65%、69.96% 和 69.70%。发行人流动资产主要由货币资金、应收账款、存货、合同资产等变现能力较好的资产组成。同时，报告期内发行人通过股权直投和基金出资的形式进行实体产业投资，上述投资计入长期股权投资、其他权益工具投资和其他非流动金融资产。截至 2025 年 9 月末，发行人非流动资产中，长期股权投资 906,326.97 万元、其他权益工具投资 314,456.17 万元、其他非流动金融资产 187,180.83 万元，投资性房地产 1,347,884.87 万元。上述资产变现能力较好，若发生极端不利事件，发行人可以通过上述优质资产变现保障债务的及时偿付。

5、外部支持

发行人是珠海市及横琴粤澳深合区内的核心建设主体，受股东支持，发行人在基础设施开发、物业管理、产业开发等领域展业具有一定的区域专营优势，业务领域广泛。本期债券存续期内，发行人的国资背景、区域地位以及业务的专属性特征有利于其继续获得股东支持，以进一步加强业务开展，提升自身盈利能力，通过经营性现金流入的提升来获取偿债资金。

本期债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金

兑付。

三、偿债应急保障方案

公司财务政策稳健，注重对流动性的管理，资产流动性良好，2023-2024 年末及 2025 年 9 月末发行人流动比率分别为 2.54 倍、2.53 倍和 2.52 倍，速动比率分别为 0.76 倍、0.66 倍、0.65 倍。极端情况下，公司可以通过流动资产抵押或变现来补充偿债资金。

截至 2025 年 9 月末，公司合并财务报表口径流动资产余额为 11,615,163.43 万元。其中，变现性较强的流动资产：货币资金 906,822.58 万元、应收账款 842,517.08 万元、其他应收款 428,997.02 万元，存货 8,620,352.17 万元。当公司资金流动性受到影响时，可通过自有货币资金、催收应收账款、其他应收款回款或存货中的房地产项目变现及投资性房地产转让等方式以补充偿债资金。

此外，截至 2025 年 9 月末，公司持有的长期股权投资 906,326.97 万元，其他非流动金融资产 187,180.83 万元。报告期内，公司充分发挥资产、资本等优势，高效推进多个股权投资项目，主要投资项目有和谐健康保险股份有限公司（简称“和谐保险”）、粤澳中医药科技产业园开发有限公司（简称“粤澳中医药园公司”）、上海壁仞智能科技有限公司（简称“壁仞智能”）、珠海琴发投资有限公司（简称“琴发投资”）等项目，主要分布行业包括保险、医药、半导体、智能机器人等。2023-2024 年，公司实现投资收益分别为 9,575.93 万元和 67,740.43 万元。随着公司股权投资项目逐步成熟，实现的投资收益或股权变现，将成为发行人利润及偿债资金来源的有效补充。

四、偿债保障措施承诺

（一）发行人承诺，本期债券的偿债资金将主要来源于发行人合并报表范围主体的货币资金等

在本期债券每次付息、兑付日（含分期偿还、赎回）前 20 个交易日货币资金不低于每次应偿付金额的 20%；在本期债券每次回售资金发放日前 5 个交易日货币

资金不低于每次应偿付金额的 50%。

近两年末，发行人的货币资金分别为 1,048,244.45 万元和 768,903.49 万元，分别占当年总资产的比重分别为 6.99%和 4.66%。截至 2024 年 12 月末，发行人非受限货币资金余额为 722,465.57 万元，充裕的货币资金是发行人按时偿还本期债券的重要资金来源。

（二）为便于本期债券受托管理人及持有人等了解、监测资金变化情况，发行人承诺：

1、发行人根据募集说明书约定，向受托管理人提供本息偿付日前的货币资金余额及受限情况。

2、发行人于每半年度定期跟踪、监测偿债资金来源稳定性情况。如出现偿债资金来源低于承诺要求的，发行人将及时采取资产变现、催收账款和提升经营业绩等措施，并确保下一个监测期间偿债资金来源相关指标满足承诺相关要求。

3、如发行人在连续两个监测期间均未达承诺要求的，发行人应在最近一次付息或兑付日前提前归集资金。发行人应最晚于最近一次付息或兑付日前 1 个月内归集偿债资金的 20%，并应最晚于最近一次付息或兑付日前 5 个交易日归集偿债资金的 50%。

4、当发行人偿债资金来源稳定性发生较大变化、未履行承诺或预计将无法满足本期债券本金、利息等相关偿付要求的，发行人应及时采取和落实相应措施，在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务。

如发行人违反偿债资金来源稳定性承诺且未按照上述条款约定归集偿债资金的，持有人有权要求发行人按照本小节“（三）救济措施”的约定采取负面事项救济措施。

（三）救济措施

1、如发行人违反本章相关承诺要求且未能在“四、偿债保障措施承诺”第（二）条约定期限恢复相关承诺要求或采取相关措施的，经持有本期债券 30%以上的持有人要求，发行人将于收到要求后的次日立即采取如下救济措施，争取通过债券持有

人会议等形式与债券持有人就违反承诺事项达成和解：

（1）在 30 自然日内为本期债券增加担保或其他增信措施。

（2）在 15 自然日内提出为本期债券增加分期偿还、投资者回售选择权等条款的方案，并于 30 自然日内落实相关方案。

2、持有人要求发行人实施救济措施的，发行人应当在 2 个交易日内告知受托管理人并履行信息披露义务，并及时披露救济措施的落实进展。

第十一节 违约事项及纠纷解决机制

一、违约情形及认定

以下事件构成发行人违约事件：

1、发行人未能按照募集说明书或其他相关约定，按期足额偿还本期债券的本金（包括但不限于分期偿还、债券回售、债券赎回、债券置换、债券购回、到期兑付等，下同）或应计利息（以下含还本付息），但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

2、发行人触发募集说明书中有关约定，导致发行人应提前还本付息而未足额偿付的，但增信主体或其他主体已代为履行偿付义务的除外；

3、本期债券未到期，但有充分证据证明发行人不能按期足额支付债券本金或利息，经法院判决或仲裁机构仲裁，发行人应提前偿还债券本息且未按期足额偿付的；

4、发行人违反本募集说明书关于交叉保护（如有）的约定且未按持有人要求落实负面救济措施的；

5、发行人违反本募集说明书金钱给付义务外的其他承诺事项且未按持有人要求落实负面救济措施的；

6、发行人被法院裁定受理破产申请的。

二、违约责任及免除

1、本期债券发生违约的，发行人承担如下违约责任：

（1）继续履行。本期债券构成本节第一条第（6）项外的其他违约情形的，发行人应当按照募集说明书和相关约定，继续履行相关承诺或给付义务，法律法规另有规定的除外。

（2）提前清偿。发行人出现未按期偿付本期债券利息、回售、赎回、分期偿还款项，债券持有人有权召开持有人会议要求发行人全额提前清偿，但募集说明书另有约定或持有人会议另有决议的除外。

2、发行人的违约责任可因如下事项免除：

（1）法定免除。违约行为系因不可抗力导致的，该不可抗力适用《民法典》关于不可抗力的相关规定。

（2）约定免除。发行人违约的，发行人可与本期债券持有人通过协商或其他方式免除发行人违约责任，免除违约责任的情形及范围为发行人按照募集说明书的约定向债券持有人及时、足额支付本金及/或利息以及迟延履行本金及/或利息产生的罚息、违约金等，并就乙方因甲方违约事件承担相关责任造成的损失予以赔偿。

三、纠纷解决机制

1、发行人、本期债券持有人及受托管理人等因履行本募集说明书、受托管理协议或其他相关协议的约定发生争议的，争议各方应在平等、自愿基础上就相关事项的解决进行友好协商，积极采取措施恢复、消除或减少因违反约定导致的不良影响。如协商不成的，双方约定通过如下方式解决争议：提交发行人所在地人民法院裁判。

2、如发行人、受托管理人与债券持有人因本期债券或债券受托管理协议发生争议，不同文本争议解决方式约定存在冲突的，各方应协商确定争议解决方式。不能通过协商解决的，以本募集说明书相关约定为准。

第十二节 持有人会议规则

为规范本次债券持有人会议的组织和行为，界定债券持有人会议的职权，保障债券持有人的合法权益，根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》等有关法律、法规、部门规章和规范性文件的规定，制定了《债券持有人会议规则》。本节仅列示了本次债券《债券持有人会议规则》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》全文。《债券持有人会议规则》的全文置备于本公司办公场所。投资者认购或购买或以其他合法方式取得本次债券之行为视为同意接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

（一）债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》项下的公司债券为公司依据《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业机构投资者非公开发行公司债券募集说明书》（以下简称“募集说明书”）的约定发行的公司债券（以下简称“本次债券”）。债券持有人为通过认购、交易、受让、继承、承继或其他合法方式取得并持有本次债券之投资者。债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。

（二）《债券持有人会议规则》的主要内容

以下仅列明《债券持有人会议规则》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券持有人会议规则》的全文。

第一章 总则

1.1 为规范珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行债券（以下简称“本次债券”）债券持有人会议的组织和决策行为，明确债券持有人会议的职权与义务，维护本期债券持有人的权益，根据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国公司法》《公司债券发行与交易管理办法》等法律、行政法规、

部门规章、规范性文件及上海证券交易所相关业务规则的规定，结合本期债券的实际情况，制订本规则。“本期债券”是指按照募集说明书约定的采用分期发行（如有）的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券。

债券简称及代码、发行日、兑付日、发行利率、发行规模、含权条款及投资者权益保护条款设置情况等本期债券的基本要素和重要约定以本期债券募集说明书等文件载明的内容为准。

1.2 债券持有人会议自本期债券完成发行起组建，至本期债券债权债务关系终止后解散。债券持有人会议由持有本期债券未偿还份额的持有人（包括通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的持有人）组成。

债券上市/挂牌期间，前述持有人范围以中国证券登记结算有限责任公司登记在册的债券持有人为准，法律法规另有规定的除外。

1.3 债券持有人会议依据本规则约定的程序召集、召开，对本规则约定权限范围内的事项进行审议和表决。

债券持有人应当配合受托管理人等会议召集人的相关工作，积极参加债券持有人会议，审议会议议案，行使表决权，配合推动债券持有人会议生效决议的落实，依法维护自身合法权益。出席会议的持有人应当确保会议表决时仍然持有本期债券，并不得利用出席会议获取的相关信息从事内幕交易、操纵市场、利益输送和证券欺诈等违法违规活动，损害其他债券持有人的合法权益。

投资者通过认购、交易、受让、继承或其他合法方式持有本期债券的，视为同意并接受本规则相关约定，并受本规则之约束。

1.4 债券持有人会议依据本规则约定程序审议通过的生效决议对本期债券全体持有人均有同等约束力。债券受托管理人依据债券持有人会议生效决议行事的结果由全体持有人承担。法律法规另有规定或者本规则另有约定的，从其规定或约定。

1.5 债券持有人会议应当由律师见证。

见证律师应当针对会议的召集、召开、表决程序，出席会议人员资格，有效表

决权的确定、决议的效力及其合法性等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

1.6 债券持有人出席债券持有人会议而产生的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。因召开债券持有人会议产生的相关会务费用由会议召集人自行承担。本规则、债券受托管理协议或者其他协议另有约定的除外。

1.7 本规则中使用的已在《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》（以下简称“受托管理协议”）中定义的词语，具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

2.1 本期债券存续期间，债券持有人会议按照本规则第 2.2 条约定的权限范围，审议并决定与本期债券持有人利益有重大关系的事项。

除本规则第 2.2 条约定的事项外，受托管理人为了维护本期债券持有人利益，按照债券受托管理协议之约定履行受托管理职责的行为无需债券持有人会议另行授权。

2.2 本期债券存续期间，出现下列情形之一的，应当通过债券持有人会议决议方式进行决策：

2.2.1 拟变更债券募集说明书的重要约定：

- a.变更债券偿付基本要素（包括偿付主体、期限、票面利率调整机制等）；
- b.变更增信或其他偿债保障措施及其执行安排；
- c.变更债券投资者保护措施及其执行安排；
- d.变更募集说明书约定的募集资金用途；
- e.其他涉及债券本息偿付安排及与偿债能力密切相关的重大事项变更。

2.2.2 拟修改债券持有人会议规则；

2.2.3 拟解聘、变更债券受托管理人或者变更债券受托管理协议的主要内容（包括但不限于受托管理事项授权范围、利益冲突风险防范解决机制、与债券持有人权

益密切相关的违约责任等约定）；

2.2.4 发生下列事项之一，需要决定或授权采取相应措施（包括但不限于与发行人等相关方进行协商谈判，提起、参与仲裁或诉讼程序，处置担保物或者其他有利于投资者权益保护的措施等）的：

a. 发行人已经或预计不能按期支付本期债券的本金或者利息；

b. 发行人已经或预计不能按期支付除本期债券以外的其他有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人母公司最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

c. 发行人合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）已经或预计不能按期支付有息负债，未偿金额超过 5000 万元且达到发行人合并报表最近一期经审计净资产 10%以上，且可能导致本期债券发生违约的；

d. 发行人及其合并报表范围内的重要子公司（指最近一期经审计的总资产、净资产或营业收入占发行人合并报表相应科目 30%以上的子公司）发生减资、合并、分立、被责令停产停业、被暂扣或者吊销许可证、被托管、解散、申请破产或者依法进入破产程序的；

e. 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

f. 发行人或其控股股东、实际控制人因无偿或以明显不合理对价转让资产或放弃债权、对外提供大额担保等行为导致发行人偿债能力面临严重不确定性的；

g. 增信主体、增信措施或者其他偿债保障措施发生重大不利变化的；

h. 发生其他对债券持有人权益有重大不利影响的事项。

2.2.5. 发行人提出重大债务重组方案的；

2.2.6 法律、行政法规、部门规章、规范性文件规定或者本期债券募集说明书、本规则约定的应当由债券持有人会议作出决议的其他情形。

第三章 债券持有人会议的筹备

第一节 会议的召集

3.1.1 债券持有人会议主要由受托管理人负责召集。

本期债券存续期间，出现本规则第 2.2 条约定情形之一且具有符合本规则约定要求的拟审议议案的，受托管理人原则上应于 15 个交易日内召开债券持有人会议，经单独或合计持有本期未偿债券总额 30%以上的债券持有人同意延期（需债券持有人邮件确认同意延期）召开的除外。延期时间原则上不超过 15 个交易日。

3.1.2 发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提议人）有权提议受托管理人召集债券持有人会议。

提议人拟提议召集债券持有人会议的，应当以书面形式告知受托管理人，提出符合本规则约定权限范围及其他要求的拟审议议案。受托管理人应当自收到书面提议之日起 5 个交易日内向提议人书面回复是否召集债券持有人会议，并说明召集会议的具体安排或不召集会议的理由。同意召集会议的，应当于书面回复日起 15 个交易日内召开债券持有人会议，提议人同意延期召开的除外。

合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人提议召集债券持有人会议时，可以共同推举 1-2 名代表作为联络人，协助受托管理人完成会议召集相关工作。

3.1.3 受托管理人不同意召集会议或者应当召集而未召集会议的，发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人有权自行召集债券持有人会议，受托管理人应当为召开债券持有人会议提供必要协助，包括：协助披露债券持有人会议通知及会议结果等文件、代召集人查询债券持有人名册并提供联系方式、协助召集人联系应当列席会议的相关机构或人员等。

第二节 议案的提出与修改

3.2.1 提交债券持有人会议审议的议案应当符合法律、行政法规、部门规章、规范性文件、证券交易场所业务规则及本规则的相关规定或者约定，具有明确并切实可行的决议事项。

债券持有人会议审议议案的决议事项原则上应包括需要决议的具体方案或措施、实施主体、实施时间及其他相关重要事项。

3.2.2 召集人披露债券持有人会议通知后，受托管理人、发行人、单独或者合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人（以下统称提案人）均可以书面形式提出议案，召集人应当将相关议案提交债券持有人会议审议。

召集人应当在会议通知中明确提案人提出议案的方式及时限要求。

3.2.3 受托管理人、债券持有人提出的拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与相关机构或个人充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

受托管理人、发行人、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人提出的拟审议议案需要债券持有人同意或者推进、落实的，召集人、提案人应当提前与主要投资者充分沟通协商，尽可能形成切实可行的议案。

3.2.4 债券持有人会议拟授权受托管理人或推选代表人代表债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行谈判协商并签署协议，代表债券持有人提起或参加仲裁、诉讼程序的，提案人应当在议案的决议事项中明确下列授权范围供债券持有人选择：

a.特别授权受托管理人或推选的代表人全权代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，包括但不限于：达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决等实质影响甚至可能减损、让渡债券持有人利益的行为。

b.授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人处理相关事务的具体授权范围，并明确在达成协商协议或调解协议、在破产程序中就发行人重整计划草案和和解协议进行表决时，特别是作出可能减损、让渡债券持有人利益的行为时，应当事先征求债券持有人的意见或召集债券持有人会议审议并依债券持有人意见行事。

3.2.5 召集人应当就全部拟提交审议的议案与相关提案人、议案涉及的利益相关方进行充分沟通，对议案进行修改完善或协助提案人对议案进行修改完善，尽可能

确保提交审议的议案符合本规则第 3.2.1 条的约定，且同次债券持有人会议拟审议议案间不存在实质矛盾。

召集人经与提案人充分沟通，仍无法避免同次债券持有人会议拟审议议案的待决议事项间存在实质矛盾的，则相关议案应当按照本规则第 4.2.6 条的约定进行表决。召集人应当在债券持有人会议通知中明确该项表决涉及的议案、表决程序及生效条件。

3.2.6 提交同次债券持有人会议审议的全部议案应当最晚于债权登记日前一交易日公告。议案未按规定及约定披露的，不得提交该次债券持有人会议审议。

第三节会议的通知、变更及取消

3.3.1 召集人应当最晚于债券持有人会议召开日前第 10 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。受托管理人认为需要紧急召集债券持有人会议以有利于债券持有人权益保护的，应最晚于现场会议（包括现场、非现场相结合形式召开的会议）召开日前第 3 个交易日或者非现场会议召开日前第 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告。

前款约定的通知公告内容包括但不限于债券基本情况、会议时间、会议召开形式、会议地点（如有）、会议拟审议议案、债权登记日、会议表决方式及表决时间等议事程序、委托事项、召集人及会务负责人的姓名和联系方式等。

3.3.2 根据拟审议议案的内容，债券持有人会议可以以现场（包括通过网络方式进行现场讨论的形式，下同）、非现场或者两者相结合的形式召开。召集人应当在债券持有人会议的通知公告中明确会议召开形式和相关具体安排。会议以网络投票方式进行的，召集人还应当披露网络投票办法、投票方式、计票原则、计票方式等信息。

3.3.3 召集人拟召集债券持有人现场会议的，可以在会议召开日前设置参会反馈环节，征询债券持有人参会意愿，并在会议通知公告中明确相关安排。

拟出席该次债券持有人会议的债券持有人应当及时反馈参会情况。债券持有人未反馈的，不影响其在该次债券持有人会议行使参会及表决权。

3.3.4 债券持有人对债券持有人会议通知具体内容持有异议或有补充意见的，可以与召集人沟通协商，由召集人决定是否调整通知相关事项。

3.3.5 召集人决定延期召开债券持有人会议或者变更债券持有人会议通知涉及的召开形式、会议地点及拟审议议案内容等事项的，应当最迟于原定债权登记日前一交易日，在会议通知发布的同一信息披露平台披露会议通知变更公告。

3.3.6 已披露的会议召开时间原则上不得随意提前。因发生紧急情况，受托管理人认为如不尽快召开债券持有人会议可能导致持有人权益受损的除外，但应当确保会议通知时间符合本规则第 3.3.1 条的约定。

3.3.7 债券持有人会议通知发出后，除召开债券持有人会议的事由消除、发生不可抗力或本规则另有约定的，债券持有人会议不得随意取消。

召集人拟取消该次债券持有人会议的，原则上应不晚于原定债权登记日前一交易日在会议通知发布的同一信息披露平台披露取消公告并说明取消理由。

如债券持有人会议设置参会反馈环节，反馈拟出席会议的持有人所代表的本期债券未偿还份额不足本规则第 4.1.1 条约定有效会议成立的最低要求，且召集人已在会议通知中提示该次会议可能取消风险的，召集人有权决定直接取消该次会议。

3.3.8 因出席人数未达到本规则第 4.1.1 条约定的债券持有人会议成立的最低要求，召集人决定再次召集会议的，可以根据前次会议召集期间债券持有人的相关意见适当调整拟审议议案的部分细节，以寻求获得债券持有人会议审议通过的最大可能。

召集人拟就实质相同或相近的议案再次召集会议的，应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开债券持有人会议的通知公告，并在公告中详细说明以下事项：

- a.前次会议召集期间债券持有人关于拟审议议案的相关意见；
- b.本次拟审议议案较前次议案的调整情况及其调整原因；
- c.本次拟审议议案通过与否对投资者权益可能产生的影响；
- d.本期债券持有人会议出席人数如仍未达到约定要求，召集人后续取消或者再

次召集会议的相关安排，以及可能对投资者权益产生的影响。

第四章 债券持有人会议的召开及决议

第一节 债券持有人会议的召开

4.1.1 债券持有人会议应当由代表本期债券未偿还份额且享有表决权的二分之一以上债券持有人出席方能召开。债券持有人在现场会议中的签到行为或者在非现场会议中的投票行为即视为出席该次持有人会议。

4.1.2 债权登记日登记在册的、持有本期债券未偿还份额的持有人均有权出席债券持有人会议并行使表决权，本规则另有约定的除外。

前款所称债权登记日为债券持有人会议召开日的前 1 个交易日。债券持有人会议因故变更召开时间的，债权登记日相应调整。

4.1.3 本期债券受托管理人应当出席并组织召开债券持有人会议或者根据本规则第 3.1.3 条约定为相关机构或个人自行召集债券持有人会议提供必要的协助，在债券持有人现场会议中促进债券持有人之间、债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等进行沟通协商，形成有效的、切实可行的决议等。

4.1.4 拟审议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实的，上述机构或个人应按照受托管理人或召集人的要求，安排具有相应权限的人员按时出席债券持有人现场会议，向债券持有人说明相关情况，接受债券持有人等的询问，与债券持有人进行沟通协商，并明确拟审议议案决议事项的相关安排。

4.1.5 资信评级机构可以应召集人邀请列席债券持有人现场会议，持续跟踪发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等的资信情况，及时披露跟踪评级报告。

4.1.6 债券持有人可以自行出席债券持有人会议并行使表决权，也可以委托受托管理人、其他债券持有人或者其他代理人（以下统称代理人）出席债券持有人会议并按授权范围行使表决权。

债券持有人自行出席债券持有人现场会议的，应当按照会议通知要求出示能够证明本人身份及享有参会资格的证明文件。债券持有人委托代理人出席债券持有人现场会议的，代理人还应当出示本人身份证明文件、被代理人出具的载明委托代理权限的委托书（债券持有人法定代表人亲自出席并表决的除外）。

债券持有人会议以非现场形式召开的，召集人应当在会议通知中明确债券持有人或其代理人参会资格确认方式、投票方式、计票方式等事项。

债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （一）代理人的姓名、身份证号码；
- （二）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （三）分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （四）授权委托书签发日期和有效期限；
- （五）个人委托人签字或机构委托人盖章。

授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。

4.1.7 受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代理出席债券持有人会议，并按授权范围行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代理出席债券持有人会议并行使表决权的，应当取得债券持有人的委托书。

4.1.8 债券持有人会议的会议议程可以包括但不限于：

- a. 召集人介绍召集会议的理由、背景及会议出席人员；
- b. 召集人或提案人介绍所提议案的背景、具体内容、可行性等；
- c. 享有表决权的债券持有人针对拟审议议案询问提案人或出席会议的其他利益相关方，债券持有人之间进行沟通协商，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或

个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案进行沟通协商；

d.享有表决权的持有人依据本规则约定程序进行表决。

第二节 债券持有人会议的表决

4.2.1 债券持有人会议采取记名方式投票表决。

4.2.2 债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权，但下列机构或人员直接持有或间接控制的债券份额除外：

a.发行人及其关联方，包括发行人的控股股东、实际控制人、合并范围内子公司、同一实际控制人控制下的关联公司（仅同受国家控制的除外）等；

b.本期债券的保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人；

c.债券清偿义务承继方；

d.其他与拟审议事项存在利益冲突的机构或个人。

债券持有人会议表决开始前，上述机构、个人或者其委托投资的资产管理产品的管理人应当主动向召集人申报关联关系或利益冲突有关情况并回避表决。

4.2.3 出席会议且享有表决权的债券持有人需按照“同意”“反对”“弃权”三种类型进行表决，表决意见不可附带相关条件。无明确表决意见、附带条件的表决、就同一议案的多项表决意见、字迹无法辨认的表决或者出席现场会议但未提交表决票的，原则上均视为选择“弃权”。

4.2.4 债券持有人会议原则上应当连续进行，直至完成所有议案的表决。除因不可抗力等特殊原因导致债券持有人会议中止、不能作出决议或者出席会议的持有人一致同意暂缓表决外，债券持有人会议不得对会议通知载明的拟审议事项进行搁置或不予表决。

因网络表决系统、电子通讯系统故障等技术原因导致会议中止或无法形成决议的，召集人应采取必要措施尽快恢复召开会议或者变更表决方式，并及时公告。

4.2.5 出席会议的债券持有人按照会议通知中披露的议案顺序，依次逐项对提交审议的议案进行表决。

4.2.6 发生本规则第 3.2.5 条第二款约定情形的，召集人应就待决议事项存在矛盾的议案内容进行特别说明，并将相关议案同次提交债券持有人会议表决。债券持有人仅能对其中一项议案投“同意”票，否则视为对所有相关议案投“弃权”票。

第三节债券持有人会议决议的生效

4.3.1 债券持有人会议对下列属于本规则第 2.2 条约定权限范围内的重大事项之一且具备生效条件的议案作出决议，经全体有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效：

- a.拟同意第三方承担本期债券清偿义务；
- b.发行人拟下调票面利率的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- c.发行人或其他负有偿付义务的第三方提议减免、延缓偿付本期债券应付本息的，债券募集说明书已明确约定发行人单方面享有相应决定权的除外；
- d.拟减免、延缓增信主体或其他负有代偿义务第三方的金钱给付义务；
- e.拟减少抵押/质押等担保物数量或价值，导致剩余抵押/质押等担保物价值不足以覆盖本期债券全部未偿本息；
- f.拟修改债券募集说明书、本规则相关约定以直接或间接实现本款第 a 至 e 项目的；
- g.拟修改本规则关于债券持有人会议权限范围的相关约定。

4.3.2 除本规则第 4.3.1 条约定的重大事项外，债券持有人会议对本规则第 2.2 条约定范围内的其他一般事项且具备生效条件的议案作出决议，经超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一同意方可生效。本规则另有约定的，从其约定。

召集人就实质相同或相近的前款一般事项议案连续召集三次债券持有人会议且每次会议出席人数均未达到本规则第 4.1.1 条约定的会议召开最低要求的，则相关决议经出席第三次债券持有人会议的债券持有人所持表决权的二分之一以上同意即可生效。

4.3.3 债券持有人会议议案需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者推进、落实，因未与上述相关机构或个人协商达成一致而不具备生效条件的，债券持有人会议可以授权受托管理人、上述相关机构或个人、符合条件的债券持有人按照本规则提出采取相应措施的议案，提交债券持有人会议审议。

4.3.4 债券持有人会议拟审议议案涉及授权受托管理人或推选的代表人代表债券持有人提起或参加要求发行人或增信主体偿付债券本息或履行增信义务、申请或参与发行人破产重整或破产清算、参与发行人破产和解等事项的仲裁或诉讼，如全部债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人代表全部债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序；如仅部分债券持有人授权的，受托管理人或推选的代表人仅代表同意授权的债券持有人提起或参加相关仲裁或诉讼程序。

4.3.5 债券持有人会议的表决结果，由召集人指定代表及见证律师共同负责清点、计算，并由受托管理人负责载入会议记录。召集人应当在会议通知中披露计票、监票规则，并于会议表决前明确计票、监票人选。

债券持有人会议表决结果原则上不得早于债券持有人会议决议公告披露日前公开。如召集人现场宣布表决结果的，应当将有关情况载入会议记录。

4.3.6 债券持有人对表决结果有异议的，可以向召集人等申请查阅会议表决票、表决计算结果、会议记录等相关会议材料，召集人等应当配合。

第五章 债券持有人会议的会后事项与决议落实

5.1 债券持有人会议均由受托管理人负责记录，并由召集人指定代表及见证律师共同签字确认。

会议记录应当记载以下内容：

（一）债券持有人会议名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）；

（二）出席（包括现场、非现场方式参加）债券持有人会议的债券持有人及其代理人（如有）姓名、身份、代理权限，所代表的本期未偿还债券面值总额及占比，

是否享有表决权；

（三）会议议程；

（四）债券持有人询问要点，债券持有人之间进行沟通协商简要情况，债券持有人与发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等就属于本规则第 3.2.3 条约定情形的拟审议议案沟通协商的内容及变更的拟决议事项的具体内容（如有）；

（五）表决程序（如为分批次表决）；

（六）每项议案的表决情况及表决结果。

债券持有人会议记录、表决票、债券持有人参会资格证明文件、代理人的委托书及其他会议材料由债券受托管理人保存。保存期限至少至本期债券债权债务关系终止后的 5 年。

债券持有人有权申请查阅其持有本期债券期间的历次会议材料，债券受托管理人不得拒绝。

5.2 召集人应最晚于债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

（一）债券持有人会议召开情况，包括名称（含届次）、召开及表决时间、召开形式、召开地点（如有）等；

（二）出席会议的债券持有人所持表决权情况及会议有效性；

（三）各项议案的议题及决议事项、是否具备生效条件、表决结果及决议生效情况；

（四）其他需要公告的重要事项。

5.3 按照本规则约定的权限范围及会议程序形成的债券持有人会议生效决议，受托管理人应当积极落实，及时告知发行人或其他相关方并督促其进行回复，并予以落实。

债券持有人会议生效决议需要发行人或其控股股东和实际控制人、债券清偿义务承继方、保证人或者其他提供增信或偿债保障措施的机构或个人等履行义务或者

推进、落实的，上述相关机构或个人应当按照规定、约定或有关承诺切实履行相应义务，推进、落实生效决议事项，并及时披露决议落实的进展情况。相关机构或个人未按规定、约定或有关承诺落实债券持有人会议生效决议的，受托管理人应当采取进一步措施，切实维护债券持有人权益。

债券持有人应当积极配合受托管理人、发行人或其他相关方推动落实债券持有人会议生效决议有关事项。

5.4 债券持有人授权受托管理人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，受托管理人应当按照授权范围及实施安排等要求，勤勉履行相应义务。受托管理人因提起、参加仲裁、诉讼或破产程序产生的合理费用，由作出授权的债券持有人承担。

受托管理人依据授权仅代表部分债券持有人提起、参加债券违约合同纠纷仲裁、诉讼或者申请、参加破产程序的，其他债券持有人后续明确表示委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的，受托管理人应当一并代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人也可以参照本规则第 4.1.7 条约定，向之前未授权的债券持有人征集由其代表其提起、参加仲裁或诉讼。受托管理人不得因授权时间与方式不同而区别对待债券持有人，但非因受托管理人主观原因导致债券持有人权利客观上有所差异的除外。

未委托受托管理人提起、参加仲裁或诉讼的其他债券持有人可以自行提起、参加仲裁或诉讼，或者委托、推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

受托管理人未能按照授权文件约定勤勉代表债券持有人提起、参加仲裁或诉讼，或者在过程中存在其他怠于行使职责的行为，债券持有人可以单独、共同或推选其他代表人提起、参加仲裁或诉讼。

5.5 债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

第六章 特别约定

第一节 关于表决机制的特别约定

6.1.1 因债券持有人行使回售选择权或者其他法律规定或募集说明书约定的权利，导致部分债券持有人对发行人享有的给付请求权与其他同期债券持有人不同的，具有相同请求权的债券持有人可以就不涉及其他债券持有人权益的事项进行单独表决。

前款所涉事项由受托管理人、所持债券份额占全部具有相同请求权的未偿还债券余额 10%以上的债券持有人或其他符合条件的提案人作为特别议案提出，仅限受托管理人作为召集人，并由利益相关的债券持有人进行表决。

受托管理人拟召集持有人会议审议特别议案的，应当在会议通知中披露议案内容、参与表决的债券持有人范围、生效条件，并明确说明相关议案不提交全体债券持有人进行表决的理由以及议案通过后是否会对未参与表决的投资者产生不利影响。

特别议案的生效条件参照本规则第 4.3.1 条确定，即经有表决权的债券持有人所持表决权的三分之二以上同意方可生效。见证律师应当在法律意见书中就特别议案的效力发表明确意见。

第二节 简化程序

6.2.1 发生本规则第 2.2 条约定的有关事项且存在以下情形之一的，受托管理人可以按照本节约定的简化程序召集债券持有人会议，本规则另有约定的从其约定：

- a. 发行人拟变更债券募集资金用途，且变更后不会影响发行人偿债能力的；
- b. 发行人因实施股权激励计划或实施业绩承诺补偿等回购注销股份导致减资，且累计减资金额低于本期债券发行时最近一期经审计合并口径净资产的 5%的；
- c. 债券受托管理人拟代表债券持有人落实的有关事项预计不会对债券持有人权益保护产生重大不利影响的；
- d. 债券募集说明书、本规则、债券受托管理协议等文件已明确约定相关不利事项发生时，发行人、受托管理人等主体的义务，但未明确约定具体执行安排或者相关主体未在约定时间内完全履行相应义务，需要进一步予以明确的；
- e. 受托管理人、提案人已经就具备生效条件的拟审议议案与有表决权的债券持有人沟通协商，且超过出席债券持有人会议且有表决权的持有人所持表决权的二分之一（如为第 4.3.2 条约定的一般事项）或者达到全体有表决权的债券持有人所持

表决权的三分之二以上（如为第 4.3.1 条约定的重大事项）的债券持有人已经表示同意议案内容的；

f.全部未偿还债券份额的持有人数量（同一管理人持有的数个账户合并计算）不超过 4 名且均书面同意按照简化程序召集、召开会议。

6.2.2 发生本规则第 6.2.1 条 a 项至 c 项情形的，受托管理人可以公告说明关于发行人或受托管理人拟采取措施的内容、预计对发行人偿债能力及投资者权益保护产生的影响等。债券持有人如有异议的，应于公告之日起 5 个交易日内以书面形式回复受托管理人。逾期不回复的，视为同意受托管理人公告所涉意见或者建议。

针对债券持有人所提异议事项，受托管理人应当与异议人积极沟通，并视情况决定是否调整相关内容后重新征求债券持有人的意见，或者终止适用简化程序。单独或合计持有本期债券未偿还份额 10%以上的债券持有人于异议期内提议终止适用简化程序的，受托管理人应当立即终止。

异议期届满后，视为本次会议已召开并表决完毕，受托管理人应当按照本规则第 4.3.2 条第一款的约定确定会议结果，并于次日内披露持有人会议决议公告及见证律师出具的法律意见书。

6.2.3 发生本规则第 6.2.1 条 d 项至 f 项情形的，受托管理人应最晚于现场会议召开日前 3 个交易日或者非现场会议召开日前 2 个交易日披露召开持有人会议的通知公告，详细说明拟审议议案的决议事项及其执行安排、预计对发行人偿债能力和投资者权益保护产生的影响以及会议召开和表决方式等事项。债券持有人可以按照会议通知所明确的方式进行表决。

持有人会议的召开、表决、决议生效及落实等事项仍按照本规则第四章、第五章的约定执行。

第七章 附则

7.1 本规则自本期债券发行完毕之日起生效。

7.2 依据本规则约定程序对本规则部分约定进行变更或者补充的，变更或补充的规则与本规则共同构成对全体债券持有人具有同等效力的约定。

7.3 本规则的相关约定如与债券募集说明书的相关约定存在不一致或冲突的，以债券募集说明书的约定为准；如与债券受托管理协议或其他约定存在不一致或冲突的，除相关内容已于债券募集说明书中明确约定并披露以外，均以本规则的约定为准。

7.4 对债券持有人会议的召集、召开及表决程序、决议合法有效性以及其他因债券持有人会议产生的纠纷，如协商不成，任一方可将争议提交发行人所在地人民法院裁判。

7.5 本规则约定的“以上”“以内”包含本数，“超过”、“低于”不包含本数。

第十三节 受托管理人

投资者认购本期公司债券视作同意《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》。

（一）债券受托管理人聘任及《债券受托管理协议》签订情况

1、债券受托管理人的名称及基本情况

受托管理人名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系人：周顺强、王钰、陈梓灏

联系电话：0755-22101049

传真：0755-82053643

2、《债券受托管理协议》签订情况

2025 年 8 月 29 日，发行人与平安证券股份有限公司签订了《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业机构投资者非公开发行公司债券受托管理协议》。

（二）债券受托管理人与发行人的利害关系情况

截至本募集说明书签署日，平安证券股份有限公司及其法定代表人、高级管理人员及项目经办人员与发行人之间不存在重大利害关系。

截至 2025 年 9 月末，平安证券股份有限公司通过自营业务账户持有珠海大横琴集团有限公司之子公司世联行（002285.SZ）126,800 股和世荣兆业（002016.SZ）62,763 股，通过资管业务账户持有珠海大横琴集团有限公司之子公司世联行（002285.SZ）18,000 股和世荣兆业（002016.SZ）700 股。除上述情形外，截至

2025 年 9 月末，平安证券股份有限公司及法定代表人、高级管理人员、本次珠海大横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券经办人员与珠海大横琴集团有限公司之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

（三）债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

第一条 定义及解释

1.1 除本协议另有规定外，募集说明书中的定义与解释均适用于本协议。

1.2 在本协议中，除非文中另有规定，下列词语具有以下含义：

发行人、公司	珠海大横琴集团有限公司
本期债券	指按照募集说明书约定的采用分期发行的本次债券中的任一期；若本次债券不涉及分期发行，“本期债券”指本次债券
募集说明书	根据有关法律法规为发行本期债券而制作的《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券募集说明书》
主承销商、平安证券	平安证券股份有限公司
承销协议	发行人与平安证券股份有限公司签订的《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券之承销协议》
债券受托管理人	平安证券股份有限公司
债券受托管理协议	发行人与债券受托管理人为本期债券的受托管理而签署的《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券受托管理协议》及其变更和补充

债券持有人会议规则	为保护公司债券持有人的合法权益，根据相关法律法规制定的《珠海大横琴集团有限公司 2025 年面向专业投资者非公开发行公司债券持有人会议规则》及其变更和补充
中国证监会、证监会	中国证券监督管理委员会
证券交易所	上海证券交易所
协会	中国证券业协会
《公司法》	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	《中华人民共和国证券法》
交易日	证券交易所交易日（不包括我国的法定节假日和休息日）
元	人民币元
我国、中国	中华人民共和国

第二条 受托管理事项

2.1 为维护本期债券全体债券持有人的权益，甲方聘任乙方作为本期债券的受托管理人，并同意接受乙方的监督。乙方接受全体债券持有人的委托，行使受托管理职责。

2.2 在本期债券存续期内，即自债券上市挂牌直至债券本息兑付全部完成或债券的债权债务关系终止的其他情形期间，乙方应当勤勉尽责，根据相关法律法规、部门规章、行政规范性文件与自律规则（以下合称法律、法规和规则）的规定以及募集说明书、本协议及债券持有人会议规则的约定，行使权利和履行义务，维护债券持有人合法权益。

乙方依据本协议的约定与债券持有人会议的有效决议，履行受托管理职责的法律后果由全体债券持有人承担。个别债券持有人在受托管理人履行相关职责前向受托管理人书面明示自行行使相关权利的，受托管理人的相关履职行为不对其产生约束力。乙方若接受个别债券持有人单独主张权利的，在代为履行其权利主张时，不

得与本协议、募集说明书和债券持有人会议有效决议内容发生冲突。法律、法规和规则另有规定，募集说明书、本协议或者债券持有人会议决议另有约定的除外。

2.3 任何债券持有人一经通过认购、交易、受让、继承或者其他合法方式持有本期债券，即视为同意乙方作为本期债券的受托管理人，且视为同意并接受本协议项下的相关约定，并受本协议之约束。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方及其董事、监事、高级管理人员应自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。甲方董事、监事、高级管理人员应当按照法律法规的规定对甲方定期报告签署书面确认意见，并及时将相关书面确认意见提供至乙方。

3.2 甲方应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本期债券的利息和本金。

3.3 甲方应当设立募集资金专项账户，用于本期债券募集资金的接收、存储、划转。甲方应当在募集资金到达专项账户前与乙方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方和监管银行对甲方专项账户进行共同监管。

甲方不得在专项账户中将本期债券项下的每期债券募集资金与其他债券募集资金及其他资金混同存放,并确保募集资金的流转路径清晰可辨，根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期募集资金使用完毕前，专项账户不得用于接收、存储、划转其他资金。

3.4 甲方应当为本期债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定，如甲方拟变更募集资金的用途，应当按照法律法规的规定或募集说明书、募集资金三方监管协议的约定及募集资金使用管理制度的规定履行相应程序。

本期债券募集资金约定用于固定资产投资项或者股权投资、债权投资等其他特定项目的，甲方应当确保债券募集资金实际投入与项目进度相匹配，保证项目顺

利实施。

3.5 甲方使用募集资金时，应当书面告知乙方。

甲方应当根据乙方的核查要求，按季度时向乙方提供募集资金专项账户及其他相关账户（若涉及）的流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程等资料。

若募集资金用于补充流动资金、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，募集资金使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

若募集资金用于偿还有息债务的，募集资金使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

若募集资金用于基金出资的，甲方应提供出资或投资进度的相关证明文件（如出资或投资证明、基金股权或份额证明等），基金股权或份额及受限情况说明、基金收益及受限情况说明等资料文件等。

本期债券募集资金约定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，甲方还应当按季度向乙方提供项目进度的相关资料（如项目进度证明、现场项目建设照片等），并说明募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配，募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度是否与募集说明书披露的预期进度存在较大差异。存续期内项目建设进度与约定预期存在较大差异，导致对募集资金的投入和使用计划产生实质影响的，甲方应当及时履行信息披露义务。甲方应当按季度说明募投项目收益与来源、项目收益是否存在重大不利变化、相关资产或收益是否存在受限及其他可能影响募投项目运营收益的情形，并提供相关证明文件。若项目运营收益实现存在较大不确定性，甲方应当及时进行信息披露。

若甲方拟根据募集说明书约定将闲置募集资金用于临时补充流动资金的，需履行募集说明书约定或募集资金使用相关制度规定的程序，并及时向乙方提供相关证明材料，还需按照监管规则履行信息披露义务。

3.6 本期债券存续期内，甲方应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，简明清晰，通俗易懂，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

甲方应当制定信息披露事务管理制度，健全完善信息披露业务流程，配备必要人员和资源，保障合规履行信息披露义务。信息披露事务管理制度应当经发行人董事会或者其授权的机构审议通过。

甲方对已披露信息披露事务管理制度进行变更的，应当在最近一期定期报告中披露变更后的主要内容。

甲方应当设置并披露信息披露事务负责人。信息披露事务负责人负责组织和协调债券信息披露相关工作，接受投资者问询，维护投资者关系。信息披露事务负责人应当由企业董事、高级管理人员或具有同等职责的人员担任。甲方信息披露事务负责人发生变更的，应当在变更后 2 个交易日内披露原负责人任职情况、变更原因、相关决策情况、相关职务的过渡期安排、继任人选情况或者相关选聘安排、新任信息披露事务负责人及其联系方式。

对未按前款规定确定并披露信息披露事务负责人的，视为由甲方法定代表人担任信息披露事务负责人。

3.7.1 本期债券存续期内，发生以下任何事项，甲方应当及时书面通知乙方，并根据乙方要求持续书面通知事件进展和结果：

- (一)甲方名称变更、股权结构或生产经营状况发生重大变化；
- (二)甲方变更财务报告审计机构、资信评级机构；
- (三)甲方三分之一以上董事、三分之二以上监事、董事长、总经理或具有同等职责的人员发生变动；
- (四)甲方法定代表人、董事长、总经理或具有同等职责的人员无法履行职责；
- (五)甲方控股股东或者实际控制人变更；
- (六)甲方发生重大资产抵押、质押、出售、转让、报废、无偿划转以及重大投资行为或重大资产重组；
- (七)甲方发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；
- (八)甲方放弃债权或者财产超过上年末净资产的百分之十；
- (九)甲方股权、经营权涉及被委托管理；

- (十)甲方丧失对重要子公司的实际控制权；
- (十一)甲方或其债券信用评级发生变化，或者本期债券担保情况发生变更；
- (十二)甲方转移债券清偿义务；
- (十三)甲方一次承担他人债务超过上年末净资产百分之十，或者新增借款、对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- (十四)甲方未能清偿到期债务或进行债务重组；
- (十五)甲方涉嫌违法违规被有权机关调查，受到刑事处罚、重大行政处罚或行政监管措施、市场自律组织作出的债券业务相关的处分，或者存在严重失信行为；
- (十六)甲方法定代表人、控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施，或者存在严重失信行为；
- (十七)甲方涉及重大诉讼、仲裁事项；
- (十八)甲方出现可能影响其偿债能力的资产被查封、扣押或冻结的情况；
- (十九)甲方分配股利，作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定，或者被托管、依法进入破产程序、被责令关闭；
- (二十)甲方涉及需要说明的市场传闻；
- (二十一)甲方未按照相关规定与募集说明书的约定使用募集资金；
- (二十二)甲方违反募集说明书承诺且对债券持有人权益有重大影响；
- (二十三)募集说明书约定或甲方承诺的其他应当披露事项；
- (二十四)甲方募投项目情况发生重大变化，可能影响募集资金投入和使用计划，或者导致项目预期运营收益实现存在较大不确定性；
- (二十五)甲方拟修改债券持有人会议规则；
- (二十六)甲方拟变更债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；
- (二十七)甲方拟变更债券募集说明书的约定；
- (二十八)其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

就上述事件通知乙方同时，甲方就该等事项是否影响本期债券本息安全向乙方作出书面说明，配合乙方要求提供相关证据、文件和资料，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。触发信息披露义务的，甲方应当按照相关规定及时披露上述事项及后续进展。

甲方的控股股东或者实际控制人对重大事项的发生、进展产生较大影响的，甲方知晓后应当及时书面告知乙方，并配合乙方履行相应职责。

3.7.2 甲方应按月（每月第 3 个交易日前）向乙方出具截至上月底是否发生重大事项的书面说明，具体内容见乙方邮件要求。甲方应当保证上述说明内容的真实、准确、完整。

3.8 甲方应当协助乙方在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本期债券持有人名册，并承担相应费用。

3.9 债券持有人会议审议议案需要甲方推进落实的，甲方应当出席债券持有人会议，接受债券持有人等相关方的问询，并就会议决议的落实安排发表明确意见。甲方单方面拒绝出席债券持有人会议的，不影响债券持有人会议的召开和表决。甲方意见不影响债券持有人会议决议的效力。

甲方及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下其应当履行的各项职责和义务并向债券投资者披露相关安排。

3.10 甲方在本期债券存续期间，应当履行如下债券信用风险管理义务：

（一）制定债券还本付息（含回售、分期偿还、赎回及其他权利行权等，下同）管理制度，安排专人负责债券还本付息事项；

（二）提前落实偿债资金，按期还本付息，不得逃废债务；

（三）内外部增信机制、偿债保障措施等发生重大变化的，甲方应当及时书面告知乙方；

（四）采取有效措施，防范并化解可能影响偿债能力及还本付息的风险事项，及时处置债券违约风险事件；

（五）配合受托管理人及其他相关机构开展风险管理工作。

3.11 预计不能偿还本期债务时，甲方应当及时告知乙方，按照乙方要求追加偿债保障措施，履行募集说明书和本协议约定的投资者权益保护机制与偿债保障措施。

乙方依法申请法定机关采取财产保全措施的，甲方应当配合乙方办理。

财产保全措施所需相应担保的提供方式可包括但不限于：申请人提供物的担保或现金担保；第三人提供信用担保、物的担保或现金担保；专业担保公司提供信用担保；申请人自身信用。

甲方追加偿债保障措施产生的相关费用及乙方申请财产保全措施而产生的相关费用由甲方承担。

3.12 甲方无法按时偿付本期债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知乙方和债券持有人。

后续偿债措施可包括但不限于：部分偿付及其安排、全部偿付措施及其实现期限、由增信机构（如有）或者其他机构代为偿付的安排、重组或者破产的安排。

甲方出现募集说明书约定的其他违约事件的，应当及时整改并按照募集说明书约定承担相应责任。

3.13 甲方无法按时偿付本期债券本息时，乙方根据募集说明书约定及债券持有人会议决议的授权申请处置抵质押物的，甲方应当积极配合并提供必要的协助。

3.14 本期债券违约风险处置过程中，甲方拟聘请财务顾问等专业机构参与违约风险处置，或聘请的专业机构发生变更的，应及时告知乙方，并说明聘请或变更的合理性。该等专业机构与受托管理人的工作职责应当明确区分，不得干扰受托管理人正常履职，不得损害债券持有人的合法权益。相关聘请行为应符合法律法规关于廉洁从业风险防控的相关要求，不应存在以各种形式进行利益输送、商业贿赂等行为。

3.15 甲方成立金融机构债权人委员会且乙方被授权加入的，应当协助乙方加入其中，并及时向乙方告知有关信息。

3.16 甲方应当对乙方履行本协议项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和必要的信息、资料和数据。甲方应当指定专人马小芳（电话：13750026899）负责与本期债券相关的事务，并确保与乙方能够有效沟通。前述人员发生变更的，甲方应当在三个工作日内通知乙方。

3.17 受托管理人变更时，甲方应当配合乙方及新任受托管理人完成乙方工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行本协议项下应当向乙方履行的各项义务。

3.18 在本期债券存续期内，甲方应尽最大合理努力维持债券上市交易。

甲方及其关联方交易甲方发行公司债券的，应当及时书面告知乙方。

3.19 甲方应当根据本协议第 4.21 条的规定向乙方支付本期债券受托管理报酬和乙方履行受托管理人职责产生的额外费用。

乙方因参加债券持有人会议、申请财产保全、实现担保物权、提起诉讼或仲裁、参与债务重组、参与破产清算等受托管理履职行为所产生的相关费用由甲方承担。甲方暂时无法承担的，相关费用可由债券持有人进行垫付，垫付方有权向甲方进行追偿。

3.20 甲方应当履行本协议、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。如存在违反或可能违反约定的投资者权益保护条款的，甲方应当及时采取救济措施并书面告知乙方。

债券违约的具体情形、违约责任及其承担方式、应急事件及预计或已经发生违约时相应的救济机制、化解处置机制和具体化解处置措施、不可抗力、弃权等相关内容详见本期债券募集说明书之第十一节：违约事项及纠纷解决机制。

第四条 乙方的职责、权利和义务

4.1 乙方应当根据法律、法规和规则的规定及本协议的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，配备充足的具备履职能力的专业人员，对甲方履行募集说明书及本协议约定义务的情况进行持续跟踪和监督。

乙方为履行受托管理职责，有权按照每半年代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，按照每季度查询专项账户中募集资金的存储与划转情况。

4.2 乙方应当督促甲方及其董事、监事、高级管理人员自觉强化法治意识、诚信意识，全面理解和执行公司债券存续期管理的有关法律法规、债券市场规范运作和信息披露的要求。乙方应核查甲方董事、监事、高级管理人员对甲方定期报告的书面确认意见签署情况。

4.3 乙方应当通过多种方式和渠道持续关注甲方和增信主体的资信状况、信用风险状况、担保物状况、内外部增信机制、投资者权益保护机制及偿债保障措施的有效性，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

（一）就本协议第 3.7.1 条约定的情形，列席甲方和增信机构的内部有权机构的决策会议，或获取相关会议纪要；

（二）不定期查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

（三）不定期调取甲方、增信主体银行征信记录；

（四）不定期对甲方和增信主体进行现场检查；

（五）不定期约见甲方或者增信主体进行谈话；

（六）不定期对担保物（如有）进行现场检查，关注担保物状况；

（七）不定期查询相关网站系统或进行实地走访，了解甲方及增信主体的诉讼仲裁、处罚处分、诚信信息、媒体报道等内容；

（八）每年结合募集说明书约定的投资者权益保护机制（如有），检查投资者保护条款的执行状况。

涉及具体事由的，乙方可以不限于固定频率对甲方与增信主体进行核查。涉及增信主体的，甲方应当给予乙方必要的支持。

4.4 乙方应当对甲方专项账户募集资金的接收、存储、划转进行监督，并应当在募集资金到达专项账户前与甲方以及存放募集资金的银行订立监管协议。乙方和监管银行对甲方专项账户进行共同监管。

乙方应当监督本期债券项下的每期债券募集资金在专项账户中是否存在与其他

债券募集资金及其他资金混同存放的情形,并监督募集资金的流转路径是否清晰可辨,根据募集资金监管协议约定的必须由募集资金专项账户支付的偿债资金除外。在本期债券项下的每期债券募集资金使用完毕前,若发现募集资金专项账户存在资金混同存放的,乙方应当督促甲方进行整改和纠正。

4.5 在本期债券存续期内,乙方应当按季度检查甲方募集资金的使用情况是否符合相关规定并与募集说明书约定一致,募集资金按约定使用完毕的除外。

乙方应当按季度检查募集资金专项账户流水、募集资金使用凭证、募集资金使用的内部决策流程,核查债券募集资金的使用是否符合法律法规的要求、募集说明书的约定和募集资金使用管理制度的相关规定。

募集资金用于补充流动资金、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,乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于合同、发票、转账凭证。

募集资金用于偿还有息债务的,乙方应定期核查的募集资金的使用凭证包括但不限于借款合同、转账凭证、有息债务还款凭证。

本期债券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,乙方还应当按季度核查募集资金的实际投入情况是否与项目进度相匹配,项目运营效益是否发生重大不利变化,募集资金是否未按预期投入或长期未投入、项目建设进度与募集资金使用进度或募集说明书披露的预期进度是否存在较大差异,实际产生收益是否符合预期以及是否存在其他可能影响募投项目运营收益的事项。债券存续期内项目发生重大变化的,乙方应当督促甲方履行信息披露义务。对于募集资金用于固定资产投资项目的,乙方应当至少每年对项目建设进展及运营情况开展一次现场核查。

募集资金使用存在变更的,乙方应当核查募集资金变更是否履行了法律法规要求、募集说明书约定和甲方募集资金使用管理制度规定的相关流程,并核查甲方是否按照法律法规要求履行信息披露义务。

乙方发现债券募集资金使用存在违法违规的,应督促甲方进行整改,并披露临时受托管理事务报告。

4.6 乙方应当督促甲方在募集说明书中披露本协议的主要内容与债券持有人会议规则全文，并应当通过本期债券交易场所的互联网网站，向债券投资者披露受托管理事务报告、本期债券到期不能偿还的法律程序以及其他需要向债券投资者披露的重大事项。

4.7 乙方应当每一自然年度结束后六个月内对甲方进行回访，监督甲方对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，按规定出具受托管理事务报告。

4.8 出现本协议第 3.7.1 条情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内，乙方应当问询甲方或者增信主体，要求甲方或者增信主体解释说明，提供相关证据、文件和资料，并根据《债券受托管理人执业行为准则》的要求向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，乙方应当召集债券持有人会议。

4.9 乙方应当根据法律、法规和规则、本协议及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关双方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

4.10 乙方应当在债券存续期内持续督促甲方履行信息披露义务。对影响偿债能力和投资者权益的重大事项，乙方应当督促甲方及时、公平地履行信息披露义务，督导甲方提升信息披露质量，有效维护债券持有人利益。乙方应当关注甲方的信息披露情况，收集、保存与本期债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本期债券本息偿付的影响，并按照本协议的约定报告债券持有人。

4.11 乙方预计甲方不能偿还本期债券时，应当要求甲方追加偿债保障措施，督促甲方履行募集说明书和本协议约定投资者权益保护机制与偿债保障措施，或按照本协议约定的担保提供方式依法申请法定机关采取财产保全措施。

乙方为维护债券持有人合法权益，履行上述责任时发生的全部合理费用和支出由甲方承担，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向乙方支付。

4.12 本期债券存续期内，乙方应当勤勉处理债券持有人与甲方之间的谈判或者诉讼事务。

4.13 甲方为本期债券设定担保的，乙方应当在本期债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在增信措施有效期内妥善保管。

4.14 乙方应当至少在本期债券每次本息兑付日前 20 个工作日，了解甲方的偿债资金准备情况与资金到位情况。乙方应按照证监会及其派出机构要求滚动摸排兑付风险。

4.15 甲方不能偿还本期债券时，乙方应当督促发行人、增信主体和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施和承诺。甲方不能按期兑付债券本息或出现募集说明书约定的其他违约事件影响发行人按时兑付债券本息的，乙方可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起、参加民事诉讼、仲裁或者破产等法律程序，或者代表债券持有人申请处置抵质押物。

乙方要求甲方追加担保的,担保物因形势变化发生价值减损或灭失导致无法覆盖违约债券本息的，乙方可以要求再次追加担保。

乙方追加担保发生的全部合理费用和支出由甲方承担，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向乙方支付。

乙方申请财产保全、提起诉讼或仲裁等司法程序所涉及的相关费用（以下简称“诉讼费用”）由甲方承担，甲方应在收到乙方出具账单及相关凭证之日起十个交易日内向乙方按照以下规定支付：

（一）乙方设立诉讼专项账户（以下简称“诉讼专户”），用以接收甲方汇入的因乙方向法定机关申请财产保全、对甲方提起诉讼或仲裁等司法程序所需的诉讼费用；

（二）尽管乙方并无义务为甲方垫付本条规定项下的诉讼费用，但如受托管理人主动垫付该等诉讼费用的，乙方有权从甲方向债券持有人偿付的利息及/或本金中优先受偿垫付费用。

4.16 甲方成立金融机构债权人委员会的，乙方有权接受全部或部分债券持有人的委托参加金融机构债权人委员会会议，维护本期债券持有人权益。

4.17 乙方对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的甲方商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

4.18 乙方应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于本协议、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债权债务关系终止后二十年。

4.19 除上述各项外，乙方还应当履行以下职责：

- （一）债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- （二）募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

乙方应当督促甲方履行募集说明书的承诺与投资者权益保护约定。募集说明书存在投资者保护条款的，乙方应当与甲方在本处约定相应的履约保障机制。

甲方履行投资者保护条款相关约定的保障机制内容详见本期债券募集说明书之第十节：投资者保护机制。

4.20 在本期债券存续期内，乙方不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

乙方在履行本协议项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

4.21 乙方有权依据本协议的约定获得受托管理报酬。本次债券下各期债券分别收取受托管理费用为 15,000.00 元/年；如发生额外费用，则支付方式由双方另行协商。

4.22 对于乙方因依赖其合理认为是真实且经适当方签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，乙方应得到保护且不应对此承担责任；乙方依赖甲方根据本协议的规定而通过邮件、传真或其他数据电文系统传输发出的合理指示并据此采取的任何作为或不作为行为应受保护且不应对此承担责任。但乙方的上述依赖显失合理或不具有善意的除外。

第五条 受托管理事务报告

5.1 受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

5.2 乙方应当建立对甲方的定期跟踪机制，监督甲方对募集说明书所约定义务的执行情况，对债券存续期超过一年的，在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （一）乙方履行职责情况；
- （二）甲方的经营与财务状况；
- （三）甲方募集资金使用及专项账户运作情况与核查情况；
- （四）内外部增信机制、偿债保障措施有效性分析，发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （五）甲方偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （六）甲方在募集说明书中约定的其他义务的执行情况（如有）；
- （七）债券持有人会议召开情况；
- （八）偿债能力和意愿分析；
- （九）与甲方偿债能力和增信措施有关的其他情况及乙方采取的应对措施。

5.3 本期债券存续期内，出现以下情形的，乙方在知道或应当知道该等情形之日起五个交易日内向市场公告临时受托管理事务报告：

- （一）乙方在履行受托管理职责时发生利益冲突的；
- （二）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的；
- （三）发现甲方及其关联方交易其发行的公司债券；
- （四）出现第 3.7.1 条第（一）项至第（二十四）项等情形的；
- （五）出现其他可能影响甲方偿债能力或债券持有人权益的事项。

乙方发现甲方提供材料不真实、不准确、不完整的，或者拒绝配合受托管理工作的，且经提醒后仍拒绝补充、纠正，导致乙方无法履行受托管理职责，乙方可以披露临时受托管理事务报告。

临时受托管理事务报告应当说明上述情形的具体情况、可能产生的影响、乙方已采取或者拟采取的应对措施（如有）等。

第六条 利益冲突的风险防范机制

6.1 如发生法律法规或监管要求需披露利益冲突情形，或发生其他将对乙方继续履行本协议下受托管理人职责具有实质影响的情形，乙方将按法律法规要求披露相关利益冲突情况及相关风险防范与解决机制。

甲方发现与乙方发生利益冲突的，应当及时书面告知乙方。

6.2 乙方不得为本期债券提供担保，且乙方承诺，其与甲方之间发生的任何交易或对甲方采取的任何行动、行为均不会损害债券持有人的利益。

6.3 如果乙方违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序，债券持有人可根据本协议或债券持有人会议规则规定的程序变更或解聘受托管理人。如甲方、乙方违反本协议利益冲突的风险防范机制之义务及程序进行相关不当交易，导致债券持有人合法利益造成实际损害的，债券持有人有权按照本协议第 11.2 条的规定要求赔偿由此造成的实际损失。

第七条 受托管理人的变更

7.1 在本期债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （一）乙方未能持续履行本协议约定的受托管理人职责；
- （二）乙方停业、解散、破产或依法被撤销；
- （三）乙方提出书面辞职；

（四）乙方不再符合受托管理人资格的其他情形。

在乙方应当召集而未召集债券持有人会议时，单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

7.2 债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘乙方的，自新任受托管理人与发行人签订受托协议之日或双方约定之日，新任受托管理人继承乙方在法律、法规和规则及本协议项下的权利和义务，本协议终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向协会报告。

7.3 乙方应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

7.4 乙方在本协议中的权利和义务，在新任受托管理人与甲方签订受托协议之日或双方约定之日起终止，但并不免除乙方在本协议生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

第八条 陈述与保证

8.1 甲方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）甲方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的有限责任公司；

（二）甲方签署和履行本协议已经得到甲方内部必要的授权，并且没有违反适用于甲方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反甲方的公司章程的规定以及甲方与第三方签订的任何合同或者协议的约定。

8.2 乙方保证以下陈述在本协议签订之日均属真实和准确：

（一）乙方是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司；

（二）乙方具备担任本期债券受托管理人的资格，且就乙方所知，并不存在任何情形导致或者可能导致乙方丧失该资格；

（三）乙方签署和履行本协议已经得到乙方内部必要的授权，并且没有违反适用于乙方的任何法律、法规和规则的规定，也没有违反乙方的公司章程以及乙方与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

8.3 甲、乙双方作为信息披露义务人保证以下陈述：

（一）应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行信息披露义务，确保所披露或者报送的信息真实、准确、完整，不得有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并确保提交的电子件、传真件、复印件等与原件一致。

（二）在信息正式披露前，确保将该信息的知悉者控制在最小范围内，在公告前不得泄露其内容，不得进行内幕交易、操纵市场等不正当行为；

（三）披露的信息应当在证券交易所网站或以证券交易所认可的其他方式予以披露，且披露时间不得晚于在其他交易场所、媒体或者其他场合公开披露的时间，也不得以新闻发布或者答记者问等形式代替履行信息披露义务。

（四）应当将披露的信息刊登在债券交易场所的互联网网站，供公众查阅。

（五）拟披露的信息存在不确定性、属于临时性商业秘密或者具有交易所认可的其他情形，及时披露可能会损害其利益或者误导投资者，且符合以下条件的，信息披露义务人可以向交易所申请暂缓披露，并说明暂缓披露的理由和期限：

- 1) 拟披露的信息未泄漏；
- 2) 有关内幕信息知情人已书面承诺保密；
- 3) 债券交易未发生异常波动。

交易所同意的，信息披露义务人可以暂缓披露相关信息。暂缓披露的期限原则上不超过 2 个月。

交易所不同意暂缓披露申请、暂缓披露的原因已经消除或者暂缓披露的期限届满的，信息披露义务人应当及时披露。

第九条 不可抗力

9.1 不可抗力事件是指双方在签署本协议时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

9.2 在发生不可抗力事件的情况下，双方应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致本协议的目标无法实现，则本协议提前终止。

第十条 违约责任

10.1 本协议任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则的规定及募集说明书、本协议的约定追究违约方的违约责任。

10.2 若甲方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致乙方及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），甲方应负责赔偿前述人员的损失。甲方在本款项下的赔偿责任在本协议终止后由甲方权利义务的承继人承担，该终止包括本协议由于甲方根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

10.3 若乙方因其过失、恶意、故意不当行为或违反本协议的任何行为（包括不作为）而导致甲方及其董事、工作人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），乙方应负责赔偿前述人员的损失。乙方在本款项下的赔偿责任在本协议终止后由乙方权利义务的承继人负担，该终止包括本协议由于乙方根据适用法律及其公司章程被解散而终止。

10.4 乙方在本协议履行期间由于自身原因自行辞任给甲方造成经济损失的，乙方须在收取的受托管理费范围内赔偿甲方因该辞任而造成的合理经济损失。

10.5 如乙方未按照本协议履行其职责，甲方有权追究其违约责任，如乙方的违约行为给本期债券持有人造成经济损失的，债券持有人有权要求乙方赔偿其因此而造成的合理经济损失。

10.6 甲方违反募集说明书约定可能导致债券持有人遭受损失的，相应违约情形与违约责任在募集说明书中约定。

第十一条法律适用和争议解决

11.1 本协议适用于中国法律并依其解释。

11.2 本协议项下所产生的或与本协议有关的任何争议，应首先友好协商。协商不成，任一方可将争议提交发行人所在地人民法院裁判。

11.3 当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，双方有权继续行使本协议项下的其他权利，并应履行本协议项下的其他义务。

第十二条协议的生效、变更及终止

12.1 本协议于双方的法定代表人或者其授权代表签字并加盖双方单位公章后，自本期债券成功发行之日生效。

12.2 除非法律、法规和规则另有规定，本协议的任何变更，均应当由双方协商一致订立书面补充协议后生效。本协议于本期债券发行完成后的变更，如涉及债券持有人权利、义务的，应当事先经债券持有人会议同意。任何补充协议均为本协议之不可分割的组成部分，与本协议具有同等效力。

12.3 如甲方履行完毕与本期债券有关的全部支付义务、变更受托管理人、本期债券发行未能完成，本协议自动终止。

第十三条通知

13.1 在任何情况下，本协议所要求的任何通知可以经专人递交，亦可以通过邮局挂号方式或者快递服务，或者传真发送到本协议双方指定的以下地址。

甲方通讯地址：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 24 层

甲方收件人：马小芳

甲方电话：0756-6291115

甲方传真：0756-6291188

乙方通讯地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

乙方收件人：周顺强、王钰、陈梓灏

乙方电话：0755-22101049

乙方传真：0755-82053643

13.2 任何一方的上述通讯地址、收件人和传真号码发生变更的，应当在该变更发生日起三个交易日内通知另一方。

13.3 通知被视为有效送达日期按如下方法确定：

（一）以专人递交的通知，应当于专人递交之日为有效送达日期；

（二）以邮局挂号或者快递服务发送的通知，应当于收件回执所示日期为有效送达日期；

（三）以传真发出的通知，应当于传真成功发送之日后的第一个交易日为有效送达日期。

13.4 如果收到债券持有人依据本协议约定发给甲方的通知或要求，乙方应在收到通知或要求后两个交易日内按本协议约定的方式将该通知或要求转发给甲方。

第十四条附则

14.1 本协议对甲乙双方均有约束力。未经对方书面同意，任何一方不得转让其在本协议中的权利或义务。

14.2 双方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《民法典》、《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类、合同类及广告法等相关法律的规定，双方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及合同所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，双方均同意，在使用对方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须获得对方事先的书面认可，否则，不得进行此类使用或宣传。双方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。双方均承认，未

经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本合同的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

14.3 本协议中如有一项或多项条款在任何方面根据任何适用法律是不合法、无效或不可执行的，且不影响到本协议整体效力的，则本协议的其他条款仍应完全有效并应当被执行。

14.4 本协议正本一式陆份，甲方、乙方各执壹份，其余肆份由乙方保存，供报送有关部门。各份均具有同等法律效力。

第十四节 发行有关机构

一、发行人：珠海大横琴集团有限公司

名称：珠海大横琴集团有限公司

法定代表人：陈新华

住所：珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 28-29 层

联系人：马小芳

联系地址：珠海市吉大石花东路 207 号

电话：0756-3368406

二、牵头主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：平安证券股份有限公司

名称：平安证券股份有限公司

法定代表人：何之江

住所：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层

联系人：王钰、陈梓灏

地址：深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层

电话：0755-23835888

三、联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

名称：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：刘成

住所：北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼

联系人：焦希波、李谦、张俊逸

地址：北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼

电话：010-56051918

四、联席主承销商：申万宏源证券有限公司

名称：申万宏源证券有限公司

法定代表人：张剑

住所：上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层

联系人：杨尚君、曹沛贤、邱逸凡

地址：上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层

电话：021-33389888

五、会计师事务所：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

名称：广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）

负责人：聂铁良

住所：广州市天河区珠江新城珠江东路高德置地秋广场 F 座 10 楼

联系人：李俊杰

联系电话：020-38324928

六、发行人律师：广东广信君达律师事务所

名称：广信君达律师事务所

负责人：邓传远

住所：广州市天河区珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29、10、11 层

联系人：张雪芳

经办律师：张雪芳、陈秋伶、李金兴

联系地址：广州市天河区珠江东路 6 号广州周大福金融中心 29 层

联系电话：张雪芳 13825141088，陈秋伶 19927738020，李金兴 13678916240

七、申请挂牌转让服务的证券交易所

名称：上海证券交易所

总经理：蔡建春

住所：上海市浦东新区浦东南路 528 号上海证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

八、债券登记、托管、结算机构

名称：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

负责人：周宁

住所：中国（上海）自由贸易试验区杨高南路 188 号

电话：021-38874800

传真：021-58754185

九、发行人与本期发行的有关机构、人员的利害关系

截至本募集说明书签署之日，发行人与本期发行有关的承销商、证券服务机构及其负责人、高级管理人员、经办人员之间不存在重大利害关系。

截至 2025 年 9 月末，平安证券股份有限公司通过自营业务账户持有珠海大横琴集团有限公司之子公司世联行（002285.SZ）126,800 股和世荣兆业（002016.SZ）62,763 股，通过资管业务账户持有珠海大横琴集团有限公司之子公司世联行（002285.SZ）18,000 股和世荣兆业（002016.SZ）700 股。除上述情形外，截至 2025 年 9 月末，平安证券股份有限公司及法定代表人、高级管理人员、本次珠海大

横琴集团有限公司 2026 年面向专业投资者非公开发行公司债券经办人员与珠海大横琴集团有限公司之间不存在直接或间接的股权关系或其他重大利害关系。

截至 2025 年 9 月末，中信建投证券股份有限公司及其下属子公司持有世荣兆业（002016.SZ）145,400 股，持有世联行（002285.SZ）194,000 股。除上述情况外，中信建投证券股份有限公司及其法定代表人或负责人、高级管理人员及经办人员与珠海大横琴集团有限公司之间不存在直接或间接的股权关系或其他利害关系。

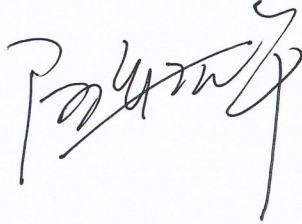
截至 2025 年 9 月 30 日，申万宏源证券有限公司持有世联行（002285.SZ）672,000 股、世荣兆业（002016.SZ）259,100 股，对*ST 宝鹰（002047.SZ）无持仓。除上述事项外，申万宏源证券有限公司与珠海大横琴集团有限公司之间不存在其他直接或间接的股权关系或其他利害关系。申万宏源证券有限公司与珠海大横琴集团有限公司之间不存在关联关系。申万宏源证券有限公司及相关人员与珠海大横琴集团有限公司之间不存在相关法律、法规和规范性文件禁止或应清理的利益冲突。

第十五节 发行人、主承销商、证券服务机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合非公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



陈新华

珠海大横琴集团有限公司

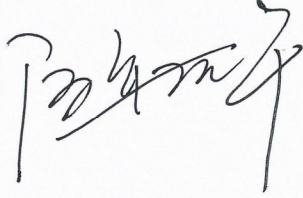
2026 年 4 月 17 日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



陈新华

珠海大横琴集团有限公司

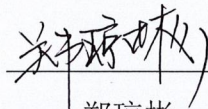
2026年4月17日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：


郑琼彬



珠海大横琴集团有限公司

2026 年 4 月 17 日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



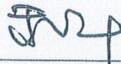
赵春丽



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



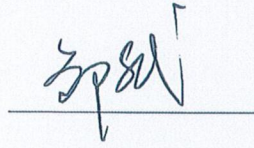
穆柏军



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



邹斌

珠海大横琴集团有限公司

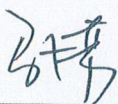
2026年4月17日



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：




马小芳



发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



卓嘉欣



珠海大横琴集团有限公司

2026 年4 月17日

发行人全体董事、高级管理人员声明

本公司全体董事及高级管理人员或履行同等职责的人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

公司全体非董事高级管理人员签名：



蔡湘鄂



珠海大横琴集团有限公司

2026年4月17日

主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）：



王钰



陈梓灏

法定代表人或授权代表（签字）：



何之江



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

项目负责人（签字）： 李谦

李谦

法定代表人（授权代表人）（签字）： _____

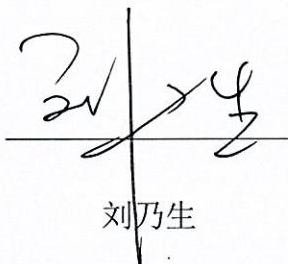
刘乃生



主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（授权代表人）（签字）：



刘乃生



中信建投证券股份有限公司特别授权书

仅供大横琴集团私募债项目使用

为公司投资银行业务开展需要，中信建投证券股份有限公司董事长刘成先生对刘乃生先生特别授权如下：

一、代表公司法定代表人签署以下文件：

(一) 签署投资银行业务承做债券相关业务的文件，限于向监管部门报送的募集说明书、主承销商受托管理人声明、主承销商专项核查报告、承销商核查意见、房地产调控政策之专项核查报告、企业债主承销商综合信用承诺书、债权代理人声明。

(二) 签署投资银行业务承做三板重组相关业务的文件，限于向监管部门报送的三板重组（预案）之重组报告书（真实性、准确性、完整性的声明）、三板重组（预案）之独立财务顾问核查意见/报告、定向发行合法合规性的专项意见。

(三) 签署投资银行业务承做并购重组相关业务的文件，限于向监管部门报送以下文件：

1、重组报告书、独立财务顾问报告、反馈意见回复报告、重组委意见回复等文件的财务顾问专业意见；

2、申报文件真实性、准确性和完整性的承诺书、独立财务顾问同意书、独立财务顾问声明、举报信核查报告。

(四) 签署投资银行业务承做保荐承销相关业务的文件，限于向监管部门报送的会后事项承诺函、不存在影响启动发行重大事项的承诺函、非公开发行股票申请增加询价对象的承诺函、关于办理完成限售登记及符合相关规定的承诺、发行阶段的保荐代表人证明文件及专

项授权书、关于上市相关媒体质疑的专项回复的声明、认购对象合规性报告、发行情况报告书。

(五)签署由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交的文件,限于发行登记摇号公证上市阶段的授权委托书、IPO股票首次发行/可转债/配股/其他发行股票类网上认购资金划款申请表、配股发行失败应退利息支付承诺函、公司债券/资产支持专项计划/其他债权类发行登记及上市相关事宜的承诺函、股份过户登记申请。

二、在以下事务中拥有公司法定代表人人名章与身份证明文件的使用审批权:

(一)对外出具需要公司法定代表人签署的投资银行类项目的竞标文件、投标文件及建议书。

(二)在办理由公司担任主承销商的投资银行类项目的发行及登记上市业务中向中国证监会、上海证券交易所、深圳证券交易所、北京证券交易所、中国证券登记结算有限责任公司、中央国债登记结算有限责任公司、全国中小企业股份转让系统有限转让公司等单位提交公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人人名章的《指定联络人授权委托书》《集中办理深交所数字证书的承诺书》《信息披露联络人授权委托书》《可交换债券信托担保专用账户开立及信托担保登记办理授权书》《可交换债券质押担保专用账户开立及质押担保登记办理授权书》《验资业务银行询证函》《网下收款项目询证函》、公司债券转售业务的《非交易过户的申请》、可交换债券业务解除担保及

信托事宜的《法定代表人授权委托书》。

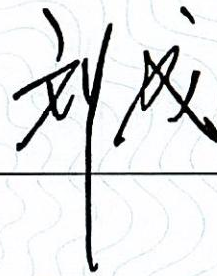
(三) 在办理由公司担任可转债抵押/质押权人代理人办理资产抵押/质押时提交的公司法定代表人身份证件复印件、加盖法定代表人名章的《法定代表人证明书/委托书》《不动产登记申请表》等文件。

未经授权人许可，被授权人不得将上述授权内容再行转授权。

本授权有效期限自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日。

授权人：

中信建投证券股份有限公司董事长



二零二六年一月一日



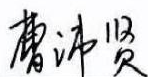
主承销商声明

本公司已对募集说明书进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

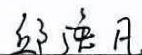
项目负责人（签字）：



杨尚君



曹沛贤



邱逸凡

法定代表人或授权代表（签字）：



张翼飞



2026 年 4 月 17 日

申万宏源证券有限公司

申万宏源证授〔2026〕2号

申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人，兹授权张翼飞（职务：申万宏源证券有限公司执委会成员）在协助分管工作范围内，代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖名章（法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外）：

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务，以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件，包括但不限于项目协议、与项目有关各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所协助分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

三、其他事项

（一）上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程，再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

(二) 本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效，授权期限为 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日。

(三) 授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

(四) 本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所协助分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

(五) 本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

授权人（签字）：



被授权人（签字）：

签署日期：2026 年 1 月 1 日

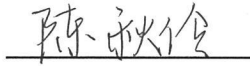
发行人律师声明

本所及签字的律师已阅读募集说明书，确认募集说明书与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书中引用的法律意见书的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

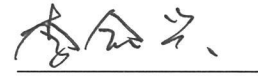
经办律师（签字）：



张雪芳

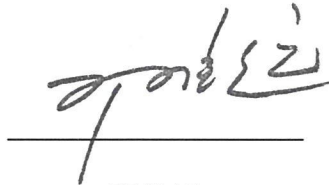


陈秋伶



李金兴

律师事务所负责人（签字）：



邓传远



广东广信君达律师事务所

2026 年 4 月 17 日

审计机构声明

本所及签字注册会计师已阅读珠海大横琴集团有限公司（以下简称“发行人”）2026年面向专业投资者非公开发行公司债券（第一期）募集说明书（以下简称“募集说明书”），确认募集说明书与本所出具的中职信审字(2025)第1617号、中职信审字(2025)第2314号审计报告不存在矛盾。

本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书中引用的经本所审计财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本声明仅供珠海大横琴集团有限公司本次面向专业投资者非公开发行债券并向上海证券交易所提交相关发行材料之目的使用，不适用于其他用途。

经办注册会计师（签字）：

李杰

蔡莹

法定代表人或授权代表（签字）：

李杰

广东中职信会计师事务所（特殊普通合伙）



2026年4月15日

第十六节 备查文件

一、本募集说明书及摘要的备查文件如下：

除募集说明书披露资料外，发行人将整套发行申请文件及其相关文件作为备查文件，供投资者查阅。有关备查文件目录如下：

- （一）发行人近两年及一期的财务报告及审计报告；
- （二）主承销商出具的核查意见；
- （三）法律意见书；
- （四）债券持有人会议规则；
- （五）债券受托管理协议；
- （六）上海证券交易所同意本期债券发行注册的文件；

二、备查文件查阅地点及查询网站

在本期债券发行期内，投资者可以至本发行人及主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn/>）查阅本募集说明书。

（一）发行人：珠海大横琴集团有限公司

法定代表人：	陈新华
地址：	珠海市横琴新区环岛东路 3018 号 24 层
联系人：	马小芳
联系地址：	珠海市吉大石花东路 207 号
联系电话：	0756-3368406
联系邮箱：	maxiaofang@zhukuangroup.com

(二) 牵头主承销商、簿记管理人、受托管理人：平安证券股份有限公司

法定代表人：	何之江
地址：	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 22-25 层
联系人：	王钰、陈梓灏
联系地址：	深圳市福田区福田街道益田路 5023 号平安金融中心 B 座第 24 层
联系电话：	15602970585

(三) 联席主承销商：中信建投证券股份有限公司

法定代表人：	刘成
地址：	北京市朝阳区安立路 66 号 4 号楼
联系人：	焦希波、李谦、张俊逸
联系地址：	北京市朝阳区景辉街 16 号院 1 号楼泰康集团大厦 9 楼
联系电话：	010-56051918

(四) 联席主承销商：申万宏源证券有限公司

法定代表人：	张剑
地址：	上海市徐汇区长乐路 989 号 45 层
联系人：	杨尚君、曹沛贤、邱逸凡
联系地址：	上海市徐汇区长乐路 989 号 31 层
联系电话：	021-33389888