

珠海正方集团有限公司

审计报告

德皓审字[2025]00001573 号

北京德皓国际会计师事务所(特殊普通合伙)

Beijing Dehao International Certified Public Accountants (Limited Liability Partnership)

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台 (<http://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
报告编码：京26LL7C85K0



珠海正方集团有限公司

审计报告及财务报表

(2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日止)

目	录	页次
一、	审计报告	1-4
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并所有者权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司所有者权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-145



审 计 报 告

德皓审字[2025]00001573号

珠海正方集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海正方集团有限公司（以下简称正方集团）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了正方集团 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于正方集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们



获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

正方集团管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，正方集团管理层负责评估正方集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正方集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正方集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1. 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，



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

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

3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对正方集团持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致正方集团不能持续经营。

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

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



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

北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

李俊



李俊

中国注册会计师：

张宁



张宁

二〇二五年四月二十九日





合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：珠海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

资产	附注五	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金	注释1	3,239,334,981.52	3,984,653,042.22
交易性金融资产	注释2	59,622,628.89	
衍生金融资产			
应收票据	注释3	1,038,870,222.19	493,907,037.88
应收账款	注释4	4,417,496,319.31	3,512,953,796.78
应收款项融资	注释5	5,167,670.50	230,250.00
预付款项	注释6	1,005,778,447.46	888,796,149.75
其他应收款	注释7	861,579,931.02	1,907,349,984.56
存货	注释8	9,914,109,627.76	10,529,448,642.16
合同资产	注释9	2,062,774,206.44	2,750,930,439.74
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释10	633,987,471.22	427,989,598.86
流动资产合计		23,238,721,506.31	24,496,258,941.95
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	注释11	1,476,005,604.11	1,128,720,000.00
长期股权投资	注释12	963,769,778.93	777,452,473.89
其他权益工具投资	注释13	48,968,834.60	117,278,455.40
其他非流动金融资产	注释14	110,117,108.80	110,117,108.80
投资性房地产	注释15	14,457,930,953.10	12,761,117,597.19
固定资产	注释16	1,268,976,653.45	1,055,459,719.34
在建工程	注释17	1,584,166,721.17	1,647,049,138.13
生产性生物资产	注释18		1,559.14
油气资产			
使用权资产	注释19	119,107,476.08	125,862,098.39
无形资产	注释20	912,327,757.83	762,201,457.67
开发支出			
商誉	注释21	829,339,893.45	829,339,893.45
长期待摊费用	注释22	64,305,565.27	67,119,626.29
递延所得税资产	注释23	409,586,075.60	319,925,288.58
其他非流动资产	注释24	2,126,364,200.43	1,968,591,689.73
非流动资产合计		24,370,966,622.82	21,670,236,106.00
资产总计		47,609,688,129.13	46,166,495,047.95

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

陈亮

主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

曾艳





合并资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：珠海正方集团有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注五	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款	注释25	5,349,537,964.13	4,492,169,914.53
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	注释26	4,113,052,686.62	3,385,448,036.10
应付账款	注释27	5,452,702,740.47	5,894,625,056.92
预收款项	注释28	6,005,710.42	5,623,875.92
合同负债	注释29	1,003,070,061.23	1,342,926,791.34
应付职工薪酬	注释30	156,644,703.94	158,236,122.11
应交税费	注释31	442,342,216.10	281,503,462.92
其他应付款	注释32	1,017,153,308.99	1,086,358,766.34
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释33	5,336,068,621.22	3,727,445,940.54
其他流动负债	注释34	1,819,795,504.58	1,068,841,674.60
流动负债合计		24,696,373,517.70	21,443,179,641.32
非流动负债：			
长期借款	注释35	6,016,196,030.84	4,813,833,314.62
应付债券	注释36	3,483,637,685.88	4,223,366,745.16
其中：优先股			
永续债		287,020,000.00	
租赁负债	注释37	84,579,448.19	108,622,547.52
长期应付款	注释38	2,497,660,726.20	2,135,308,586.57
长期应付职工薪酬			
预计负债	注释39	31,905,488.04	31,905,488.04
递延收益	注释40	2,729,725.64	4,009,603.64
递延所得税负债	注释23	2,474,008,553.06	2,375,496,098.52
其他非流动负债	注释41	114,729.42	115,015.94
非流动负债合计		14,590,832,387.27	13,692,657,400.01
负债合计		39,287,205,904.97	35,135,837,041.33
所有者权益：			
实收资本	注释42	1,384,578,118.90	1,384,578,118.90
其他权益工具	注释43		200,000,000.00
其中：优先股			
永续债			200,000,000.00
资本公积	注释44	573,048,476.15	586,441,787.73
减：库存股			
其他综合收益	注释45	5,357,217,505.71	5,404,540,402.62
专项储备	注释46	46,174,738.29	41,390,703.91
盈余公积	注释47	45,905,849.88	37,269,015.90
未分配利润	注释48	1,107,879,049.33	1,167,866,780.23
归属于母公司所有者权益合计		8,514,803,738.26	8,822,086,809.29
少数股东权益		-192,321,514.10	2,208,571,197.33
所有者权益合计		8,322,482,224.16	11,030,658,006.62
负债和所有者权益总计		47,609,688,129.13	46,166,495,047.95

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

曾艳



编制单位: 珠海正方集团有限公司

合并利润表
2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释49	24,128,979,631.37	23,505,597,090.25
减: 营业成本	注释49	22,857,978,537.42	22,415,427,492.47
税金及附加	注释50	153,020,644.56	112,777,639.03
销售费用	注释51	131,078,081.26	134,353,967.46
管理费用	注释52	465,840,673.68	523,354,508.70
研发费用	注释53	270,988,069.92	204,622,349.69
财务费用	注释54	769,066,512.87	423,467,996.45
其中: 利息费用		827,475,184.68	510,517,281.57
利息收入		133,466,296.65	110,301,366.70
加: 其他收益	注释55	8,288,700.02	37,739,461.42
投资收益 (损失以“-”号填列)	注释56	353,818,603.24	23,193,671.52
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		7,981,729.56	16,944,371.18
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-1,748,125.42	
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	注释57	325,974,971.20	102,185,044.60
信用减值损失 (损失以“-”号填列)	注释58	-649,233,170.92	-489,058,106.15
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	注释59	-8,948,696.50	15,914,899.44
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	注释60	15,568,101.64	191,564,813.73
二、营业利润 (亏损以“-”号填列)		-473,724,379.66	-426,867,078.99
加: 营业外收入	注释61	58,561,118.03	21,425,253.38
减: 营业外支出	注释62	26,322,865.35	19,392,661.86
三、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)		-441,486,126.98	-424,834,487.47
减: 所得税费用	注释64	199,034,193.84	70,872,030.52
四、净利润 (净亏损以“-”号填列)		-640,520,320.82	-495,706,517.99
其中: 同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
(一) 按经营持续性分类			
持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		-640,520,320.82	-495,706,517.99
终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润 (净亏损以“-”号填列)		-41,951,309.50	-97,063,671.70
少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)		-598,569,011.32	-398,642,846.29
五、其他综合收益的税后净额		-55,717,280.39	9,479,054.37
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-47,322,896.91	10,265,905.74
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		-50,624,308.69	-5,414,747.60
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动		-50,624,308.69	-5,414,747.60
5. 其他			
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		3,301,411.78	15,680,653.34
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额		81.52	-179.14
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产		3,301,330.26	15,680,832.48
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-8,394,383.48	-786,851.37
六、综合收益总额		-696,237,601.21	-486,227,463.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		-89,274,206.41	-86,797,765.96
归属于少数股东的综合收益总额		-606,963,394.80	-399,429,697.66
七、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





合并现金流量表
2024年度

编制单位：珠海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		29,957,587,990.76	25,997,577,886.33
收到的税费返还		22,161,557.87	106,475,441.36
收到其他与经营活动有关的现金	注释64	673,273,079.62	1,140,656,047.85
经营活动现金流入小计		30,653,022,628.25	27,244,709,375.54
购买商品、接受劳务支付的现金		26,575,328,844.15	24,219,590,928.30
支付给职工以及为职工支付的现金		778,383,721.15	940,174,518.03
支付的各项税费		379,920,970.27	409,164,981.56
支付其他与经营活动有关的现金	注释64	1,988,176,031.52	1,243,873,852.61
经营活动现金流出小计		29,721,809,567.09	26,812,804,280.50
经营活动产生的现金流量净额		931,213,061.16	431,905,095.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		555,056,666.67	487,877,104.41
取得投资收益收到的现金		24,599,479.10	16,123,637.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		51,928,339.61	41,762,529.61
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		11,815,234.42	
收到其他与投资活动有关的现金	注释64	236,105,167.75	936,585,049.78
投资活动现金流入小计		879,504,887.55	1,482,348,321.27
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		871,682,790.16	773,755,765.51
投资支付的现金		1,650,530,884.09	485,501,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		11,198,558.56	150,418,329.62
支付其他与投资活动有关的现金	注释64	1,620,849,312.58	822,727,880.30
投资活动现金流出小计		4,154,261,545.39	2,232,402,975.43
投资活动产生的现金流量净额		-3,274,756,657.84	-750,054,654.16
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		35,223,869.00	170,100,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		35,223,869.00	170,100,000.00
取得借款收到的现金		10,365,479,056.93	10,966,790,905.68
收到其他与筹资活动有关的现金	注释64	4,062,482,360.06	3,488,741,538.85
筹资活动现金流入小计		14,463,185,285.99	14,625,632,444.53
偿还债务支付的现金		7,820,039,227.46	8,543,154,933.54
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		718,516,317.17	655,293,681.08
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		5,054,450.09	968,939.38
支付其他与筹资活动有关的现金	注释64	4,464,529,405.79	3,457,915,709.36
筹资活动现金流出小计		13,003,084,950.42	12,656,364,323.98
筹资活动产生的现金流量净额		1,460,100,335.57	1,969,268,120.55
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		34,496.37	-13,945.27
五、现金及现金等价物净增加额		-883,408,764.74	1,651,104,616.16
加：期初现金及现金等价物余额		2,425,860,509.62	774,755,893.46
六、期末现金及现金等价物余额		1,542,451,744.88	2,425,860,509.62

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

张

主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

李艳





编制单位：珠海正方集团有限公司

合并所有者权益变动表
2024年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益
一、上年年末余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00	586,441,787.73		5,404,540,402.62	41,390,703.91	37,269,015.90	1,167,866,780.23	2,208,571,197.33
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00	586,441,787.73		5,404,540,402.62	41,390,703.91	37,269,015.90	1,167,866,780.23	2,208,571,197.33
三、本年增减变动金额			-200,000,000.00	-13,393,311.58		-47,322,896.91	4,784,034.38	8,636,833.98	-59,987,730.90	-2,400,892,711.43
(一) 综合收益总额						-47,322,896.91			-41,951,309.50	-606,963,394.80
(二) 所有者投入和减少资本			-200,000,000.00							-1,786,596,936.07
1. 所有者投入的普通股										-1,786,596,936.07
2. 其他权益工具持有者投入资本			-200,000,000.00							-1,786,596,936.07
3. 股份支付计入所有者权益的金额										-200,000,000.00
4. 其他										
(三) 利润分配								8,636,833.98	-18,036,421.40	-17,543,371.35
1. 提取盈余公积								8,636,833.98	-8,636,833.98	
2. 对所有者的分配										-17,543,371.35
3. 其他									-9,399,587.42	-9,399,587.42
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备							4,784,034.38			1,838,970.85
1. 本期提取							73,916,876.49			79,646,466.47
2. 本期使用							-69,132,642.11			-77,807,495.62
(六) 其他				-13,393,311.58						8,372,019.94
四、本年年末余额	1,384,578,118.90			573,048,476.15		5,357,217,505.71	46,174,738.29	45,905,849.88	1,107,879,049.33	-192,321,514.10

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

石访

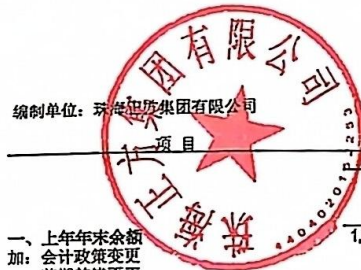
主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

曾艳





合并所有者权益变动表
2024年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	1,384,578,118.90		600,000,000.00	456,063,272.49		5,394,274,496.88	40,189,156.36	26,689,417.24 115,106.96	1,332,497,943.69 27,707.22	458,054,568.68	9,692,346,974.24 142,814.18	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
同一控制下企业合并												
其他												
二、本年初余额	1,384,578,118.90		600,000,000.00	456,063,272.49		5,394,274,496.88	40,189,156.36	26,804,524.20	1,332,525,650.91	458,054,568.68	9,692,489,788.42	
三、本年增减变动金额			-400,000,000.00	130,378,515.24		10,265,905.74	1,201,547.55	10,464,491.70	-164,658,870.68	1,750,516,628.65	1,338,168,218.20	
（一）综合收益总额						10,265,905.74			-97,063,671.70	-399,429,697.66	-486,227,463.62	
（二）所有者投入和减少资本			-400,000,000.00	92,019,569.50						2,166,571,608.07	1,858,591,177.57	
1. 所有者投入的普通股										1,821,820,806.07	1,821,820,806.07	
2. 其他权益工具持有者投入资本			-400,000,000.00								-400,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				92,019,569.50						344,750,802.00	436,770,371.50	
（三）利润分配								10,464,491.70	-67,595,198.98	-15,783,862.18	-72,914,569.46	
1. 提取盈余公积								10,464,491.70	-10,464,491.70			
2. 对所有者的分配									-28,973,762.81	-15,783,862.18	-44,757,624.99	
3. 其他									-28,156,944.47		-28,156,944.47	
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增实收资本												
2. 盈余公积转增实收资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备							1,201,547.55			-841,419.58	360,127.97	
1. 本期提取							57,387,632.22			61,104,882.08	118,492,514.30	
2. 本期使用							-56,186,084.67			-61,946,301.66	-118,132,386.33	
（六）其他				38,358,945.74							38,358,945.74	
四、本年末余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00	586,441,787.73		5,404,540,402.62	41,390,703.91	37,269,015.90	1,167,866,780.23	2,208,571,197.33	11,030,658,006.62	

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人:

石访

主管会计工作负责人:

石访

会计机构负责人:

曾艳





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：珠海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十二	期末余额	上期期末余额
流动资产：			
货币资金		178,295,191.83	974,016,781.78
交易性金融资产		59,622,628.89	
衍生金融资产			
应收票据		100,000,000.00	100,000,000.00
应收账款	注释1	4,581,998.46	9,924,137.87
应收款项融资			
预付款项		7,212,571.69	17,810,377.83
其他应收款	注释2	15,722,559,780.01	13,650,910,959.42
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		52,231,607.50	36,554,003.87
流动资产合计		16,124,503,778.38	14,789,216,260.77
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	1,167,979,135.96	1,209,135,085.29
其他权益工具投资		581,630.87	9,679,630.87
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,028,614,334.84	408,938,795.20
固定资产		310,945,351.50	317,735,382.80
在建工程		15,626,795.05	439,301,926.96
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		3,131,824.61	18,635,687.96
无形资产		7,153,030.16	7,075,660.82
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		4,788,818.65	7,372,116.26
递延所得税资产		845,161.53	
其他非流动资产		170,707,614.66	169,207,614.66
非流动资产合计		2,710,373,697.83	2,587,081,900.82
资产总计		18,834,877,476.21	17,376,298,161.59

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表（续）

2024年12月31日

编制单位：珠海正方集团有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和所有者权益	附注十二	期末余额	上期期末余额
流动负债：			
短期借款		2,978,205,729.13	2,446,924,019.81
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		74,458,221.38	496,614,615.84
预收款项		213,464.75	295,735.06
合同负债			
应付职工薪酬		12,402,249.07	7,286,536.95
应交税费		17,477,987.72	333,898.69
其他应付款		4,460,961,991.33	2,811,580,451.13
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,153,103,901.73	2,682,395,551.01
其他流动负债			
流动负债合计		10,696,823,545.11	8,445,430,808.49
非流动负债：			
长期借款		1,280,848,723.10	1,226,896,025.87
应付债券		3,196,617,685.88	4,223,366,745.16
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		1,182,365.57	15,704,422.09
长期应付款		1,716,828,293.50	1,348,102,576.32
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		79,251,980.31	54,409,468.70
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,274,729,048.36	6,868,479,238.14
负债合计		16,971,552,593.47	15,313,910,046.63
所有者权益：			
实收资本		1,384,578,118.90	1,384,578,118.90
其他权益工具			200,000,000.00
其中：优先股			
永续债			200,000,000.00
资本公积		200,975,839.55	277,007,824.19
减：库存股			
其他综合收益		126,483,437.98	126,483,437.98
专项储备			
盈余公积		45,905,849.88	37,269,015.90
未分配利润		105,381,636.43	37,049,717.99
所有者权益合计		1,863,324,882.74	2,062,388,114.96
负债和所有者权益总计		18,834,877,476.21	17,376,298,161.59

（后附财务报表附注为财务报表的组成部分）

企业法定代表人：John

主管会计工作负责人：石访

会计机构负责人：曹艳





母公司利润表

2024年度

编制单位：珠海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注十二	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释4	20,690,689.41	24,642,755.60
减：营业成本	注释4	21,689,360.87	24,083,928.49
税金及附加		3,545,011.39	5,163,973.63
销售费用			
管理费用		58,698,054.11	63,240,865.75
研发费用			
财务费用		198,154,056.83	37,180,016.44
其中：利息费用		713,689,344.27	610,678,355.86
利息收入		523,035,597.50	585,225,333.59
加：其他收益		86,888.78	24,256,120.94
投资收益（损失以“-”号填列）	注释5	365,152,509.44	56,106,958.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		6,588,793.59	13,030,570.00
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		18,734,639.58	109,866.40
信用减值损失（损失以“-”号填列）		1,011,598.44	306,971.69
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		2,937,070.76	190,730,373.74
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		126,526,913.21	166,484,262.93
加：营业外收入		1,603,912.99	8,043,918.30
减：营业外支出		2,251,314.34	4,282,366.38
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		125,879,511.86	170,245,814.85
减：所得税费用		39,511,172.02	31,523,976.63
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		86,368,339.84	138,721,838.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		86,368,339.84	138,721,838.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			603,895.69
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			603,895.69
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
8. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			603,895.69
9. 其他			
六、综合收益总额		86,368,339.84	139,325,733.91
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

张

主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

曾艳





母公司现金流量表

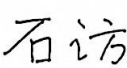
2024年度

编制单位：珠海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

	附注十二	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		23,770,440.98	21,256,308.56
收到的税费返还		18,000.00	17,884,357.59
收到其他与经营活动有关的现金		530,160,773.66	689,880,702.14
经营活动现金流入小计		553,949,214.64	729,021,368.29
购买商品、接受劳务支付的现金		15,330,245.68	15,574,493.22
支付给职工以及为职工支付的现金		38,953,493.85	41,620,178.58
支付的各项税费		2,162,309.24	5,335,564.29
支付其他与经营活动有关的现金		607,609,808.69	244,467,375.57
经营活动现金流出小计		664,055,857.46	306,997,611.66
经营活动产生的现金流量净额		-110,106,642.82	422,023,756.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		238,097,000.00	154,006,666.67
取得投资收益收到的现金		63,203,629.95	10,535,777.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,970.00	34,028,213.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		2,780,161,273.02	3,802,341,785.19
投资活动现金流入小计		3,081,464,872.97	4,000,912,441.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		171,712,789.72	207,196,364.34
投资支付的现金		179,999,000.00	107,098,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		6,594,134,206.46	6,162,978,427.66
投资活动现金流出小计		6,945,845,996.18	6,477,272,792.00
投资活动产生的现金流量净额		-3,864,381,123.21	-2,476,360,350.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,794,681,666.68	7,021,386,580.70
收到其他与筹资活动有关的现金		8,455,036,012.93	6,117,971,338.80
筹资活动现金流入小计		14,249,717,679.61	13,139,357,919.50
偿还债务支付的现金		5,290,871,290.48	5,805,160,817.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		401,617,559.91	392,312,857.88
支付其他与筹资活动有关的现金		5,378,179,660.27	4,098,330,443.14
筹资活动现金流出小计		11,070,668,510.66	10,295,804,118.40
筹资活动产生的现金流量净额		3,179,049,168.95	2,843,553,801.10
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-795,438,597.08	789,217,207.69
加：期初现金及现金等价物余额		973,733,788.91	184,516,581.22
六、期末现金及现金等价物余额		178,295,191.83	973,733,788.91

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：  主管会计工作负责人：  会计机构负责人： 





母公司所有者权益变动表
2024年度

编制单位：上海正方集团有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	本期金额									
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合 计
一、上年年末余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00	277,007,824.19		126,483,437.98		37,269,015.90	37,049,717.99	2,062,388,114.96
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00	277,007,824.19		126,483,437.98		37,269,015.90	37,049,717.99	2,062,388,114.96
三、本年增减变动金额			-200,000,000.00	-76,031,984.64				8,636,515.60	68,332,236.82	-199,063,232.22
（一）综合收益总额									86,368,339.84	86,368,339.84
（二）所有者投入和减少资本			-200,000,000.00							-200,000,000.00
1. 所有者投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本			-200,000,000.00							-200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								8,636,515.60	-18,036,103.02	-9,399,587.42
1. 提取盈余公积								8,636,515.60	-8,636,515.60	
2. 对所有者的分配										
3. 其他									-9,399,587.42	-9,399,587.42
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增实收资本										
2. 盈余公积转增实收资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他				-76,031,984.64						-76,031,984.64
四、本年年末余额	1,384,578,118.90			200,975,839.55		126,483,437.98		45,905,531.50	105,381,954.81	1,863,324,882.74

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：  主管会计工作负责人： 石访 会计机构负责人： 曾艳





编制单位：珠海正方集团有限公司

母公司所有者权益变动表
2024年度

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	上期金额										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项 储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,384,578,118.90		600,000,000.00		266,202,657.19		125,879,542.29		26,689,417.24 115,106.96	-35,396,788.37 1,319,867.12	2,367,952,947.25 1,434,974.08
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年年初余额	1,384,578,118.90		600,000,000.00		266,202,657.19		125,879,542.29		26,804,524.20	-34,076,921.25	2,369,387,921.33
三、本年增减变动金额			-400,000,000.00		10,805,167.00		603,895.69		10,464,491.70	71,126,639.24	-306,999,806.37
（一）综合收益总额							603,895.69			138,721,838.22	139,325,733.91
（二）所有者投入和减少资本			-400,000,000.00		10,805,167.00						-389,194,833.00
1. 所有者投入的普通股					10,805,167.00						10,805,167.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			-400,000,000.00								-400,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									10,464,491.70	-67,595,198.98	-57,130,707.28
1. 提取盈余公积									10,464,491.70	-10,464,491.70	
2. 对所有者的分配										-28,973,762.81	-28,973,762.81
3. 其他										-28,156,944.47	-28,156,944.47
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增实收资本											
2. 盈余公积转增实收资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年期末余额	1,384,578,118.90		200,000,000.00		277,007,824.19		126,483,437.98		37,269,015.90	37,049,717.99	2,062,388,114.96

(后附财务报表附注为财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

张

主管会计工作负责人：

石访

会计机构负责人：

曾艳



珠海正方集团有限公司

2024 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

珠海正方集团有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系由珠海市香洲区国有资产
管理办公室、广东省财政厅出资组建的有限责任公司（国有控股），成立于 1996 年 2 月 28 日。
注册资本为人民币 138,457.81189 万元。

公司统一社会信用代码：91440400192649284D。

公司地址：珠海市香洲区卫康路 199 号香洲创港中心 17 栋 16 层 1601 室-1。

(二) 公司业务性质和主要经营活动

公司经营范围：一般项目：企业总部管理；企业管理；非居住房地产租赁；住房租赁；
以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；物业管理；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）。

(三) 合并财务报表范围

本公司本期纳入合并范围的子公司共 110 户，详见本附注七、在其他主体中的权益。本
期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 12 户，减少 10 户，合并范围变更主体的
具体信息详见附注六、合并范围的变更。

二、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》
和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合
称“企业会计准则”）进行确认和计量。

(二) 持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重
大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。



(三) 记账基础和计价原则

本公司会计核算以权责发生制为记账基础。除投资性房地产及某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策、会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

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

(四) 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2. 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价



结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该



股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(六) 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

1. 控制的判断标准

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。当相关事实和情况的变化导致对控制定义所涉及的相关要素发生变化时，本公司将进行重新评估。

在判断是否将结构化主体纳入合并范围时，本公司综合所有事实和情况，包括评估结构化主体设立目的和设计、识别可变回报的类型、通过参与其相关活动是否承担了部分或全部的回报可变性等的基础上评估是否控制该结构化主体。

2. 合并范围

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

3. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合



并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

（1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法



在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- A. 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- B. 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- C. 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- D. 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

(3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，



调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(七)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

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

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

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

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

2. 共同经营会计处理方法

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

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

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

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符



合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

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

(八) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(九) 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

(十) 金融工具

本公司在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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



1. 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

- (1) 以摊余成本计量的金融资产。
- (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。
- (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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

(1) 分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

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

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

(2) 分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益



的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

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

（3）指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

（4）分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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

（5）指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可



以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

- 1) 嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。
- 2) 在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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

2. 金融负债的分类、确认和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

- (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

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

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



本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2）其他金融负债

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

- 1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。
- 2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。
- 3) 不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第 1) 类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

3. 金融资产和金融负债的终止确认

（1）金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

- 1) 收取该金融资产现金流量的合同权利终止。
- 2) 该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

（2）金融负债终止确认条件

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

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，应当计入当



期损益。

4. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（2）保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

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

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

2）保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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

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

1）被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

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

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

1）终止确认部分在终止确认日的账面价值。

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

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



5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

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

6. 金融资产减值

本公司对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司对由收入准则规范的交易形成的全部合同资产和应收票据及应收账款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

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



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

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

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

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

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在上一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

（1）信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

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



5) 本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

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

(2) 已发生信用减值的金融资产

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

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

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

(3) 预期信用损失的确定

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

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

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 1) 对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 2) 对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 3) 对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额



的现值。

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

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

(4) 减记金融资产

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

(十一) 应收票据

本公司对应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收票据，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收票据单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
银行承兑票据组合	承兑人具有较高的信用评级，历史上未发生票据违约，信用损失风险极低，在短期内履行其支付合同现金流量义务的能力很强	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预期计量坏账准备
商业承兑汇票组合	按承兑人的信用评级	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



应收票据账龄按先进先出法进行计算。

(十二) 应收账款

本公司对应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的应收账款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收账款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
应收账款组合 1：合并范围内关联方组合	本公司合并财务报表范围内的关联方应收款项	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期计量坏账准备
应收账款组合 2：应收对地方政府/地方国有企业客户政府及国企款项	对地方政府/地方国有企业客户（合并范围外）应收款项	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
应收账款组合 3：商品贸易款	本公司的商品贸易款	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
应收账款组合 4：账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项（账龄组合）	本公司利用账龄来评估该类组合的预期信用损失。该类组合具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类组合与应收款项到期时的偿付能力。于资产负债表日，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(十三) 应收款项融资

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款，自初始确认日起到期期限在一年内（含一年）的，列示为应收款项融资；自初始确认日起到期期限在一年以上的，列示为其他债权投资。其相关会计政策参见本附注（十）金融工具。



(十四) 其他应收款

本公司对其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

对信用风险与组合信用风险显著不同的其他应收款，本公司按单项计提预期信用损失。本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的其他应收款单独确定其信用损失。

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

组合名称	确定组合的依据	计提方法
其他应收款组合 1：合并范围内关联方组合	本公司合并财务报表范围内的关联方应收款项	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，计算预期信用损失
其他应收款组合 2：应收地方政府/地方国有企业客户（合并范围外）及国企款项	对地方政府/地方国有企业客户（合并范围外）应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款组合 3：代垫款、保证金及押金组合	代扣社保及公积金、各类保证金及押金等应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
其他应收款组合 4：账龄组合	包括除上述组合之外的应收款项	本公司利用账龄来评估该类组合的预期信用损失。该类组合具有相同的风险特征，账龄信息能反映这类组合与应收款项到期时的偿付能力。于资产负债表日，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制其他应收款账龄与预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

(十五) 存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、



在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他等。

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、周转房、库存商品、周转材料及其他。

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

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

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

4. 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次转销法进行摊销；



(2) 包装物采用一次转销法进行摊销。

(3) 其他周转材料采用一次转销法进行摊销。

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8. 维修基金的核算方法

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

9. 质量保证金的核算方法

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

(十六) 合同资产

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

(十七) 持有待售

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

(1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

(2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含



交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

2. 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十八) 其他债权投资

本公司对其他债权投资的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

(十九) 长期应收款

本公司对长期应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见本附注（十）6. 金融资产减值。

(二十) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

（1）企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法。

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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



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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）成本法

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

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

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

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担



的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

（1）公允价值计量转权益法核算

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

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

（2）公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

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

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

（3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

（4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报



表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

（5）成本法转公允价值计量

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

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- （3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- （4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

（2）在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相应对享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公



司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响：（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（二十一）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、



相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的依据为：①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

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

本公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

(二十二) 固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

- (1) 外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预



定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

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

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

(1) 固定资产折旧

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

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	40	3	2.43
机械设备	年限平均法	4-5	3-5	19.00-24.25
运输工具	年限平均法	4-5	3-5	19.00-24.25
办公设备及其他	年限平均法	3-15	1-15	6.33-32.33

(2) 固定资产的后续支出

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

(3) 固定资产处置

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



(二十三) 在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(二十四) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资



产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产的各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3. 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

(二十五) 使用权资产

本公司对使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：

1. 租赁负债的初始计量金额；
2. 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
3. 本公司发生的初始直接费用；
4. 本公司为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本（不包括为生产存货而发生的成本）。

在租赁期开始日后，本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

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



(二十六) 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，括土地使用权、专利权、软件、商标权、建筑资质等。

1. 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2. 无形资产的后继计量

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

(1) 使用寿命有限的无形资产

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

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	50	法定使用年限
软件	3-10	受益期限
专利权	10	受益期限

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数



存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产如下：

项目	使用寿命不确定的依据
商标权	法律规定的商标权有效期为 10 年，但在期满后可以无限期续展，且续展时只需花费较少的资金，因此商标权可为本公司带来未来经济利益的期限无法可靠估计
建筑资质	根据所在地规定，建筑资质到期后达到一定条件可继续申请延期，本公司估计在有限的未来，将持续经营建筑相关行业，因此该建筑资质可为本公司带来未来经济利益的期限无法可靠估计

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开



发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

(二十七) 长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

(二十八) 长期待摊费用

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

(二十九) 合同负债

本公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务部分确认为合同负债。

(三十) 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。



1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的短期薪酬确认为负债，并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等；在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

(三十一) 预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估



计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(三十二) 租赁负债

本公司对租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用本公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：

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

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

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

(三十三) 优先股、永续债等其他金融工具

本公司按照金融工具准则的规定，根据所发行优先股、永续债等金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具：

1. 符合下列条件之一，将发行的金融工具分类为金融负债：

- (1) 向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务；
- (2) 在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；



(3) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具；

(4) 将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

2. 同时满足下列条件的，将发行的金融工具分类为权益工具：

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

(2) 将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，企业只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

3. 会计处理方法

对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配都应当作为发行企业的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理，手续费、佣金等交易费用从权益中扣除；

对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益，手续费、佣金等交易费用计入所发行工具的初始计量金额。

(三十四) 收入

本公司的收入主要来源于如下业务类型：

- (1) 建筑工程施工业务；
- (2) 货物销售；
- (3) 房地产销售业务。

1. 收入确认的一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中本公司向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

本公司在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本公司按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1) 客户在本公



司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；(3) 本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本公司在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司根据商品和劳务的性质，采用产出法/投入法确定恰当的履约进度。产出法是根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度，投入法是根据公司为履行履约义务的投入确定履约进度。当履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，本公司按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

2. 收入确认的具体方法

(1) 建筑工程施工业务

本公司与客户之间的建造合同包含工程项目建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照产出法/投入法确定提供服务的履约进度。装修装饰业务履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定，房建等建造业务履约进度按甲方审批的施工产值确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

(2) 货物销售

公司货物销售业务属于在某一时点履行的履约义务，在客户领用、已收取价款或取得收款权利且相关的经济利益很可能流入时确认收入。

(3) 房地产销售业务

公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品房的履约义务。本公司通常在综合考虑了下列因素的基础上，以某一时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。本公司在房屋完工且经验收合格，与购买方签订了销售合同，取得了购买方付款证明并交付使用时确认房地产销售收入的实现。购买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认房地产销售收入的实现。

3. 特定交易的收入处理原则

(1) 附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服



务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

(三十五) 合同成本

1. 合同履约成本

本公司对于为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：

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

该资产根据其初始确认时摊销期限是否超过一个正常营业周期在存货或其他非流动资产中列报。

2. 合同取得成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指本公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。对于摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。

3. 合同成本摊销

上述与合同成本有关的资产，采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础，在履约义务履行的时点或按照履约义务的履约进度进行摊销，计入当期损益。

4. 合同成本减值

上述与合同成本有关的资产，账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得剩余对价与为转让该相关商品估计将要发生的成本的差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

(三十六) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件



规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

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

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	除政府贴息外的其他政府补助
采用净额法核算的政府补助类别	政府贴息

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

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

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

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

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



(三十七) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限,确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是,同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认:(1)该交易不是企业合并;(2)交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

- (1) 商誉的初始确认所形成的暂时性差异;
- (2) 非企业合并形成的交易或事项,且该交易或事项发生时既不影响会计利润,也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)所形成的暂时性差异;
- (3) 对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异,该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

3. 同时满足下列条件时,将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示

- (1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利;
- (2) 递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内,涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

(三十八) 租赁

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

1. 租赁合同的分拆

当合同中同时包含多项单独租赁的,本公司将合同予以分拆,并分别各项单独租赁进行



会计处理。

2. 租赁合同的合并

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

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

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

（3）该两份或多份合同让渡的资产使用权合起来构成一项单独租赁。

3. 本公司作为承租人的会计处理

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

（1）短期租赁和低价值资产租赁

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

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

（2）使用权资产和租赁负债的会计政策详见本附注（二十五）和（三十八）。

4. 本公司作为出租人的会计处理

（1）租赁的分类

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

一项租赁存在下列一种或多种情形的，本公司通常分类为融资租赁：

1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。

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

3）资产的所有权虽然不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

4）在租赁开始日，租赁收款额的现值几乎相当于租赁资产的公允价值。

5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

一项租赁存在下列一项或多项迹象的，本公司也可能分类为融资租赁：



1) 若承租人撤销租赁，撤销租赁对出租人造成的损失由承租人承担。

2) 资产余值的公允价值波动所产生的利得或损失归属于承租人。

3) 承租人有能力以远低于市场水平的租金继续租赁至下一期间。

(2) 对融资租赁的会计处理

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

应收融资租赁款初始计量时，以未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和作为应收融资租赁款的入账价值。租赁收款额包括：

1) 扣除租赁激励相关金额后的固定付款额及实质固定付款额；

2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；

3) 合理确定承租人将行使购买选择权的情况下，租赁收款额包括购买选择权的行权价格；

4) 租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权的情况下，租赁收款额包括承租人行使终止租赁选择权需支付的款项；

5) 由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向出租人提供的担保余值。

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

(3) 对经营租赁的会计处理

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

(三十九) 终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。



(四十) 安全生产费

本公司按照国家规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

(四十一) 债务重组

1. 本公司作为债务人

在债务的现时义务解除时终止确认债务，具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的规定，确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

2. 本公司作为债权人

在收取债权现金流量的合同权利终止时终止确认债权。具体而言，在债务重组协议的执行过程和结果不确定性消除时，确认债务重组相关损益。

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，其中存货的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到当前位置和状态所发生的可直接归属于该资产的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本。对联营企业或合营企业投资的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。投资性房地产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本。固定资产的成本，包括放弃债权的公允价值和使该资产达到预定可使用状态前所发生的可直接



归属于该资产的税金、运输费、装卸费、安装费、专业人员服务费等其他成本。无形资产的成本，包括放弃债权的公允价值和可直接归属于使该资产达到预定用途所发生的税金等其他成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本计量其初始投资成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定，确认和计量重组债权。

采用多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，首先按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(四十二)重要会计政策、会计估计的变更

1. 重要会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

2. 重要会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一)公司主要税种和税率

税种	计税依据/收入类型	税率	备注
增值税	例如：境内销售；提供加工、修理修配劳务；以及进口货物；提供有形动产租赁服务	13%	
	例如：提供交通运输、邮政、基础电信、建筑、不动产租赁服务，销售不动产，转让土地使用权	9%	
	例如：其他应税销售服务行为	6%	
	例如：简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%（或 12%）	



不同纳税主体所得税税率说明：	
纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
广东南粤建筑工程有限公司	25%
珠海正华贸易有限公司	25%
珠海正方房地产开发有限公司	25%
珠海正方城市发展集团有限公司	25%
珠海经济特区科隆实业集团有限公司	20%
珠海经济特区永胜皮塑实业公司	25%
珠海市香洲区新科投资开发有限公司	25%
珠海经济特区钜富实业总公司	25%
珠海正方民泰投资有限公司	25%
珠海市香洲区肉鸽良种繁育场	25%
珠海市香洲区农业局南村园艺示范场	25%
珠海经济特区拱北农工商有限公司	20%
珠海正方现代服务产业投资有限公司	25%
珠海市香洲宝特控股有限公司	25%
珠海正方产业投资服务有限公司	25%
珠海正方金融投资有限公司	25%
珠海正方商贸有限公司	25%
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	15%
广东省建星建工集团有限公司	25%
广东建艺装饰装修工程有限公司	25%
珠海市建艺建材有限公司	25%
广东云建智慧科技有限公司	25%
河南永财建设工程有限公司	25%
珠海市建艺混凝土有限公司	25%
广东建艺投资有限公司	20%
深圳前海建艺资本有限公司	25%
广东建艺新能源科技有限公司	25%



纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
广东建艺能源研究院有限公司	20%
广东粤明绿能科技有限公司	25%
广东香粤新能源投资有限公司	25%
广东香明新能源投资有限公司	25%
梅州市粤明绿能新能源有限公司	25%
永州市香粤新能源有限公司	25%
广东建艺智电科技有限公司	25%
广东建艺能源基础有限公司	25%
珠海市城建科学研究院有限公司	25%
广东建艺商业发展有限公司	25%
广东建艺零售品牌管理有限公司	20%
广东建艺酒店管理有限公司	20%
广东建艺商业运营管理有限公司	25%
深圳市三汇建筑材料有限公司	25%
广东建艺平远产业园有限公司	25%
深圳市富山厚土建材有限公司	25%
宁夏建艺矿业有限公司	25%
建艺集团国际控股有限公司	注册地在 BVI，免税
振业发展有限公司	注册地在香港，16.5%
福安仓储（深圳）有限公司	25%
建艺集团香港有限公司	注册地在香港，16.5%
深圳市建艺装饰集团（澳门）有限公司	注册地在澳门，免税
广东建艺智能科技有限公司	25%
广东建星建造集团有限公司	15%
广东建星建造第一工程有限公司	25%
广东建星建造第二工程有限公司	20%
广东建星建造第三工程有限公司	25%
珠海市建拓科技有限公司	25%



纳税主体名称	所得税税率
本公司	25%
珠海市泰鸿坛科技有限公司	25%
广东智云城建科技有限公司	15%
珠海建采供应链管理有限公司	25%
广东运达科技有限公司	15%
运达建筑科技江苏有限公司	25%
马来西亚运达科技有限公司	注册地在马来西亚，17%
广东合迪科技有限公司	25%
合迪科技江苏有限公司	15%
中易建科技有限公司	15%
珠海创新海岸投资有限公司	25%
珠海创展机电设备有限公司	25%
广东建艺建筑工程技术有限公司	25%
广东建艺建造有限公司	25%
梅州建艺建材商贸有限公司	25%
北京建艺农业生态有限公司	25%
广东建艺矿业有限公司	25%
珠海铭晟电器有限公司	25%
建艺科技集团（梅州）有限公司	25%

（二）税收优惠政策及依据

根据《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号）规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。

2、2022 年 12 月 14 日，深圳市建艺装饰集团股份有限公司通过高新技术企业认证并取得编号为 GR202244202372 的《高新技术企业证书》，有效期三年（自 2022 年至 2024 年），根据《企业所得税法》等相关法规规定，深圳市建艺装饰集团股份有限公司报告期内享受国家高新技术企业所得税优惠政策，按 15%的所得税优惠税率缴纳企业所得税。



五、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，期末指 2024 年 12 月 31 日，期初指 2024 年 1 月 1 日，上期期末指 2023 年 12 月 31 日）

注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	188,889.30	22,118.87
银行存款	2,158,971,789.60	2,648,346,392.09
其他货币资金	1,051,029,609.25	1,289,749,388.09
应收未到期利息	29,144,693.37	46,535,143.17
合计	3,239,334,981.52	3,984,653,042.22
其中：存放在境外的款项总额	81,906.27	731,589.49

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保证金	876,438,591.49	3,583,701.55
预储金及劳务保障金	149,957,127.45	143,831,152.22
被司法冻结的银行存款	158,747,897.98	99,243,906.08
用于担保的定期存款或通知存款	461,023,967.79	785,161.66
专项资金-土地复垦费用	3,965,073.97	229,967.48
非预算单位专用存款	767,791.06	438,733.07
工程监管资金	16,808,704.04	16,240,684.52
其他	29,389.49	---
合计	1,667,738,543.27	1,512,257,389.43

注释2. 交易性金融资产

项目	期末余额	期初余额
分类为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	59,622,628.89	---
其他	59,622,628.89	---
合计	59,622,628.89	---

注释3. 应收票据

1. 应收票据分类列示

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,038,870,222.19	479,087,037.88
商业承兑汇票	---	14,820,000.00
合计	1,038,870,222.19	493,907,037.88



2. 应收票据坏账准备分类列示

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	1,038,870,222.19	100.00	---	---	1,038,870,222.19
其中：银行承兑汇票组合	1,038,870,222.19	100.00	---	---	1,038,870,222.19
商业承兑汇票组合	---	---	---	---	---
合计	1,038,870,222.19	100.00	---	---	1,038,870,222.19

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	494,687,037.88	100.00	780,000.00	0.16	493,907,037.88
其中：银行承兑汇票组合	479,087,037.88	96.85	---	---	479,087,037.88
商业承兑汇票组合	15,600,000.00	3.15	780,000.00	5.00	14,820,000.00
合计	494,687,037.88	100.00	780,000.00	0.16	493,907,037.88

3. 按组合计提坏账准备的应收票据

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
银行承兑汇票组合	1,038,870,222.19	---	---
商业承兑汇票组合	---	---	---
合计	1,038,870,222.19	---	---

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收票据	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收票据	780,000.00	---	780,000.00	---	---	---
其中：银行承兑汇票组合	---	---	---	---	---	---
商业承兑汇票组合	780,000.00	---	780,000.00	---	---	---
合计	780,000.00	---	780,000.00	---	---	---



5. 期末公司无已质押的应收票据

6. 期末公司已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

项目	期末终止	期末未终止
	确认金额	确认金额
银行承兑汇票	---	1,080,647,222.58
商业承兑汇票	---	---
合计	---	1,080,647,222.58

7. 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

项目	期末转应收账款
	金额
银行承兑汇票	647,777.26
商业承兑汇票	359,636,076.94
合计	360,283,854.20

注释4. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	3,020,994,261.85	1,857,459,458.29
1—2 年	810,051,700.69	1,201,189,596.31
2—3 年	758,141,949.28	609,136,524.07
3—4 年	507,485,696.54	601,712,321.80
4—5 年	522,794,523.01	264,360,175.55
5 年以上	1,114,366,611.38	680,539,042.20
小计	6,733,834,742.75	5,214,397,118.22
减：坏账准备	2,316,338,423.44	1,701,443,321.44
合计	4,417,496,319.31	3,512,953,796.78



2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	1,682,575,776.41	24.99	1,399,794,667.91	83.19	282,781,108.50
按组合计提坏账准备的应收账款	5,051,258,966.34	75.01	916,543,755.53	18.14	4,134,715,210.81
其中：应收政府及国企款项	985,803,946.90	14.64	985,803.95	0.10	984,818,142.95
商品贸易款	97,119,873.63	1.44	97,119.88	0.10	97,022,753.75
账龄组合	3,968,335,145.81	58.93	915,460,831.70	23.07	3,052,874,314.11
合计	6,733,834,742.75	100.00	2,316,338,423.44	34.40	4,417,496,319.31

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	1,338,582,190.81	25.67	975,522,480.85	72.88	363,059,709.96
按组合计提坏账准备的应收账款	3,875,814,927.41	74.33	725,920,840.59	18.73	3,149,894,086.82
其中：应收政府及国企款项	243,993,740.43	4.68	243,993.74	0.10	243,749,746.69
商品贸易款	10,594,260.02	0.20	10,594.26	0.10	10,583,665.76
账龄组合	3,621,226,926.96	69.45	725,666,252.59	20.04	2,895,560,674.37
合计	5,214,397,118.22	100.00	1,701,443,321.44	32.63	3,512,953,796.78

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

（1）应收政府及国企款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	897,317,538.74	897,317.55	0.10
1—2 年	58,009,829.73	58,009.83	0.10
2—3 年	22,154,250.87	22,154.25	0.10
3—4 年	2,236,303.93	2,236.30	0.10
4—5 年	256,384.20	256.38	0.10
5 年以上	5,829,639.43	5,829.64	0.10
合计	985,803,946.90	985,803.95	0.10



(2) 商品贸易款			
账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	96,211,538.00	96,211.54	0.10
1—2 年	908,335.63	908.34	0.10
合计	97,119,873.63	97,119.88	0.10

(3) 账龄组合			
账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	1,924,400,094.76	50,346,373.69	2.62
1—2 年	643,377,820.91	64,020,299.17	9.95
2—3 年	565,563,009.57	160,912,624.52	28.45
3—4 年	277,540,837.31	138,680,442.44	49.97
4—5 年	240,981,317.62	185,068,546.78	76.80
5 年以上	316,472,065.64	316,432,545.11	99.99
合计	3,968,335,145.81	915,460,831.71	

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的 应收账款	975,522,480.85	460,398,461.70	24,346,210.57	---	11,780,064.07	1,399,794,667.91
按组合计提坏账准备的 应收账款	725,920,840.59	211,001,859.22	33,379,243.29	-226,277.45	-12,774,021.56	916,543,755.53
其中：应收政府及国企 款项	243,993.74	770,723.10	19,686.76	---	9,226.13	985,803.95
商品贸易款	10,594.26	86,525.61	---	---	---	97,119.87
账龄组合	725,666,252.59	210,144,610.51	33,359,556.53	-226,277.45	-12,783,247.69	915,460,831.71
合计	1,701,443,321.44	671,400,320.92	57,725,453.86	-226,277.45	-993,957.49	2,316,338,423.44

5. 本报告期实际核销的应收账款

项目	核销金额
实际核销的应收账款	226,277.45



6. 按欠款方归集的应收账款和合同资产期末余额前五名的单位情况

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例 (%)	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	1,172,178,964.99	11,994,384.77	1,184,173,349.76	13.40	1,049,274,672.81
第二名	521,800,000.00		521,800,000.00	5.90	521,800.00
第三名	258,849,787.22	59,954,779.29	318,804,566.51	3.61	1,823,775.30
第四名	251,342,198.69	151,371,015.29	402,713,213.98	4.56	10,545,396.04
第五名	173,123,344.68		173,123,344.68	1.96	3,462,466.89
合计	2,377,294,295.58	223,320,179.35	2,600,614,474.93	29.43	1,065,628,111.04

注释5. 应收款项融资

1. 应收款项融资情况

项目	期末余额	期初余额
应收账款	3,948,435.00	---
银行承兑汇票	1,416,657.25	230,250.00
减：坏账准备	197,421.75	230,250.00
合计	5,167,670.50	---

注释6. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	981,284,762.19	97.56	861,849,038.22	96.97
1 至 2 年	14,325,904.48	1.42	25,683,085.42	2.89
2 至 3 年	9,167,660.19	0.91	1,007,613.65	0.11
3 年以上	1,000,120.60	0.11	256,412.46	0.03
合计	1,005,778,447.46	100.00	888,796,149.75	100.00



2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付款项总额的 比例(%)	预付款时间	未结算原因
深圳市建艺投资控股有限公司	384,054,964.47	38.18	2024 年	尚未收到货物或服务
珠海市香洲正菱控股有限公司	190,000,000.00	18.89	2024 年	尚未收到货物或服务
上海正港贸易有限公司	176,662,849.59	17.56	2024 年	尚未收到货物或服务
杭州而为进出口有限公司	75,000,000.00	7.46	2024 年	尚未收到货物或服务
上海鑫尧实业有限公司	38,877,354.40	3.87	2024 年	尚未收到货物或服务
合计	864,595,168.46	85.96		

注释7. 其他应收款

1. 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	645,084,777.45	1,691,384,864.12
1—2 年	118,284,517.31	183,318,163.67
2—3 年	125,058,968.34	58,131,796.24
3—4 年	46,288,367.04	20,279,874.26
4—5 年	15,453,506.68	12,254,537.56
5 年以上	162,263,938.99	160,792,415.11
小计	1,112,434,075.81	2,126,161,650.96
减：坏账准备	250,854,144.79	218,811,666.40
合计	861,579,931.02	1,907,349,984.56

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	189,893,091.37	17.07	175,317,898.08	92.32	14,575,193.29
按组合计提坏账准备的其他应收款	922,540,984.44	82.93	75,536,246.71	8.19	847,004,737.73
其中：应收政府及国企款项	518,602,350.09	46.62	518,602.33	0.10	518,083,747.76
代垫款、保证金及押金组合	144,995,976.55	13.03	144,996.30	0.10	144,850,980.25
账龄组合	258,942,657.80	23.28	74,872,648.08	28.91	184,070,009.72
合计	1,112,434,075.81	100.00	250,854,144.79	22.55	861,579,931.02



续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的其他应收款	1,442,190,722.57	67.83	157,358,414.19	10.91	1,284,832,308.38
按组合计提坏账准备的其他应收款	683,970,928.39	32.17	61,453,252.21	8.98	622,517,676.18
其中：应收政府及国企款项	61,491,055.66	2.89	61,491.05	0.10	61,429,564.61
代垫款、保证金及押金组合	352,594,800.48	16.58	352,594.80	0.10	352,242,205.68
账龄组合	269,885,072.25	12.70	61,039,166.36	22.62	208,845,905.89
合计	2,126,161,650.96	100.00	218,811,666.40	10.29	1,907,349,984.56

3. 单项计提坏账准备的其他应收款情况

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
厦门源生置业有限公司	58,128,525.74	58,128,525.74	100.00	预计难以回收
合肥鸿志体育设施工程有限公司	43,247,317.94	43,247,317.94	100.00	预计难以回收
深圳市天聚诚实业发展有限公司	33,912,040.00	33,912,040.00	100.00	预计难以回收
龙光工程建设有限公司	13,502,116.31	1,350,211.63	10.00	回款存在风险
广东闽粤通建筑材料工程有限公司	5,865,721.52	3,519,432.91	60.00	回款存在风险
佛山市中鸿酒店投资有限公司	5,725,188.60	5,725,188.60	100.00	预计难以回收
其他	29,512,181.26	29,435,181.26	99.74	预计难以回收
合计	189,893,091.37	175,317,898.08	92.32	---

4. 按组合计提坏账准备的其他应收款

（1）应收政府及国企款项

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	493,282,097.24	493,282.08	0.10
1—2 年	10,204,744.29	10,204.75	0.10
2—3 年	2,857,131.94	2,857.17	0.10
3—4 年	1,934,197.10	1,934.20	0.10
4—5 年	409,038.88	409.03	0.10
5 年以上	9,915,140.64	9,915.10	0.10
合计	518,602,350.09	518,602.33	0.10



(2) 代垫款、保证金及押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	80,524,257.53	80,524.26	0.10
1—2 年	36,026,710.20	36,026.72	0.10
2—3 年	9,996,855.62	9,996.86	0.10
3—4 年	17,521,420.12	17,521.72	0.10
4—5 年	409,887.58	409.88	0.10
5 年以上	516,845.50	516.86	0.10
合计	144,995,976.55	144,996.30	0.10

(3) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	59,547,265.19	2,151,762.62	3.61
1—2 年	66,208,369.14	6,486,957.12	9.80
2—3 年	72,270,844.77	18,464,898.26	25.55
3—4 年	12,756,759.74	6,355,113.68	49.82
4—5 年	11,389,303.22	5,939,307.85	52.15
5 年以上	36,770,115.74	35,474,608.55	96.48
合计	258,942,657.80	74,872,648.08	28.91

5. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	61,453,252.21	---	157,358,414.19	218,811,666.40
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期计提	15,956,862.09	---	25,308,131.94	41,264,994.03
本期转回	176,225.22	---	7,348,648.05	7,524,873.27
本期转销	---	---	---	---
本期核销	60.96	---	---	60.96
其他变动	-1,697,581.41	---	---	-1,697,581.41
期末余额	75,536,246.71	---	175,317,898.08	250,854,144.79

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

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
第一名	其他	282,201,669.00	1 年以内	25.37	282,201.67
第二名	其他	171,257,834.06	1 年以内	15.39	171,257.83
第三名	其他	58,128,525.74	5 年以上	5.23	58,128,525.74
第四名	保证金	50,000,000.00	1 年以内	4.49	50,000.00
第五名	代收代付款、其他、借款	44,927,785.77	1 年以内、1 至 2 年、2 至 3 年、5 年以上	4.04	1,191,407.08
合计	---	606,515,814.57	---	54.52	59,823,392.32

注释8. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
原材料	53,142,297.89	---	53,142,297.89	111,776,349.52	---	111,776,349.52
在产品	906,547.69	---	906,547.69	169,729.86	---	169,729.86
库存商品	17,834,957.28	97,361.46	17,737,595.82	14,147,992.05	97,361.46	14,050,630.59
发出商品	5,726,602.08	---	5,726,602.08	12,250,114.56	---	12,250,114.56



项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/	账面价值
		/合同履约成本减值准备			合同履约成本减值准备	
周转材料	44,815,696.14	---	44,815,696.14	51,721,935.64	---	51,721,935.64
开发成本	6,741,701,063.11	---	6,741,701,063.11	9,006,485,000.54	---	9,006,485,000.54
开发产品	2,983,044,695.18	---	2,983,044,695.18	1,242,118,415.16	---	1,242,118,415.16
合同履约成本	29,295,143.99	283,679.25	29,011,464.74	58,292,105.82	---	58,292,105.82
委托加工物资	7,259,416.75	---	7,259,416.75	215,417.85	---	215,417.85
其他存货	30,764,248.36	---	30,764,248.36	32,368,942.62	---	32,368,942.62
合计	9,914,490,668.47	381,040.71	9,914,109,627.76	10,529,546,003.62	97,361.46	10,529,448,642.16

2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
库存商品	97,361.46	---	---	---	---	---	97,361.46
合同履约成本	---	283,679.25	---	---	---	---	283,679.25
合计	97,361.46	283,679.25	---	---	---	---	381,040.71

3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
开发成本	8,985,882,382.85	2,166,940,392.21	3,122,700,305.74	1,288,421,406.21	6,741,701,063.11	3.85-5.8
开发产品	1,242,118,415.16	3,134,852,718.02	1,393,926,438.00	1,393,926,438.00	2,983,044,695.18	3.85-5.8
合计	10,228,000,798.01	5,301,793,110.23	4,516,626,743.74	2,682,347,844.21	9,724,745,758.29	

注释9. 合同资产

1. 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程项目	2,041,011,841.58	28,016,434.57	2,012,995,407.01	2,768,916,887.45	39,954,400.67	2,728,962,486.78
未到期质保金	65,087,462.16	15,308,662.73	49,778,799.43	33,508,228.57	11,540,275.61	21,967,952.96
合计	2,106,099,303.74	43,325,097.30	2,062,774,206.44	2,802,425,116.02	51,494,676.28	2,750,930,439.74



2. 本期合同资产计提减值准备情况

项目	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	转回	转销或核销	其他变动	
工程项目	39,954,400.67	2,362,775.46	14,300,741.56	---	---	28,016,434.57
未到期质保金	11,540,275.61	3,768,387.12	---	---	---	15,308,662.73
合计	51,494,676.28	6,131,162.58	14,300,741.56	---	---	43,325,097.30

注释10. 其他流动资产

1. 其他流动资产分项列示

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	368,886,690.33	268,311,526.26
预缴其他税金	176,435,475.74	65,110,656.81
以抵销后净额列示的所得税预缴税额	---	15,306,260.76
信托业保障金	9,000,000.00	---
其他	79,665,305.15	79,261,155.03
合计	633,987,471.22	427,989,598.86

注释11. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
希尔顿酒店项目							---
开办资金	49,800,000.00	49,800.00	49,750,200.00	49,800,000.00	---	49,800,000.00	---
关联方资金拆借	1,427,674,904.11	1,419,500.00	1,426,255,404.11	1,080,000,000.00	1,080,000.00	1,078,920,000.00	---
合计	1,477,474,904.11	1,469,300.00	1,476,005,604.11	1,129,800,000.00	1,080,000.00	1,128,720,000.00	---

1. 减值准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	1,080,000.00	---	---	1,080,000.00
期初余额在本期	---	---	---	---



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	389,300.00	---	---	389,300.00
本期转回	---	---	---	---
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	1,469,300.00	---	---	1,469,300.00



注释12. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
SHENZHENJIANIDECORATION(ALAYSIA)SDN.BHD.	1.71	---	---	---	---	---	---	---	---	1.71	---
珠海建采网信息产业有限公司	10,094,082.30	---	---	-4,283,289.26	---	---	---	---	---	5,810,793.04	---
广东建艺康养产业有限公司	---	4,000,000.00	---	-224,898.83	---	---	---	---	---	3,775,101.17	---
广东建艺龙湖物业服务有限责任公司	---	400,000.00	---	1,125,963.42	---	---	---	---	---	1,525,963.42	---
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	32,239,036.31	---	---	-554,568.97	---	---	---	---	---	31,684,467.34	---
珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	1,966,905.53	---	---	-14,550.99	---	---	---	---	---	1,952,354.54	---
珠海正方兴格城市更新有限公司	419,067,384.82	275,000,000.00	---	-28,501,960.63	---	---	---	---	---	665,565,424.19	---
珠海正方世康投资有限公司	---	21,883.49	---	-53,212.25	---	---	---	---	10,000,000.00	9,968,671.24	---
小计	463,367,410.67	279,421,883.49	---	-32,506,517.51	---	---	---	---	10,000,000.00	720,282,776.65	---



被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一．联营企业											
珠海市香洲正新安居控股有限公司	---	130,500,000.00	---	-87,113,713.86	---	---	---	---	---	43,386,286.14	---
珠海国家医药管理局药物固体制剂研究生产工程中心有限公司	4,601,309.75	---	---	750,205.22	---	---	---	---	---	5,351,514.97	---
珠海经济特区尔康药业有限公司	19,653,082.91	---	---	993,526.71	---	---	-1,000,000.00	---	---	19,646,609.62	---
珠海普天和平电信工业有限公司	114,986,190.83	---	-114,393,844.09	4,952,753.26	---	---	-5,545,100.00	---	---		---
深圳飘红资本管理有限公司	1,057,459.16	---	---	107,856.28	---	---		---	---	1,165,315.44	---
浙江陆特能源科技股份有限公司	145,417,877.29	---	---	-9,859,590.07	---	---	-9,492,668.76	---	---	126,065,618.46	46,195,573.59
珠海城研院工程技术有限公司	---	2,000,000.00	---	---	---	---	---	-440,558.59	---	1,559,441.41	---
珠海华发正方城市更新开发有限公司	3,202,503.31	---	---	-110,049.51	---	---	---	---	---	3,092,453.80	---
珠海正方宝森城市更新有限公司	1,042,642.06	---	---	-187.19	---	---	---	---	---	1,042,454.87	---



被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
中山翠亨建设工程有限公司	21,022,254.83	---	---	13,125,593.59	---	---	-4,947,372.54	---	---	29,200,475.88	---
珠海正方睿信城市运营有限公司	1,960,101.68	---	---	128,534.77	---	---	---	---	---	2,088,636.45	---
珠海正方创新创业投资合伙企业（有限公司）	---	10,000,000.00	---	---	---	---	---	---	---	10,000,000.00	---
首建投资本管理（北京）股份有限公司	1,141,639.54	---	---	-253,444.30	---	---	---	---	---	888,195.24	---
珠通公司股权(94 年)	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	13,700,000.00
交换机厂	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	207,244.04
小计	314,085,061.36	142,500,000.00	-114,393,844.09	-77,278,515.10	---	---	-20,985,141.30	-440,558.59	---	243,487,002.28	60,102,817.63
合计	777,452,472.03	421,921,883.49	-114,393,844.09	-109,785,032.61	---	---	-20,985,141.30	-440,558.59	10,000,000.00	963,769,778.93	60,102,817.63



注释13. 其他权益工具投资

1. 其他权益工具分项列示

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	48,968,834.60	108,180,455.40
信托业保障基金	---	9,098,000.00
合计	48,968,834.60	117,278,455.40

注释14. 其他非流动金融资产

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	110,117,108.80	110,117,108.80
合计	110,117,108.80	110,117,108.80

注释15. 投资性房地产

1. 投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
一. 期初余额	3,289,939,445.56	9,471,178,151.63	12,761,117,597.19
二. 本期变动	1,724,575,747.22	-27,762,391.31	1,696,813,355.91
1. 存货\固定资产在建工程转入	1,453,138,419.56	---	1,453,138,419.56
2. 处置减少	4,237,523.29	---	4,237,523.29
3. 其他变动	-63,921,054.17	-12,033,195.79	-75,954,249.96
4. 公允价值变动	331,120,858.54	-15,729,195.52	315,391,663.02
三. 期末余额	5,014,515,192.78	9,443,415,760.32	14,457,930,953.10

2. 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
正方滨河体育公园	65,702,893.70	办理中
红山路 26 号 10 栋底层车库 960 平方米	496,552.44	自建建筑，未补缴地价，无法办理产权证
建艺房屋建筑物	36,248,498.91	办理中
合计	102,447,945.05	



3. 投资性房地产的说明

(1) 公司的投资性房地产主要位于珠海，具备成熟活跃的房地产交易市场和良好的商业环境，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，具有可操作性。

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

为了更加客观、公允地反映投资性房地产的价值，本公司委托深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）对投资性房地产公允价值进行了评估，并取得了相应的评估报告，并以评估报告确认的评估值作为公允价值进行后续计量。

注释16. 固定资产

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	995,205,168.31	136,041,379.94	76,614,233.88	146,335,424.21	1,354,196,206.34
2. 本期增加金额	395,253,039.99	11,366,195.02	1,219,918.22	9,731,883.07	417,571,036.30
重分类	272,446,976.04	---	149,570.41	---	272,596,546.45
购置	23,036,163.05	5,082,149.36	1,039,485.74	9,689,575.03	38,847,373.18
在建工程转入	65,948,827.71	1,206,307.98	---	---	67,155,135.69
非同一控制下企业合并	18,828,155.97	5,077,737.68	30,862.07	---	23,936,755.72
其他增加	14,992,917.22	---	---	42,308.04	15,035,225.26
3. 本期减少金额	90,208,898.21	15,633,384.70	8,092,934.85	15,450,767.29	129,385,985.05
处置或报废	62,985,462.12	15,633,384.70	7,971,051.34	10,400,637.17	96,990,535.33
重分类	5,145,442.35	---	---	149,570.41	5,295,012.76
其他减少	22,077,993.74	---	121,883.51	4,900,559.71	27,100,436.96
4. 期末余额	1,300,249,310.09	131,774,190.26	69,741,217.25	140,616,539.99	1,642,381,257.59



项目	房屋及建筑物	机械设备	运输工具	办公设备及其他	合计
二. 累计折旧					
1. 期初余额	110,227,003.81	51,742,621.92	58,787,285.99	70,473,131.80	291,230,043.52
2. 本期增加金额	68,933,170.04	19,144,629.01	8,519,846.02	20,395,111.13	116,992,756.20
重分类	15,801,794.50	---	125,514.53	1,904.88	15,929,213.91
本期计提	43,187,112.31	15,380,101.94	8,365,012.52	19,666,159.61	86,598,386.38
非同一控制下企业合并	9,944,263.23	3,764,527.07	29,318.97	266,280.97	14,004,390.24
其他增加	---	---	---	460,765.67	460,765.67
3. 本期减少金额	19,958,791.40	8,589,609.63	5,213,887.16	11,131,987.11	44,894,275.30
处置或报废	15,257,564.56	8,589,609.63	5,213,887.16	10,940,546.89	40,001,608.24
重分类	---	---	---	127,419.41	127,419.41
处置子公司	---	---	---	18,764.80	18,764.80
其他减少	4,701,226.84	---	---	45,256.01	4,746,482.85
4. 期末余额	159,201,382.45	62,297,641.30	62,093,244.85	79,736,255.82	363,328,524.42
三. 减值准备					
1. 期初余额	7,506,443.48	---	---	---	7,506,443.48
2. 本期增加金额	4,476,229.28	---	---	---	4,476,229.28
本期计提	4,476,229.28	---	---	---	4,476,229.28
3. 本期减少金额	1,906,593.04	---	---	---	1,906,593.04
处置或报废	1,906,593.04	---	---	---	1,906,593.04
4. 期末余额	10,076,079.72	---	---	---	10,076,079.72
四. 账面价值					
1. 期末账面价值	1,130,971,847.92	69,476,548.96	7,647,972.40	60,880,284.17	1,268,976,653.45
2. 期初账面价值	877,471,721.02	84,298,758.02	17,826,947.89	75,862,292.41	1,055,459,719.34

2. 期末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	22,307,677.53	办理中
合计	22,307,677.53	---



注释17. 在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
帆船驿站	---	---	---	38,173,760.23	---	38,173,760.23
香山迎宾馆	1,528,134,998.99	---	1,528,134,998.99	879,187,900.56	---	879,187,900.56
珠海香洲渔港改造工程二期	---	---	---	126,605,651.32	---	126,605,651.32
建星二期厂房	---	---	---	35,757,437.32	---	35,757,437.32
香洲区社会福利中心项目	---	---	---	471,297,253.06	---	471,297,253.06
其他项目	57,195,728.10	1,164,005.92	56,031,722.18	96,027,135.64	---	96,027,135.64
合计	1,585,330,727.09	1,164,005.92	1,584,166,721.17	1,647,049,138.13	---	1,647,049,138.13

2. 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他 减少	期末余额
帆船驿站	38,173,760.23	3,764,447.74	41,938,207.97	---	---
香山迎宾馆	879,187,900.56	648,947,098.43	---	---	1,528,134,998.99
珠海香洲渔港改造工程二期	126,605,651.32	3,973,120.57	---	130,578,771.89	---
建星二期厂房	35,757,437.32	13,933,745.51	49,691,182.83	---	---
香洲区社会福利中心项目	471,297,253.06	146,494,488.80	---	617,791,741.86	---
合计	1,551,022,002.49	817,112,901.05	91,629,390.80	748,370,513.75	1,528,134,998.99

注释18. 生产性生物资产

1. 以成本计量

项目	畜牧养殖业	合计
	观赏性天鹅	
一. 账面原值		
1. 期初余额	115,718.45	115,718.45
2. 本期增加金额	---	---
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	115,718.45	115,718.45



项目	畜牧养殖业	合计
	观赏性天鹅	
二. 累计折旧		
1. 期初余额	114,159.31	114,159.31
2. 本期增加金额	1,559.14	1,559.14
本期计提	1,559.14	1,559.14
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	115,718.45	115,718.45
三. 减值准备		
1. 期初余额	---	---
2. 本期增加金额	---	---
3. 本期减少金额	---	---
4. 期末余额	---	---
四. 账面价值		
1. 期末账面价值	---	---
2. 期初账面价值	1,559.14	1,559.14

注释19. 使用权资产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	211,523,299.76	5,446,729.99	216,970,029.75
2. 本期增加金额	102,788,425.91	---	102,788,425.91
租赁	102,788,425.91	---	102,788,425.91
3. 本期减少金额	189,178,115.08	---	189,178,115.08
租赁到期	181,605,570.67	---	181,605,570.67
租赁期限缩短	1,642,839.51	---	1,642,839.51
其他减少	5,929,704.90	---	5,929,704.90
4. 期末余额	125,133,610.59	5,446,729.99	130,580,340.58



项目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
二. 累计折旧			
1. 期初余额	88,384,566.32	2,723,365.04	91,107,931.36
2. 本期增加金额	18,981,516.32	---	18,981,516.32
本期计提	18,981,516.32	---	18,981,516.32
3. 本期减少金额	98,616,583.18	---	98,616,583.18
租赁到期	93,843,403.80	---	93,843,403.80
租赁期限缩短	1,519,671.69	---	1,519,671.69
其他减少	3,253,507.69	---	3,253,507.69
4. 期末余额	8,749,499.46	2,723,365.04	11,472,864.50
三. 减值准备			
1. 期初余额	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---
四. 账面价值	---	---	---
1. 期末账面价值	116,384,111.13	2,723,364.95	119,107,476.08
2. 期初账面价值	123,138,733.44	2,723,364.95	125,862,098.39



注释20. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	专利权	软件	商标权	建筑资质	矿产使用权	其他	合计
一. 账面原值								
1. 期初余额	537,035,055.57	122,459,204.17	36,835,771.12	172,189,625.00	23,421,084.55	---	45,108.74	891,985,849.15
2. 本期增加金额	17,226,769.05	---	2,863,394.88	---	3,546,529.05	164,258,467.92	---	187,895,160.90
购置	930,000.00	---	2,863,394.88	---	---	---	---	3,793,394.88
非同一控制下企业合并	---	---	---	---	3,536,529.05	164,258,467.92	---	167,794,996.97
股东投入	---	---	---	---	10,000.00	---	---	10,000.00
投资性房地产转入	16,296,769.05	---	---	---	---	---	---	16,296,769.05
3. 本期减少金额	---	---	2,590,466.66	---	827,396.34	---	---	3,417,863.00
处置子公司	---	---	---	---	827,396.34	---	---	827,396.34
无偿划转	---	---	1,909,050.73	---	---	---	---	1,909,050.73
其他减少	---	---	681,415.93	---	---	---	---	681,415.93
4. 期末余额	554,261,824.62	122,459,204.17	37,108,699.34	172,189,625.00	26,140,217.26	164,258,467.92	45,108.74	1,076,463,147.05
二. 累计摊销								
1. 期初余额	108,266,458.25	7,276,362.32	14,218,081.64	---	---	---	23,489.27	129,784,391.48



项目	土地使用权	专利权	软件	商标权	建筑资质	矿产使用权	其他	合计
2. 本期增加金额	26,284,676.52	3,521,586.44	4,572,505.46	---	---	659,800.00	4,510.80	35,043,079.22
本期计提	20,153,102.15	3,521,586.44	4,572,505.46	---	---	---	4,510.80	28,251,704.85
非同一控制下企业合并	---	---	---	---	---	659,800.00	---	659,800.00
投资性房地产转入	6,131,574.37	---	---	---	---	---	---	6,131,574.37
3. 本期减少金额	---	---	692,081.48	---	---	---	---	692,081.48
无偿划转	---	---	692,081.48	---	---	---	---	692,081.48
4. 期末余额	134,551,134.77	10,797,948.76	18,098,505.62	---	---	659,800.00	28,000.07	164,135,389.22
三. 减值准备								
1. 期初余额	---	---	---	---	---	---	---	---
2. 本期增加金额	---	---	---	---	---	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---	---	---	---	---	---
4. 期末余额	---	---	---	---	---	---	---	---
四. 账面价值								
1. 期末账面价值	419,710,689.85	111,661,255.41	19,010,193.72	172,189,625.00	26,140,217.26	163,598,667.92	17,108.67	912,327,757.83
2. 期初账面价值	428,768,597.32	115,182,841.85	22,617,689.48	172,189,625.00	23,421,084.55	---	21,619.47	762,201,457.67



2. 无形资产说明

本公司之子公司珠海市香洲宝特控股有限公司原账面有三块历史用地（包括蚝油厂历史用地、鹿场历史用地、留诗山历史用地），于 2000 年 8 月取得建设用地规划许可证、建设用地批准书，合计 31,923 平方米。本公司于 2001 年按评估值 22,452,100.00 元入账。取得的建设用地规划许可证、建设用地批准书已过有效期限。其中蚝油厂历史用地、鹿场历史用地属大浪湾地块，已被市政府收回，账面价值为 9,209,500.00 元。因未见留诗山历史用地土地权证，摊销期限和时点未能确定，暂未进行无形资产摊销账务处理。

注释21. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
广东南粤建筑工程有限公司	19,247,334.37	---	---	---	---	19,247,334.37
广东聚瑞建设工程有限公司	2,000,000.00	---	---	---	---	2,000,000.00
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	480,583,234.23	---	---	---	---	480,583,234.23
广东建星建造集团有限公司	327,509,324.85	---	---	---	---	327,509,324.85
合计	829,339,893.45	---	---	---	---	829,339,893.45

2. 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

资产组或资产组组合名称	资产组或资产组组合的构成和依据	资产组或资产组组合是否与 购买日、以前年度商誉减值 测试时所确定的资产组或资 产组组合一致
深圳市建艺装饰集团股份有限公 司包含商誉的资产组组合	收购该公司形成的商誉，体现在合并日经营 该业务资产组组合，由于其能够独立产生现 金流量，故将其作为一个资产组组合	是
广东建星建造集团有限公司包含 商誉的资产组组合	收购该公司形成的商誉，体现在合并日经营 该业务资产组组合，由于其能够独立产生现 金流量，故将其作为一个资产组组合	是



3. 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

项目	账面价值 (万元)	可收回金 额 (万元)	减值金额	预测期的 年限	预测期的关键参数
广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组组合	83,892.98	98,929.00	---	5 年	收入增长率为-19.57%至 14.75%、 毛利率为 12.74%至 12.75%、税前 折现率 12.36%
深圳市建艺装饰集团股份有限公司包含商誉的资产组组合	244,527.93	272,618.68	---	不适用	1、基准价 (元/股) 9.15 ； 2、控制权溢价 16.38%。

续：

项目	预测期的关键参数的确定依据	稳定期的关键参数	稳定期的关键参数的 确定依据
广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组组合	①收入增长率、毛利率:根据公司以前年度的经营业绩、增长率、行业水平以及管理层对市场发展的预期②折现率:反映当前市场货币时间价值和资产组特定风险的利率,采用税前口径	收入增长率为-19.57%至 14.75%、毛利率为 12.74%至 12.75%、税前折现率 12.36%	收入增长率为 0%、毛利率、税前折现率与预测期测算方式保持一致
深圳市建艺装饰集团股份有限公司包含商誉的资产组组合	1、基准价来自公开市场建艺集团于评估基准日股价； 2、数据来源：产权交易所、Wind 资讯、CVSource 统计的近五年市场交易案例数据。	不适用	不适用

根据公司聘请的深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）出具的《评估报告》（君瑞评报字（2025）第 072 号）广东建星建造集团有限公司包含商誉的资产组组合于 2024 年 12 月 31 日的可收回金额大于账面价值，2024 年无需补提商誉减值。

根据公司聘请的深圳君瑞资产评估所（特殊普通合伙）出具的《评估报告》（君瑞评报字（2025）第 073 号）深圳市建艺装饰集团股份有限公司包含商誉的资产组组合于 2024 年 12 月 31 日的可收回金额大于账面价值，2024 年无需补提商誉减值。



注释22. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
建设安装工程	22,299,415.42	10,515,401.23	5,182,424.23	---	27,632,392.42
警企共建项目	564,249.63	---	564,249.63	---	---
软件订阅费	625,396.17	---	456,540.60	---	168,855.57
沙盘模型费	500,024.05	96,326.33	389,369.34	---	206,981.04
游艇会籍费	2,751,388.89	---	116,667.00	---	2,634,721.89
游艇泊位费	11,759,894.38	---	569,020.00	---	11,190,874.38
装修费及改造费	16,360,029.70	6,042,527.13	3,921,561.39	6,446,339.35	12,034,656.09
岱山社区商铺	5,228,371.22	---	1,140,735.54	---	4,087,635.68
其他	7,030,856.83	1,103,925.50	1,785,334.13	---	6,349,448.20
合计	67,119,626.29	17,758,180.19	14,125,901.86	6,446,339.35	64,305,565.27

注释23. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,563,894,581.08	275,125,483.15	1,177,423,519.94	184,658,608.56
可抵扣亏损	445,757,572.30	91,639,720.24	306,923,077.44	57,016,120.51
抵销未实现内部销售损益产生的可抵扣差异	15,924,076.43	2,388,611.46	---	---
公允价值变动	180,337,685.12	29,030,495.41	420,169,564.40	87,390,105.31
其他权益工具投资	173,808.60	26,071.29	---	---
租赁负债	163,730,019.08	32,450,066.97	114,238,176.41	27,738,922.43
预计负债	29,344,804.89	4,401,720.73	30,348,334.06	4,652,603.02
广宣费	4,098,953.27	1,024,738.32	---	---
预收房款毛利	3,635,063.74	908,765.94	21,823,607.52	5,455,901.87
合计	2,406,896,564.51	436,995,673.51	2,070,926,279.77	366,912,261.70



2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动及非同一控制企业合并资产评估增值	9,839,554,441.73	2,457,066,609.06	9,581,206,566.39	2,391,926,679.06
未到期的利息收入	66,063,950.67	16,515,987.67	---	---
使用权资产	144,458,033.89	27,835,554.24	125,421,959.98	30,556,392.58
合计	10,050,076,426.29	2,501,418,150.97	9,706,628,526.37	2,422,483,071.64

3. 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	27,409,597.91	409,586,075.60	46,986,973.12	319,925,288.58
递延所得税负债	27,409,597.91	2,474,008,553.06	46,986,973.12	2,375,496,098.52

4. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备	44,820,796.59	862,315,498.78
预计负债	31,905,488.04	31,905,488.04
可抵扣亏损	632,825,346.10	417,412,315.32
预提费用	---	231,315,167.48
公允价值变动	---	60,229,600.00
租赁负债	---	24,358,009.02
合计	709,551,630.73	1,627,536,078.64

注释24. 其他非流动资产

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长期资产款	1,127,800,134.44	---	1,127,800,134.44	1,021,486,348.55	---	1,021,486,348.55
长期合同资产	836,238,467.40	24,068,182.11	812,170,285.29	968,927,986.01	21,822,644.83	947,105,341.18
其他	186,393,780.70	---	186,393,780.70	---	---	---
合计	2,150,432,382.54	24,068,182.11	2,126,364,200.43	1,990,414,334.56	21,822,644.83	1,968,591,689.73



注释25. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	32,000,000.00	29,320,027.00
保证借款	1,822,619,771.72	1,997,130,000.00
信用借款	2,750,400,000.00	1,951,628,127.59
保证及质押借款	178,500,000.00	261,100,000.00
保证及抵押借款	49,990,000.00	---
已贴现未到期的应收票据	318,962,478.49	252,991,759.94
未到期应付利息	8,065,713.92	---
远期信用证	189,000,000.00	---
合计	5,349,537,964.13	4,492,169,914.53

注释26. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	1,287,152,765.36	1,096,028,321.00
商业承兑汇票	1,069,066,587.93	654,373,948.44
信用证	1,756,833,333.33	1,603,845,766.66
其他票据	---	31,200,000.00
合计	4,113,052,686.62	3,385,448,036.10

注释27. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付材料款	2,284,031,853.17	2,726,863,632.04
应付设计款	7,488,583.79	7,331,349.74
应付租赁款	10,103,919.64	13,743,264.97
应付服务款	20,392,626.62	---
暂估应付账款	450,398,515.22	---
应付工程设备款及其他	2,680,287,242.03	3,146,686,810.17
合计	5,452,702,740.47	5,894,625,056.92



1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
深圳恒大材料设备有限公司	119,067,551.35	未达到付款条件
山西晋鼎鑫建筑工程劳务有限公司	83,919,594.52	未达到付款条件
君祥建设有限公司	78,753,681.90	未达到付款条件
海安上鼎建设工程有限公司	71,361,067.37	未达到付款条件
山西晋鼎鑫建筑工程劳务有限公司	53,968,996.35	未达到付款条件
合计	407,070,891.49	---

注释28. 预收款项

1. 预收款项情况

项目	期末余额	期初余额
租金	6,005,710.42	5,623,848.08
其他	---	27.84
合计	6,005,710.42	5,623,875.92

注释29. 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收款项	1,003,070,061.23	1,342,926,791.34
合计	1,003,070,061.23	1,342,926,791.34

注释30. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	154,715,140.28	715,362,166.30	716,374,265.80	153,703,040.78
离职后福利-设定提存计划	36,031.07	40,215,283.46	40,002,005.24	249,309.29
辞退福利	3,484,950.76	35,141,987.36	35,934,584.25	2,692,353.87
合计	158,236,122.11	790,719,437.12	792,310,855.29	156,644,703.94



2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	151,635,695.72	630,144,702.42	631,255,323.12	150,525,075.02
职工福利费	7,473.13	29,470,486.95	29,410,368.05	67,592.03
社会保险费	8,094.23	15,078,070.57	15,071,071.08	15,093.72
其中：基本医疗保险费	6,768.31	13,716,007.71	13,708,893.62	13,882.40
补充医疗保险	---	144,253.68	144,253.68	---
工伤保险费	789.42	1,125,798.60	1,125,737.20	850.82
生育保险费	536.5	92,010.58	92,186.58	360.50
住房公积金	500,651.99	30,141,278.54	30,086,086.91	555,843.62
工会经费和职工教育经费	2,563,225.21	10,527,627.82	10,551,416.64	2,539,436.39
合计	154,715,140.28	715,362,166.30	716,374,265.80	153,703,040.78

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	33,888.53	38,142,068.63	37,927,431.01	248,526.15
失业保险费	857.54	1,373,692.83	1,373,767.23	783.14
企业年金缴费	1,285.00	699,522.00	700,807.00	---
合计	36,031.07	40,215,283.46	40,002,005.24	249,309.29

注释31. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	257,484,859.65	205,551,494.44
企业所得税	137,388,155.40	41,697,746.03
个人所得税	4,042,908.19	1,990,590.29
城市维护建设税	17,118,879.70	16,075,233.50
房产税	2,778,547.18	1,377,731.41
土地使用税	726,780.51	151,627.59
土地增值税	7,810,754.64	---
教育费附加	10,417,082.64	10,308,181.10
印花税	4,469,844.68	4,241,177.57
其他税费	104,403.51	109,680.99
合计	442,342,216.10	281,503,462.92



注释32. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	2,719,489.05	2,427,570.90
应付股利	12,527,347.96	20,370,600.98
其他应付款	1,001,906,471.98	1,063,560,594.46
合计	1,017,153,308.99	1,086,358,766.34

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

（一）应付利息

项目	期末余额	期初余额
短期借款应付利息	---	---
非金融机构借款应付利息	2,719,489.05	2,427,570.90
合计	2,719,489.05	2,427,570.90

（二）应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	12,527,347.96	18,938,934.32	延期支付
划分为权益工具的优先股\永续债股利	---	1,431,666.66	---
合计	12,527,347.96	20,370,600.98	---

（三）其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金及保证金	94,576,060.24	95,030,617.55
工程监管资金	20.00	63,625,348.81
代收代付款项	69,669,755.95	55,476,416.26
建星股权收购款	36,000,000.00	144,000,000.00
票据贴现款	27,678,633.38	48,192,539.52
往来款	556,019,218.52	509,847,536.89
预提费用	164,190,821.67	89,554,380.30
其他	53,771,962.22	57,833,755.13
合计	1,001,906,471.98	1,063,560,594.46



2. 账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
珠海市士安有限公司	100,538,637.25	未达到付款条件
珠海赛纳置业有限公司	96,517,091.76	未达到付款条件
珠海华发城市开发建设有限公司	53,000,000.00	未达到付款条件
珠海市永聚机械租赁有限公司	41,600,000.00	未达到付款条件
合计	291,655,729.01	

注释33. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	1,717,887,451.69	1,432,318,709.06
一年内到期的应付债券	1,528,440,420.84	413,000,000.00
一年内到期的长期应付款	2,038,435,885.39	1,852,153,593.57
一年内到期的租赁负债	51,304,863.30	29,973,637.91
合计	5,336,068,621.22	3,727,445,940.54

注释34. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
合同负债对应增值税	399,110,760.49	440,793,613.84
已背书未终止确认的应收票据	891,684,744.09	628,048,060.76
杭州云 e 信	529,000,000.00	---
合计	1,819,795,504.58	1,068,841,674.60

注释35. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	98,066,000.00	---
抵押借款	---	2,540,428,431.23
保证借款	3,789,907,602.84	1,997,066,587.55
信用借款	704,518,039.74	1,165,114,039.64
质押及保证	400,493,128.16	534,399,577.82
保证及抵押借款	2,421,818,198.87	---
质押及抵押及保证借款	309,377,910.74	---
未到期应付利息	9,902,602.18	9,143,387.44
减：一年内到期的长期借款	1,717,887,451.69	1,432,318,709.06
合计	6,016,196,030.84	4,813,833,314.62



注释36. 应付债券

1. 应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
优先股	---	---
永续债	287,020,000.00	---
可转换公司债券	---	---
其他应付债券	4,725,058,106.72	4,636,366,745.16
减：一年内到期的应付债券	1,528,440,420.84	413,000,000.00
合计	3,483,637,685.88	4,223,366,745.16

2. 应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	期初余额
21 正方 01	100.00	2021-11-29	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00
22 正方 01	100.00	2022-1-17	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00
22 正方 02	100.00	2022-3-18	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00
23 正方 01	100.00	2023-12-13	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00
23 正方 02	100.00	2023-12-25	3+2	500,000,000.00	500,000,000.00
24 正方 01	100.00	2024-11-22	3+2	1,000,000,000.00	---
23 珠海正方 MTN001	100.00	2023-6-16	3.00	600,000,000.00	598,909,865.62
23 珠海正方 MTN002	100.00	2023-8-25	3.00	500,000,000.00	499,008,808.79
21 粤正方控股 ZR001	100.00	2021-3-25	3.00	134,000,000.00	134,000,000.00
21 粤正方控股 ZR002	100.00	2021-9-16	5.00	100,000,000.00	100,000,000.00
21 粤正方控股 ZR003	100.00	2021-11-29	3.00	225,000,000.00	225,000,000.00
22 粤正方控股 ZR001	100.00	2022-1-28	3.00	300,000,000.00	299,375,235.92
22 粤正方控股 ZR003	100.00	2022-9-8	3.00	270,000,000.00	216,000,000.00
合计				5,629,000,000.00	4,572,293,910.33

续：

债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
21 正方 01	---	---	---	500,000,000.00	
22 正方 01	---	---	---	---	500,000,000.00
22 正方 02	---	---	---	---	500,000,000.00



债券名称	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
23 正方 01	---	---	---	---	500,000,000.00
23 正方 02	---	---	---	---	500,000,000.00
24 正方 01	1,000,000,000.00	---	-2,184,279.23	---	997,815,720.77
23 珠海正方 MTN001	---	---	483,982.64	---	599,393,848.26
23 珠海正方 MTN002	---	---	399,308.06	---	499,408,116.85
21 粤正方控股 ZR001	---	---	---	134,000,000.00	---
21 粤正方控股 ZR002	---	---	---	---	100,000,000.00
21 粤正方控股 ZR003	---	---	---	225,000,000.00	---
22 粤正方控股 ZR001	---	---	624,764.08	---	300,000,000.00
22 粤正方控股 ZR003	---	---	---	54,000,000.00	162,000,000.00
合计	1,000,000,000.00	---	-676,224.45	913,000,000.00	4,658,617,685.88

注释37. 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	135,884,311.49	138,596,185.43
减：一年内到期的租赁负债	51,304,863.30	29,973,637.91
合计	84,579,448.19	108,622,547.52

注释38. 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	2,430,898,461.06	2,068,546,321.43
专项应付款	66,762,265.14	66,762,265.14
合计	2,497,660,726.20	2,135,308,586.57

注：上表中长期应付款指扣除专项应付款后的长期应付款。

（一）长期应付款

1. 长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	4,349,771,357.63	3,920,699,915.00
应付木溪采矿权费用	119,562,988.82	---
减：一年内到期的长期应付款	2,038,435,885.39	1,852,153,593.57
合计	2,430,898,461.06	2,068,546,321.43



(二) 专项应付款

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
大浪湾地块补偿款	66,762,265.14	---	---	66,762,265.14	偿还未结束
合计	66,762,265.14	---	---	66,762,265.14	

专项应付款的说明：因大浪湾地块补偿项目职工货币补偿和集资款偿还未结束，因此尚未完全结转。

注释39. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
其他	31,905,488.04	31,905,488.04	尚未被要求支付的管理费用
合计	31,905,488.04	31,905,488.04	

注释40. 递延收益

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关政府补助	4,009,603.64	---	1,279,878.00	2,729,725.64	---
合计	4,009,603.64	---	1,279,878.00	2,729,725.64	---

1. 与政府补助相关的递延收益

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计 入营业 外收入 金额	本期计入其 他收益金额	本期冲减 成本费用 金额（注 1）	加：其 他变动 （注2）	期末余额	与资产 相关/与 收益相 关
监控系统工程补贴款	1,201,611.11	---	---	424,098.00	---	---	777,513.11	与资产 相关
检测中心设备补贴款	551,070.34	---	---	194,495.40	---	---	356,574.94	与资产 相关
追溯系统补贴款	654,774.05	---	---	95,820.60	---	---	558,953.45	与资产 相关
食品加工中心展厅 装修补贴款	1,602,148.14	---	---	565,464.00	---	---	1,036,684.14	与资产 相关
合计	4,009,603.64	---	---	1,279,878.00	---	---	2,729,725.64	---



注释41. 其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
增值税销项税	66,051.42	66,337.94
应付职工住房补贴	41,178.00	41,178.00
合同负债及待转销项税	7,500.00	7,500.00
合计	114,729.42	115,015.94

注释42. 实收资本

投资者名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
珠海市香洲区国有资产管理办公室	1,260,998,439.49	---	---	1,260,998,439.49
广东省财政厅	123,579,679.41	---	---	123,579,679.41
合计	1,384,578,118.90	---	---	1,384,578,118.90

注释43. 其他权益工具

1. 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	发行金额	实际收到金额	到期日或续期情况
交银国信·融诚 640 号集合资金信托计划	2022/11/11	2.00 亿	2.00 亿	可续期
合计	---	2.00 亿	2.00 亿	---

2. 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
交银国信·融诚 640 号集合资金信托计划	2.00 亿	---	2.00 亿	---
合计	2.00 亿	---	2.00 亿	---

注释44. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	426,314,756.25	---	---	426,314,756.25
其他资本公积	160,127,031.48	6,847,797.43	20,241,109.01	146,733,719.90
合计	586,441,787.73	6,847,797.43	20,241,109.01	573,048,476.15



资本公积的说明：

1、2024 年 12 月，刘海云先生及其 100%控股的深圳市建艺投资控股有限公司将合计持有的广东建艺矿业有限公司 77%的股权不可撤销、无偿地赠与公司，增加资本公积 6,847,797.43 元；

2、本公司之子公司本期收购控股子公司珠海市城建科学研究院有限公司少数股东 20%股权，冲减资本公积 228,405.86 元；

3、本公司本期处置珠海普天和平电信工业有限公司股权，结转以前年度确认其他资本公积变动减少本期资本公积 18,726,185.81 元；

4、本公司之子公司珠海正方房地产开发有限公司本期回购子公司部分股权减少资本公积 1,286,517.34 元。



注释45. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额									期末余额
		本期所得税前 发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入以摊余成 本计量的金 融资产	减：套期储 备转入相关 资产或负债	减：所得税 费用	税后归属于母 公司	税后归属于 少数股东	减：结转重 新计量设定 受益计划变 动额	减：前期计入 其他综合收 益当期转入 留存收益	
一、不能重分类进损 益的其他综合收益											
1.其他权益工具投资 公允价值变动	-10,414,747.60	-50,624,308.69	---	---	---	---	-50,624,308.69	-8,394,574.15	---	---	-61,039,056.29
二、将重分类进损益 的其他综合收益											
1.权益法下可转损益 的其他综合收益	-3,703,579.03		---	---	---	---	---	---	---	---	-3,703,579.03
2.外币报表折算差额	-8,109.88	81.52	---	---	---	---	81.52	190.67	---	---	-8,028.36
3.其他资产转换为公 允价值模式计量的投 资性房地产	5,418,666,839.13	3,301,330.26	---	---	---	---	3,301,330.26	---	---	---	5,421,968,169.39
其他综合收益合计	5,404,540,402.62	-47,322,896.91	---	---	---	---	-47,322,896.91	-8,394,383.48	---	---	-5,357,217,505.71



注释46. 专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	41,390,703.91	73,916,676.49	69,132,642.11	46,174,738.29
合计	41,390,703.91	73,916,676.49	69,132,642.11	46,174,738.29

注释47. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	37,269,015.90	8,636,833.98	---	45,905,849.88
合计	37,269,015.90	8,636,833.98	---	45,905,849.88

注释48. 未分配利润

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	1,167,866,780.23	1,332,497,943.69
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	---	27,707.22
调整后期初未分配利润	1,167,866,780.23	1,332,525,650.91
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-41,951,309.50	-97,063,671.70
减：提取法定盈余公积	8,636,833.98	10,464,491.70
利润归还投资	9,399,587.42	28,156,944.47
应付普通股股利	---	28,973,762.81
期末未分配利润	1,107,879,049.33	1,167,866,780.23

注释49. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,118,466,099.75	22,848,955,749.83	23,408,008,375.96	22,365,102,020.92
其他业务	10,513,531.62	9,022,787.59	97,588,714.29	50,325,471.55
合计	24,128,979,631.37	22,857,978,537.42	23,505,597,090.25	22,415,427,492.47



注释50. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	9,979,857.86	8,788,600.15
教育费附加	6,414,465.15	3,716,455.36
地方教育费附加	842,990.91	2,477,636.91
房产税	24,524,353.16	24,819,053.59
车船使用税	41,742.90	76,268.26
土地使用税	5,580,995.16	5,342,742.46
土地增值税	80,753,346.92	45,784,932.73
印花税	24,518,960.98	20,407,971.58
环境保护税	358,217.71	1,331,247.70
其他	5,713.81	32,730.29
合计	153,020,644.56	112,777,639.03

注释51. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
招待费	10,407,948.51	1,130,438.92
租赁费	543,612.18	3,649,091.68
代理费及佣金	34,189,589.80	28,929,771.94
企宣费	15,633,278.10	12,073,897.69
职工薪酬	38,713,817.56	59,285,654.76
折旧与摊销	2,876,464.35	1,127,169.52
物业管理费	9,379,384.34	8,639,824.56
中介费	5,395,957.88	955,507.88
差旅费	695,444.80	1,027,742.00
办公费	919,572.24	414,340.84
会议费	1,036,691.25	1,679,425.58
销售物料制作印刷费	4,841,726.60	2,311,711.36
其他	6,444,593.65	13,129,390.73
合计	131,078,081.26	134,353,967.46



注释52. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	294,553,152.19	346,987,039.07
办公费	4,193,104.23	4,980,500.97
租赁费	15,490,243.50	18,683,538.89
中介费用	24,686,419.29	15,637,001.26
折旧与摊销费用	56,199,185.76	47,443,210.77
差旅费	2,882,656.07	4,776,290.40
诉讼费	5,922,376.16	5,498,621.46
水电及物业管理费	8,525,818.70	10,703,213.33
车辆使用费	3,612,738.13	4,851,633.54
劳动保护费	3,023,983.70	972,407.78
企宣费	1,566,655.08	2,936,674.58
管理服务、运营管理	---	16,581,393.17
安全生产经费	843,531.56	337,498.59
其他	44,340,809.31	42,965,484.89
合计	465,840,673.68	523,354,508.70

注释53. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人员人工	86,052,988.60	44,890,780.85
研发材料	173,559,676.56	151,289,895.35
其他	11,375,404.76	8,441,673.49
合计	270,988,069.92	204,622,349.69

注释54. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	827,475,184.68	510,517,281.57
减：利息收入	133,466,296.65	110,301,366.70
汇兑损益	-40,943.54	16,951.00
其他	75,098,568.38	23,235,130.58
合计	769,066,512.87	423,467,996.45



注释55. 其他收益

1. 其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	5,827,953.45	33,476,969.92
代扣个人所得税手续费返还	688,454.15	799,185.80
增值税减免	1,726,089.56	2,899,288.89
其他	46,202.86	564,016.81
合计	8,288,700.02	37,739,461.42

2. 计入其他收益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
高新技术企业认定和科技创新奖励	---	1,164,600.00	与收益相关
检测室及运维补贴	---	1,770,392.46	与收益相关
脱贫人口扣减增值税	---	1,385,150.00	与收益相关
香洲区社会福利中心项目城企联动普惠养老专项补贴	---	24,000,000.00	与收益相关
珠海市招商署 2022 年度总部企业经营贡献奖	---	2,471,910.00	与收益相关
城市清洁车补助	---	178,302.33	与资产相关
留工、扩岗补助	56,565.78	---	与收益相关
稳岗和社保补贴	168,365.75	---	与收益相关
其他	239,644.43	2,506,615.13	与收益相关
商贸高质量发展扶持资金	3,603,052.08	---	与收益相关
促进经济高质量发展专项资金补贴	1,527,225.41	---	与收益相关
示范激励金	233,100.00	---	与收益相关
合计	5,827,953.45	33,476,969.92	

注释56. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	7,981,729.56	16,944,371.18
处置长期股权投资产生的投资收益	346,496,667.58	12,924.00



项目	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产持有期间的投资收益	42,401.99	6,216,980.02
处置交易性金融资产取得的投资收益	380.40	-25,365.50
其他权益工具投资持有期间的股利收入	---	44,575.14
理财产品收益	206,768.08	186.68
债权投资持有期间的投资收益	1,351.73	---
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失）	-1,748,125.42	---
其他投资收益	637,429.32	---
合计	353,618,603.24	23,193,671.52

注释57. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	10,583,308.18	-693,894.78
投资性房地产	315,391,663.02	102,878,939.38
合计	325,974,971.20	102,185,044.60

注释58. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-649,233,170.92	-489,058,106.15
合计	-649,233,170.92	-489,058,106.15

注释59. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
合同资产减值损失	8,169,578.98	24,787,193.53
固定资产减值损失	-4,476,229.28	-7,506,443.48
其他非流动转资产减值损失	---	-1,365,850.61
合同履约成本减值损失	-283,679.25	---
长期股权投资减值损失	-9,492,668.76	---
在建工程减值损失	-1,164,005.92	---
其他资产减值损失	-1,701,692.27	---
合计	-8,948,696.50	15,914,899.44



注释60. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-318,215.73	191,084,577.40
提前终止租赁的使用权资产	---	480,236.33
使用权资产处置收益	15,886,317.37	---
合计	15,568,101.64	191,564,813.73

注释61. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约赔偿收入	55,948,207.20	5,057,034.55
票据纠纷和解利得	521,987.50	4,807,277.55
不需支付款项	25,001.66	---
防疫补贴	716,908.09	5,306,356.29
补偿款	---	2,628,873.21
其他	1,349,013.58	3,625,711.78
合计	58,561,118.03	21,425,253.38

注释62. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	7,134,457.57	1,461,052.00
非流动资产毁损报废损失	406,334.14	1,669,103.80
预计负债	---	2,602,516.69
防疫支出	442,785.68	1,649,477.47
罚没及违约支出	10,058,340.93	7,309,006.79
和解款	7,139,723.74	---
其他	1,141,223.29	4,701,505.11
合计	26,322,865.35	19,392,661.86

注释63. 所得税费用

1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	190,845,943.65	50,704,437.93
递延所得税费用	8,188,250.19	20,167,592.59
合计	199,034,193.84	70,872,030.52



注释64. 现金流量表附注

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
银行存款利息收入	14,422,206.76	14,682,117.31
往来款及其他	658,850,872.86	1,125,973,930.54
合计	673,273,079.62	1,140,656,047.85

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的期间费用及营业外支出	379,887,949.56	233,343,675.71
支付的往来款及其他	1,608,288,081.96	1,010,530,176.90
合计	1,988,176,031.52	1,243,873,852.61

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
关联方资金拆借	235,987,701.30	392,668,806.26
出售孙公司部分股权收到的现金	---	543,916,243.52
其他	117,466.45	---
合计	236,105,167.75	936,585,049.78

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司流出	684,174,853.61	6,930,916.02
项目开办资金	---	25,796,964.28
关联方资金拆借	936,324,458.97	790,000,000.00
其他	350,000.00	---
合计	1,620,849,312.58	822,727,880.30

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
票据贴现及收回保证金等	1,333,093,923.77	538,806,800.59
售后回租款	2,729,388,436.29	2,949,934,738.26
合计	4,062,482,360.06	3,488,741,538.85



6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
付融资租赁款及发行债券费用	2,824,552,562.86	2,182,005,719.68
票据、借款及保证金等	33,120,755.01	845,768,878.56
偿还永续债及利息	212,773,704.12	430,141,111.12
偿还以前年度股权收购款	1,271,670,619.70	---
其他	122,411,764.10	---
合计	4,464,529,405.79	3,457,915,709.36

注释65. 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-640,520,320.82	-495,706,517.99
加：信用减值损失	649,233,170.92	489,058,106.15
资产减值准备	8,948,696.50	-15,914,899.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	86,598,386.38	95,221,056.55
使用权资产折旧	18,981,516.32	46,233,497.74
无形资产摊销	28,251,704.85	27,783,546.30
长期待摊费用摊销	14,125,901.86	25,402,709.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“-”号填列）	-15,568,101.64	-191,564,813.73
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	406,334.14	1,669,103.80
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-325,974,971.20	-102,185,044.60
财务费用（收益以“-”号填列）	806,712,030.10	493,061,753.49
投资损失（收益以“-”号填列）	-353,618,603.24	-6,249,300.34
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-73,369,322.51	10,999,003.85
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	98,512,454.54	9,168,588.74
存货的减少（增加以“-”号填列）	-414,934,810.51	-508,458,543.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	257,898,262.61	-1,013,259,787.38
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	785,530,732.86	1,566,646,635.51
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	931,213,061.16	431,905,095.04



项目	本期金额	上期金额
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
当期新增使用权资产	102,788,425.91	---
3. 现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	1,542,451,744.88	2,425,860,509.62
减：现金的期初余额	2,425,860,509.62	774,755,893.46
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的期初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-883,408,764.74	1,651,104,616.16

2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,542,451,744.88	2,425,860,509.62
其中：库存现金	2,930,776.36	22,118.87
可随时用于支付的银行存款	1,539,520,968.52	2,425,838,390.75
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,542,451,744.88	2,425,860,509.62
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物	---	---

注释66. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	期末账面价值	受限类型
货币资金	1,667,738,543.27	1,667,738,543.27	见货币资金注释 1
存货	4,733,886,906.29	4,733,886,906.29	抵押、质押借款
应收账款	246,019,578.32	243,995,183.74	质押借款
在建工程	1,389,935,423.45	1,389,935,423.45	质押借款
无形资产	370,827,519.57	367,612,852.58	抵押借款
固定资产	154,070,192.68	118,857,526.32	抵押借款
投资性房地产	1,227,261,752.79	1,220,692,623.28	抵押借款
合计	9,789,739,916.37	9,742,719,058.93	



六、合并范围的变更

(一)非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
广东建艺矿业有限公司	2024.12.26	6,847,797.43	77.00	无偿受赠	2024.12.26	取得控制权	---	---	---
河南永财建设工程有限公司	2024.5.29	---	60.00	收购	2024.5.29	取得控制权	---	---	---
广东建艺智电科技有限公司	2024.7.29	1,678,800.00	67.00	收购	2024-7-29	取得控制权	9,293,990.86	743,163.40	574,399.64
广东粤明智慧能源有限公司	2024.9.2	10,800,000.00	100.00	吸收合并	2024-9-2	取得控制权	---	---	---

说明：上表中，被购买方广东建艺智电科技有限公司包括其子公司珠海铭晟电器有限公司。

2. 合并成本及商誉

合并成本	广东建艺矿业有限公司	河南永财建设工程有限公司	广东建艺智电科技有限公司	广东粤明智慧能源有限公司
现金	---	---	1,678,800.00	10,800,000.00
非现金资产的公允价值	---	---	---	---
发行或承担的债务的公允价值	---	---	---	---
发行的权益性证券的公允价值	---	---	---	---
或有对价的公允价值	---	---	---	---
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	6,847,797.43	---	---	---
其他	---	---	---	---
合并成本合计	6,847,797.43	---	1,678,800.00	10,800,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	6,847,797.43	---	1,678,800.00	7,263,470.95
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---	---	---	3,536,529.05



(1) 合并成本公允价值的确定、或有对价及其变动的说明

本报告期，公司第二大股东刘海云先生及其 100%控股的深圳市建艺投资控股有限公司捐赠其持有的广东建艺矿业有限公司 77.00%股权，捐赠资产的公允价值与购买日可辨认净资产公允价值按照广东建艺矿业有限公司截至 2024 年 12 月 31 日的净资产账面价值确认。大额商誉形成的主要原因。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	广东建艺矿业有限公司		河南永财建设工程有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	3,852,173.59	3,852,173.59	---	---
应收款项	2,284,420.30	2,284,420.30	---	---
存货	107,760.00	107,760.00	---	---
固定资产	10,195,232.44	10,195,232.44	---	---
无形资产	163,598,667.92	163,598,667.92	---	---
其他资产	62,533,359.98	62,533,359.98	---	---
减：借款	---	---	---	---
应付款项	113,224,000.00	113,224,000.00	---	---
应付职工薪酬	49,650.00	49,650.00	---	---
递延所得税负债	---	---	---	---
其他负债	120,404,720.81	120,404,720.81	---	---
净资产	8,893,243.42	8,893,243.42	---	---
减：少数股东权益	2,045,445.99	2,045,445.99	---	---
取得的净资产	6,847,797.43	6,847,797.43	---	---

续：

项目	广东建艺智电科技有限公司		广东粤明智慧能源有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	7,501.44	7,501.44	---	---
应收款项	1,727,599.09	1,727,599.09	10,765,875.15	10,765,875.15
预付账款	1,042,174.33	1,042,174.33	138,880.00	138,880.00
存货	1,435,370.92	1,435,370.92	---	---



项目	广东建艺智电科技有限公司		广东粤明智慧能源有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
其他流动资产	71,681.36	71,681.36	---	---
固定资产	24,951.54	24,951.54	---	---
应付款项	1,616,394.71	1,616,394.71	3,641,284.20	3,641,284.20
合同负债	1,107,241.25	1,107,241.25	---	---
应付职工薪酬	83,217.69	83,217.69	---	---
应交税费	779.01	779.01	---	---
净资产	1,501,646.02	1,501,646.02	7,263,470.95	7,263,470.95
减：少数股东权益	295,543.39	295,543.39	---	---
取得的净资产	1,006,102.63	1,006,102.63	7,263,470.95	7,263,470.95



(二)处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

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	合并财务报表中 与该子公司相关 的商誉
广东中亚建筑集团有限公司	770,000.00	100.00	股权转让	2024.1.9	股权变更完成	-40,000.00	
广东建艺设计有限公司	6,206,000.00	60.00	股权转让	2024.12.23	股权变更完成	14,807,383.73	
珠海城研院工程技术有限公司	---	80.00	股权转让	2024.12.27	股权变更完成	1,762,234.36	

续：

子公司名称	丧失控制权之日 剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日 剩余股权的账面 价值	丧失控制权之日 剩余股权的公允 价值	按照公允价值重 新计量剩余股权 产生的利得或损 失	丧失控制权之日 剩余股权公允价 值的确定方法及 主要假设	与原子公司股权 投资相关的其他 综合收益转入投 资损益或留存收 益的金额
广东中亚建筑集团有限公司	---	---	---	---	---	---
广东建艺设计有限公司	---	---	---	---	---	---
珠海城研院工程技术有限公司	20.00	1,559,441.41	1,559,441.41	---	---	---

注：广东中亚建筑集团有限公司原名广东傲创建设工程有限公司。



(三) 其他原因的合并范围变动

序号	名称	变更原因
1	珠海市正泰星材料有限公司	注销
2	广东建艺私募基金管理有限公司	注销
3	深圳市建艺商业运营管理有限公司	注销
4	广东建艺筑工有限公司	注销
5	珠海市星裕科技有限公司	注销
6	新疆建艺新能源科技有限公司	注销
7	广东香粤新能源投资有限公司	新设子公司
8	广东香明新能源投资有限公司	新设子公司
9	梅州市粤明绿能新能源有限公司	新设子公司
10	永州市香粤新能源有限公司	新设子公司
11	梅州建艺建材商贸有限公司	新设子公司
12	北京建艺农业生态有限公司	新设子公司
13	建艺科技集团（梅州）有限公司	新设子公司



七、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广东南粤建筑工程有限公司	珠海	珠海	土木工程建筑业	70.00	---	非同一控制下合并
广东南粤钢结构工程有限公司	珠海	珠海	租赁业	---	70.00	投资设立
珠海正方健康管理有限公司	珠海	珠海	租赁业	---	100.00	投资设立
珠海正方历史街区保护发展有限责任公司	珠海	珠海	非金属矿物制品业	---	100.00	投资设立
珠海正方市政园林绿化工程有限公司	珠海	珠海	租赁业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正华贸易有限公司	珠海	珠海	批发业	100.00	---	投资设立
珠海正方产业发展有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方房地产开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	100.00	---	同一控制下合并
珠海市正方海滨泳场管理服务 有限公司	珠海	珠海	餐饮业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方产业开发运营有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方安居开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方香山湖酒店投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方康泰投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立
珠海正方康盛投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方物业管理有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立
珠海正方盛世投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	51.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
珠海市正方兴格香溪城市开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	40.00	30.00	投资设立
珠海正方世康投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海市正方泰和投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方城市发展集团有限公司	珠海	珠海	商务服务业	100.00	---	同一控制下合并
珠海正方城市更新投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方香洲港开发运营有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方城市建设管理咨询有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方工程监理有限公司	珠海	珠海	公共设施管理业	---	100.00	投资设立
珠海经济特区科隆实业集团有限公司	珠海	珠海	商务服务业	51.00	---	同一控制下合并
珠海经济特区永胜皮塑实业公司	珠海	珠海	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	100.00	---	同一控制下合并
珠海市香洲区新科投资开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	90.00	10.00	投资设立
珠海经济特区钜富实业总公司	珠海	珠海	批发业	100.00	---	投资设立
珠海正方民泰投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	100.00	---	同一控制下合并
珠海市香洲区肉鸽良种繁育场	珠海	珠海	房地产业	100.00	---	同一控制下合并
珠海市香洲区农业局南村园艺示范场	珠海	珠海	农业	100.00	---	同一控制下合并
珠海经济特区拱北农工商有限	珠海	珠海	批发业	100.00	---	同一控制下合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
公司						
珠海正方现代服务产业投资有限公司	珠海	珠海	商务服务业	100.00	---	投资设立
珠海正方慧通科技有限公司	珠海	珠海	科技推广和应用服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方公共资源运营有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方文旅发展有限公司	珠海	珠海	零售业	---	100.00	投资设立
珠海正方资产运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海正方食品生产管理有限公司	珠海	珠海	农副食品加工业	---	100.00	投资设立
珠海正方康养产业有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方酒店管理有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	投资设立
珠海市香洲宝特控股有限公司	珠海	珠海	商务服务业	100.00	---	同一控制下合并
珠海经济特区银城集团公司	珠海	珠海	零售业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方产业投资服务有限公司	珠海	珠海	商务服务业	100.00	---	投资设立
广东聚瑞建设工程有限公司	珠海	珠海	科技推广和应用服务业	---	100.00	非同一控制下合并
珠海正方金融投资有限公司	珠海	珠海	其他金融业	100.00	---	同一控制下合并
珠海正方投资管理有限公司	珠海	珠海	商务服务业	---	100.00	同一控制下合并
珠海正方商贸有限公司	珠海	珠海	批发业	100.00	---	同一控制下合并
珠海正高开发建设有限公司	珠海	珠海	房屋建筑业	65.00	---	投资设立
珠海正方盛康投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立
珠海正方泰盛投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立
珠海正方盛泰投资有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立
珠海正方世盛信息咨询有限公司	珠海	珠海	房地产业	---	100.00	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
司						
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰、装修和其他 建筑业	29.95	---	非同一控制下合 并
广东省建星建工集团有限公司	珠海	珠海	建筑服务	100.00	—	设立
河南永财建设工程有限公司	河南	河南	建筑服务	—	100.00	非同一控制下企 业合并
广东建艺装饰装修工程有限公 司	珠海	珠海	建筑服务	—	100.00	非同一控制下企 业合并
珠海市建艺建材有限公司	珠海	珠海	建材销售	—	100.00	设立
广东云建智慧科技有限公司	珠海	珠海	建筑服务	---	48.00	非同一控制下企 业合并
珠海市建艺混凝土有限公司	珠海	珠海	制造销售	100.00	—	设立
广东建艺投资有限公司	珠海	珠海	资本市场服务	100.00	—	设立
深圳前海建艺资本有限公司	深圳	深圳	投资实业	—	100.00	设立
广东建艺新能源科技有限公司	珠海	珠海	电力生产	100.00	—	设立
广东建艺能源研究院有限公司	珠海	珠海	专业技术服务	—	100.00	设立
广东粤明绿能科技有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	51.00	非同一控制下企 业合并
广东香粤新能源投资有限公司	珠海	珠海	商务服务	---	100.00	设立
广东香明新能源投资有限公司	珠海	珠海	商务服务	---	100.00	设立
梅州市粤明绿能新能源有限公 司	广东平远	广东平远	电力生产	---	100.00	设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
永州市香粤新能源有限公司	湖南永州	湖南永州	电力生产	---	100.00	设立
广东建艺智电科技有限公司	珠海	珠海	电力生产	---	67.00	非同一控制下企业合并
珠海铭晟电器有限公司	珠海	珠海	电力生产	---	67.00	非同一控制下企业合并
广东建艺能源基础有限公司	深圳	深圳	建筑服务	—	100.00	非同一控制下企业合并
珠海市城建科学研究院有限公司	珠海	珠海	研究和试验发展	100.00	---	设立
广东建艺商业发展有限公司	珠海	珠海	商务服务	100.00	—	设立
广东建艺零售品牌管理有限公司	珠海	珠海	批发业	—	100.00	设立
广东建艺酒店管理有限公司	珠海	珠海	商务服务	—	100.00	设立
广东建艺商业运营管理有限公司	珠海	珠海	商务服务	—	100.00	设立
深圳市三汇建筑材料有限公司	深圳	深圳	商品销售	100.00	—	设立
深圳市富山厚土建材有限公司	深圳	深圳	商品销售	51.00	—	设立
宁夏建艺矿业有限公司	宁夏隆德	宁夏隆德	生产销售	75.00	—	同一控制下企业合并
建艺集团国际控股有限公司	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	无业务	100.00	—	非同一控制下企业合并
振业发展有限公司	香港	香港	无业务	—	100.00	非同一控制下企业合并
福安仓储（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储租赁、转口贸易	—	100.00	非同一控制下企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
建艺集团香港有限公司	香港	香港	无业务	—	100.00	设立
深圳市建艺装饰集团（澳门）有限公司	澳门	澳门	无业务	—	100.00	非同一控制下企业合并
广东建艺智能科技有限公司	珠海	珠海	软件信息服务	100.00	—	设立
广东建星建造集团有限公司	珠海	珠海	建筑服务	80.00	—	非同一控制下企业合并
广东建星建造第一工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	75.20	非同一控制下企业合并
广东建星建造第二工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下企业合并
广东建星建造第三工程有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下企业合并
珠海市建拓科技有限公司	珠海	珠海	技术服务	—	80.00	非同一控制下企业合并
珠海市泰鸿坛科技有限公司	珠海	珠海	租赁	—	40.80	非同一控制下企业合并
广东智云城建科技有限公司	珠海	珠海	信息技术服务	—	48.00	非同一控制下企业合并
珠海建采供应链管理有限公司	珠海	珠海	技术服务	—	48.00	非同一控制下企业合并
广东运达科技有限公司	珠海	珠海	工业	—	80.00	非同一控制下企业合并
运达建筑科技江苏有限公司	江苏南通	江苏南通	工业	—	80.00	非同一控制下企业合并
马来西亚运达科技有限公司	马来西亚	马来西亚	工业	—	80.00	非同一控制下企业合并



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
广东合迪科技有限公司	珠海	珠海	工业	---	80.00	非同一控制下企业合并
合迪科技江苏有限公司	江苏南通	江苏南通	工业	---	80.00	非同一控制下企业合并
中易建科技有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下企业合并
珠海创新海岸投资有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下企业合并
珠海创展机电设备有限公司	珠海	珠海	工业	---	40.80	非同一控制下企业合并
广东建艺建筑工程技术有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下企业合并
广东建艺建造有限公司	珠海	珠海	建筑服务	—	80.00	非同一控制下企业合并
北京建艺农业生态有限公司	北京	北京	商务服务	100.00	---	设立
广东建艺矿业有限公司	广东平远	广东平远	采矿业	77.00	---	非同一控制下企业合并
建艺科技集团（梅州）有限公司	广东平远	广东平远	服务销售	100.00	---	设立
梅州建艺建材商贸有限公司	广东平远	广东平远	批发业	---	100.00	设立
广东建艺平远产业园有限公司	广东平远	广东平远	制造销售	---	100.00	设立

八、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

本公司最终控制方是珠海市香洲区政府国有资产管理办公室。



(二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

(三) 本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司关系
SHENZHENJIANIDECORATION(ALAYSIA)SDN.BHD.	合营企业
珠海建采网信息产业有限公司	合营企业
珠海正方兴格城市更新有限公司	合营企业
珠海正方睿信城市运营有限公司	合营企业
珠海正方宝森城市更新有限公司	合营企业
珠海经济特区尔康药业有限公司	联营企业
珠海国家医药管理局药物固体制剂研究生产工程中心有限公司	联营企业
珠海市香洲正新安居控股有限公司	联营企业
珠海华发正方城市更新开发有限公司	联营企业
珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	联营企业
珠海华发正方拱北口岸城市更新有限公司	联营企业
珠海经济特区通讯技术开发公司	联营企业
珠海通讯技术开发有限公司	联营企业
深圳飘红商业管理有限公司	联营企业
浙江陆特能源科技股份有限公司	联营企业
首建投资本管理（北京）股份有限公司	联营企业
中山翠亨建设工程有限公司	联营企业
珠海正方世康投资有限公司	合营企业

(四) 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
珠海中振科技合伙企业（有限合伙）	控股子公司广东建星建造集团有限公司股东
珠海正圆控股有限公司	同受一方控制
珠海市华灵科技合伙企业（有限合伙）	控股子公司广东智云城建科技有限公司股东
珠海建恒供应链管理有限公司	控股子公司广东建艺商业发展有限公司参股公司广东建艺康养产业有限公司的子公司



其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
珠海城研院工程技术有限公司	控股子公司珠海市城建科学研究院有限公司的参股公司
周殿甲	原合营方
柳建军	子公司广东建艺智电科技有限公司原股东
联方云天科技（北京）有限公司	全资孙公司珠海正方金融投资有限公司参股企业
黄雁	子公司法定代表人
广东粤明电力工程有限公司	子公司广东粤明绿能科技有限公司少数股东
广东南粤集团有限公司	子公司广东南粤建筑工程有限公司少数股东
广东建艺设计有限公司	原控股子公司
广东建艺康养产业有限公司	控股子公司广东建艺商业发展有限公司参股公司
广东诚卓建设工程有限公司	非关联方
珠海市浩和投资有限公司	子公司中易建科技有限公司股东
莫理强	子公司原法人
万杰	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、现任副董事长
蔡光	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、现任董事
王爱志	子公司广东建星建造集团有限公司原股东、法定代表人
珠海市合泰盛丰创业投资合伙企业（有限合伙）	子公司广东建星建造集团有限公司员工持股平台
广东建星控股集团有限公司	子公司广东建星建造集团有限公司股东
孙建伟	子公司广东建星建造集团有限公司高级管理人员
丁晓平	子公司高级管理人员
珠海卓合企业管理合伙企业（有限合伙）	珠海正方泰盛投资有限公司少数股东
珠海市士安有限公司	珠海正方盛世投资有限公司少数股东
珠海赛纳置业有限公司	珠海正方盛世投资有限公司少数股东
深圳市建艺仕投资咨询企业（有限合伙）	关联自然人担任执行事务合伙人的企业
深圳市建艺人投资咨询企业（有限合伙）	关联自然人担任执行事务合伙人的企业
珠海建鼎科技有限公司	关联公司董事控制的公司
刘海云	股东、第三届董事会董事长、荣誉董事长
刘庆云	公司高级管理人员



(五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 关联担保情况

(1) 本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	20,000.00	2022-6-20	主合同履行期限届满日后三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	43,200.00	2022-12-14	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	15,000.00	2024-1-10	主合同债权届满起三年	否
珠海市建艺混凝土有限公司	4,300.00	2024-12-10	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2023-4-28	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2024-3-25	主合同债权届满起两年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2024-10-25	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	3,000.00	2023-11-23	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	6,000.00	2023-11-23	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	4,000.00	2023-12-21	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	18,000.00	2022-8-11	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2023-4-3	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	8,000.00	2023-7-31	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	8,000.00	2024-6-28	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2022-8-23	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	5,000.00	2023-10-26	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	1,000.00	2024-7-3	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	1,000.00	2024-7-9	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	20,000.00	2023-7-21	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	22,000.00	2023-4-24	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	20,000.00	2022-5-31	主合同债权届满起三年	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2024-2-5	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	10,000.00	2023-8-22	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	4,100.00	2023-12-31	主合同债权届满起三年	否
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	15,000.00	2023-11-16	主合同债权届满起三年	否
广东粤明绿能科技有限公司	15,000.00	2024-8-12	主合同债权届满起三年	否
珠海市建艺建材有限公司	5,000.00	2024-2-6	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	25,000.00	2023-4-28	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	15,000.00	2023-7-17	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	5,000.00	2023-9-19	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	20,000.00	2024-7-26	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	3,000.00	2024-10-29	主合同债权届满起三年	否
广东建星建造集团有限公司	10,000.00	2024-12-5	主合同债权届满起三年	否
珠海正方南屏科技生态城投资发展有限公司	10,000.00	2019-9-5	主合同约定的债务履行期届满之次日起两年	否
珠海正方资产运营管理有限公司	1,000.00	2023-12-29	2028-10-27	否
珠海正方资产运营管理有限公司	490.00	2023-9-25	主合同项下的借款期限届满之次日起三年	否
珠海正方盛泰投资有限公司	11,000.00	2022-3-11	主合同项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方香山湖酒店投资有限公司	100,000.00	2022-2-28	2036-6-21	否
珠海正方香山湖酒店投资有限公司	20,000.00	2024-12-11	主合同项下债务履行期满 2 年	否
珠海正方产业开发运营有限公司	200,000.00	2020-12-25	融资文件项下全部债务履行期限届满之日起三年	否
珠海市正方海滨泳场管理服务有限公司	58,830.00	2020-9-7	主合同项下债务履行期满 2 年	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海市正方海滨泳场管理服务有 限公司	28,000.00	2019-7-11	主合同项下债务履行期满 2 年	否
珠海市正方海滨泳场管理服务有 限公司	500.00	2023-9-26	主合同约定的债务履行期届满之 次日起三年	否
珠海市正方海滨泳场管理服务有 限公司	40,000.00	2024-5-31	主合同约定的债务履行期届满之 次日起三年	否
珠海市正方泰和投资有限公司	100,000.00	2021-7-13	主合同项下债务履行期限届满之 日起三年	否
珠海正方盛康投资有限公司	130,000.00	2023-1-12	主债务届满起三年	否
珠海正方泰盛投资有限公司	260,000.00	2024-3-28	主债务届满起三年	否
珠海正方公共资源运营有限公司	500.00	2023-12-29	2025-12-28	否
珠海正方公共资源运营有限公司	1,000.00	2024-5-14	2025-5-13	否
珠海正方慧通科技有限公司	3,000.00	2023-12-18	2026-12-18	否
珠海正华贸易有限公司	2,000.00	2022-8-10	主合同项下债务期限届满之次日 起三年	否
珠海正华贸易有限公司	1,000.00	2024-12-12	主合同项下债务履行期限届满之 日起三年	否
珠海正华贸易有限公司	500.00	2023-12-6	主合同项下债务履行期限届满之 日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-10-27	主合同项下债务人债务履行期限 届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	1,300.00	2023-11-24	主合同约定的债务履行期限届满 之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-4-27	具体业务项下的债务履行期限届 满日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	9,600.00	2022-12-21	自主合同约定的主债务履行期届 满之日起三年	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2022-3-8	具体业务项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	10,000.00	2023-1-3	主合同项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	4,900.00	2020-12-15	自不特定债权的确定期间届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	1,000.00	2023-6-27	具体业务项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-2-1	主合同下被担保债务的履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2022-12-14	2025-12-14	否
珠海正方商贸有限公司	28,045.00	2022-8-4	2027-12-31	否
珠海正方商贸有限公司	7,000.00	2023-10-31	2024-4-30	否
珠海正方商贸有限公司	9,940.00	2022-8-24	2025-8-24	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-1-3	2024-1-3	否
珠海正方商贸有限公司	6,378.38	2021-10-26	2024-10-26	否
珠海正方商贸有限公司	4,000.00	2023-8-9	2024-2-9	否
珠海正方商贸有限公司	81,500.00	2023-11-6	从本合同生效日起直至主合同项下各具体授信的债务履行期限届满日后另加两年.每一具体授信的保证期间单独计算，任一具体授信展期，则保证期间延续至展期期间届满后另加两年	否
珠海正方商贸有限公司	18,200.00	2024-9-10	主合同下被担保债务的履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	2,000.00	2023-11-23	主合同下被担保债务的履行期限届满之日起三年	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已履行完毕
珠海正方商贸有限公司	12,000.00	2024-4-26	具体业务项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	40,000.00	2024-4-12	主合同约定的主债务履行期届满之日起三年。主合同项下具体业务展期(延期), 则保证期间延续至展期(延期)期间届满之日后三年	否
珠海正方商贸有限公司	10,000.00	2024-8-14	主合同项下债权人对债务人所提供的每笔融资分别计算, 就每笔融资而言, 保证期间为该笔融资项下债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	15,000.00	2023-1-3	主合同下被担保债务的履行期届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-12-5	自主合同项下的借款期限届满之次日起三年; 债权人根据主合同之约定宣布借款提前到期的, 则保证期间为借款提前到期日之次日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-6-27	具体业务项下的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方食品生产管理有限公司	10,000.00	2019-9-5	2034-9-4	否
珠海正方商贸有限公司	2,000.00	2023-11-24	主合同约定的债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	18,200.00	2024-9-10	2026-9-10	否
广东南粤建筑工程有限公司	9,500.00	2024-9-10	2027-9-10	否
珠海正方产业开发运营有限公司	200,000.00	2020-12-25	2035-12-25	否
广东南粤建筑工程有限公司	12,000.00	2023-12-19	2026-12-18	否



被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海正方商贸有限公司	5,000.00	2023-10-27	债务履行期限届满之日起三年	否
珠海正方商贸有限公司	150,000.00	2023-11-6	债务履行期限届满日后另加两年	否
珠海正方商贸有限公司	35,000.00	2022-8-4	2027-12-31	否
广东南粤建筑工程有限公司	30,000.00	2022-9-21	2024-9-20	否
广东南粤建筑工程有限公司	18,000.00	2021-12-6	2029-3-19	否
广东南粤建筑工程有限公司	7,000.00	2022-3-24	2027-12-31	否
珠海正方安居开发有限公司	14,800.00	2022-9-7	2052-9-7	否
珠海正方商贸有限公司	20,000.00	2024-8-14	2029-8-13	否
珠海正方商贸有限公司	12,000.00	2023-4-26	2024-4-25	否
珠海正方商贸有限公司	10,000.00	2022-12-14	2025-12-13	否
珠海正方商贸有限公司	30,000.00	2022-12-21	主债务履行期届满之日起三年	否
珠海正方安居开发有限公司	15,000.00	2023-8-31	2048-12-31	否
珠海正方资产运营管理有限公司	1,000.00	2023-12-27	2025-12-30	否
广东南粤建筑工程有限公司	3,000.00	2023-4-23	2026-4-23	否
广东南粤建筑工程有限公司	4,860.64	2024-9-10	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	3,800.00	2024-6-24	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	4,385.00	2022-9-21	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	27,319.98	2022-8-9	主合同约定的债务人最后一笔债务履行期限届满之日起三年	否
广东南粤建筑工程有限公司	1,269.45	2022-3-24	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	10,000.00	2022-2-7	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	15,000.00	2021-12-6	债务履行期限届满后三年止	否
广东南粤建筑工程有限公司	1,000.00	2024-12-26	主合同项下的借款期限届满之次日起三年	否
合计	2,324,418.45	---	---	---



(2) 本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
珠海正方城市发展集团有限公司	17,000.00	2019-3-22	2024-3-22	是
珠海正方康养产业有限公司	42,000.00	2021-6-1	2036-5-31	否
珠海正方房地产开发有限公司	50,000.00	2023-12-25	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	150,000.00	2023-11-6	主债权届满两年	否
珠海正方房地产开发有限公司	17,000.00	2019-3-22	主债权届满两年	是
珠海正方房地产开发有限公司	50,000.00	2022-3-30	主债权届满三年	是
珠海正方房地产开发有限公司	40,000.00	2024-11-27	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	50,000.00	2023-5-12	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	20,000.00	2021-1-25	主债权届满三年	是
珠海正方房地产开发有限公司	20,000.00	2024-1-24	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	4,000.00	2023-8-11	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	42,000.00	2021-5-24	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	6,450.00	2016-6-3	主债权届满两年	否
珠海正方房地产开发有限公司	25,500.00	2019-3-12	主债权届满两年	是
珠海正方房地产开发有限公司	10,000.00	2024-12-4	主债权届满三年	否
珠海正方房地产开发有限公司	25,000.00	2024-6-20	主债权届满三年	否
珠海正方集团有限公司	20,000.00	2021-2-25	履行债务期限届满之日起三年	是
珠海市香洲区新科投资开发有限公司	4,400.00	2020-6-19	2025-6-18	否
珠海市香洲区新科投资开发有限公司	35,000.00	2022-3-25	履行债务期限届满之日起三年	否
合计	628,350.00	---	---	---



3. 关联方资金拆借

(1) 向关联方拆出资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
珠海正方城市更新投资有限公司	30,000,000.00	2021-9-23	2025-12-31	不计息(市儿童公园)
珠海正方城市更新投资有限公司	148,000,000.00	2021-9-23	2025-12-31	年利率固定 6%
珠海正方城市更新投资有限公司	100,000,000.00	2021-9-23	2025-12-31	年利率固定 6%
珠海正方城市更新投资有限公司	252,000,000.00	2023-11-27	2025-12-31	年利率固定 6%
珠海正方城市更新投资有限公司	462,000,000.00	2023-12-20	2027-12-31	年利率固定 6%
珠海正方城市更新投资有限公司	150,000,000.00	2024-8-26	2025-12-31	年利率固定 6%
珠海正方城市更新投资有限公司	277,500,000.00	2024-12-27	2030-12-31	年利率固定 6%
合计	1,419,500,000.00			

珠海正方城市更新投资有限公司向珠海正方兴格城市更新有限公司拆出资金资金年初余额 1,110,000,000.00 元，本年度拆出资金共 509,500,000.00 元，截至 2024 年 12 月 31 日偿还本金 200,000,000.00 元，年末拆出资金余额 1,419,500,000.00 元。本期已计提借款利息 67,742,583.37 元，收到利息 67,495,333.36 元。

4. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
刘海云	应收账款转让	---	384,054,964.47
合计		---	384,054,964.47

5. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产					
	珠海正方兴格城市更新有限公司	59,954,779.29	73,618.55	148,279,998.35	148,280.00
	珠海建采网信息产业有限公司	---	---	43,272,020.49	865,440.41
应收账款					
	珠海正方兴格城市更新有限公司	258,849,787.22	1,750,156.39	16,455,135.54	38,008.68



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	珠海建采网信息产业有限公司	44,923,176.24	1,114,692.40	6,753,739.86	149,949.47
	广东建艺设计有限公司	4,229,827.90	1,281,072.91	---	---
	珠海城研院工程技术有限公司	143,133.33	5,920.67	---	---
	广东粤明电力工程有限公司	36,000.00	1,800.00	---	---
	珠海建恒供应链管理有限公司	98,525.19	98.53	---	---
	珠海正方世康投资有限公司	12,220,294.46	12,220.29	---	---
	珠海市香洲正新安居控股有限公司	521,800,000.00	521,800.00	---	---
	珠海正圆控股有限公司	24,492.84	24.49	---	---
预付款项					
	广东建艺矿业有限公司	---	---	384,000,000.00	---
	珠海正方睿信城市运营有限公司	66,000.00	---	---	---
	联方云天科技（北京）有限公司	5,790.55	---	---	---
其他应收款					
	珠海正方兴格城市更新有限公司	409,679.04	7,709.08	30,000,000.00	30,000.00
	珠海卓合企业管理合伙企业（有限合伙）	---	---	1,279,363,066.80	1,358,068.04
	莫理强	537,953.04	53,795.30	537,953.04	26,897.65
	广东建艺康养产业有限公司	376,566.30	18,828.30	---	---
	广东建艺设计有限公司	7,869,055.00	2,589,060.52	---	---
	黄雁	1,565,174.33	156,517.43	---	---
	周殿甲	3,900,000.00	3,900,000.00	---	---
	珠海城研院工程技术有限公司	12,001,558.44	709,905.09	---	---
	珠海华发正方香洲科技工业园更新有限公司	3,501,192.80	3,501.19	---	---
	珠海建采网信息产业有限公司	14,718,902.45	294,378.05	---	---
	珠海市浩和投资有限公司	208,292.01	10,414.60	---	---



项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	珠海市合泰盛丰创业投资合伙企业（有限合伙）	1,470,000.00	88,500.00	---	---
	珠海市华灵科技合伙企业（有限合伙）	4,700.00	470.00	---	---
	珠海中振科技合伙企业（有限合伙）	4,145.00	414.50	---	---
长期应收款					
	珠海正方兴格城市更新有限公司	1,419,500,000.00	1,419,500.00	---	---

（2）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债			
	珠海正方兴格城市更新有限公司	1815751.33	1,536,895.14
	珠海建鼎科技有限公司	---	38,532,110.09
	广东粤明电力工程有限公司	11,834.37	---
应付账款			
	广东建艺矿业有限公司	---	164,305.91
	珠海正方睿信城市运营有限公司	2,635,429.52	2,635,429.52
	联方云天科技（北京）有限公司	1,318,554.90	---
	广东粤明电力工程有限公司	994,162.11	---
其他应付款			
	广东南粤集团有限公司	1,995,787.04	---
	广东粤明电力工程有限公司	2,464,053.04	---
	黄雁	83,903.87	---
	珠海卓合企业管理合伙企业（有限合伙）	---	4,434,277.31
	珠海建鼎科技有限公司	---	200,000.00
	珠海市士安有限公司	100,538,637.25	100,538,637.25
	珠海赛纳置业有限公司	96,517,091.76	96,517,091.76
	深圳市建艺人投资咨询企业（有限合伙）	910,000.00	910,000.00



项目名称	关联方	期末余额	期初余额
.....	深圳市建艺仕投资咨询企业（有限合伙）	290,000.00	290,000.00
	蔡光	16,483,950.00	83,355,165.03
	丁晓平	---	16,468.58
	广东建星控股集团有限公司	16,606,800.00	75,029,319.82
	广东建艺康养产业有限公司	587,770.50	505,428.50
	刘海云	10,872,907.49	13,657,669.84
	刘庆云	2,720,675.38	2,720,675.38
	柳建军	408,481.59	---
	王爱志	2,146,473.14	12,397,107.37
	万杰	969,750.00	5,952,200.62
	孙建伟	---	33,907.15
	珠海市合泰盛丰创业投资合伙企业（有限合伙）	833,385.37	4,973,000.00
	珠海市浩和投资有限公司	---	1,021,958.12
	珠海建采网信息产业有限公司	---	2,578,235.29
	珠海正方宝森城市更新有限公司	915,833.32	---
	珠海正方兴格城市更新有限公司	899,128.37	---
其他流动负债			
	珠海建鼎科技有限公司	---	3,467,889.91

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 应收款项回收及业绩承诺

①2021 年 12 月 2 日，深圳市建艺装饰集团股份有限公司（以下简称“公司”、“上市公司”、“建艺集团”）召开第三届董事会第三十五次会议审议和第三届监事会第二十四次会议审议通过了《关于签署战略合作协议暨关联交易的议案》，公司与公司原控股股东刘海云先生及持有公司 5%以上股份的股东正方集团签署战略合作协议。

除了刘海云先生在首次股份转让协议项下的声明和承诺外，刘海云补充承诺如下：

I 刘海云先生就应收款项回收的相关承诺

刘海云先生就应收款项回收的相关承诺上市公司截至 2020 年 12 月 31 日的所有客户应收款项净额合计数（即所有客户应收账款、应收票据及其他应收款扣除坏账计提金额的合计



数)应在其 2025 年度审计报告出具日前收回 100%，若逾期未能收回，则刘海云先生应在上述年度审计报告出具之日起 30 个工作日内，按照实际已收回的金额与上述应收款项净额合计数 100%的差额承担坏账损失并以现金方式支付给上市公司。若在上市公司 2029 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项被收回，则按照收回情况，上市公司将上述补偿款返还给刘海云先生；若截至上市公司 2029 年度审计报告出具日，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。为确保其对于上述应收款项回收承诺的履约能力，刘海云先生承诺甲方获得上市公司控制权后将其持有的上市公司 300 万股股份质押给甲方，并提供个人连带责任担保。刘海云先生上述股份质押将根据上市公司上述应收账款实际回收情况分期解除直至上述关于应收账款承诺兑现或履行完成。

II 刘海云先生就上市公司业绩的相关承诺及业绩奖励

为保障上市公司装饰施工等现有主营业务经营业绩的稳定性，刘海云先生就上市公司 2022-2024 年业绩出具如下承诺：上市公司装饰施工等现有主营业务在 2022-2024 年累计实现的净利润额不低于人民币 6,000 万元。若上市公司装饰施工等现有主营业务 2022-2024 年累计实际实现的净利润额低于上述承诺净利润额，相应差额由刘海云先生在上市公司 2024 年度审计报告出具之日起 30 个工作日内向上市公司以现金方式补足。若上市公司装饰施工等现有主营业务 2022-2024 年累计实现的净利润额超过人民币 6,000 万元，则在已完成证券服务业务备案的会计师事务所对上市公司进行并完成 2024 年的年度审计后，甲方支持上市公司在履行完毕相关审议流程后以现金方式对上市公司现有业务核心管理成员进行奖励（具体奖励分配办法由刘海云先生自行确定），其中：若上市公司装饰施工等现有主营业务累计实际实现净利润额超过人民币 6,000 万元但低于人民币 12,000 万元，奖励金额=30%*（累计实际实现净利润额-6,000 万元）；若上市公司装饰施工等现有主营业务累计实际实现净利润额不低于人民币 12,000 万元，奖励金额=1,800 万元+50%*（累计实际实现净利润额-12,000 万元）。上述奖励金额的实际发放日应不早于上市公司 2025 年度审计报告出具之日。

②根据本公司于 2022 年 9 月与广东建星控股集团有限公司（以下简称“建星控股”）、蔡光、王爱志、万杰签订的《股权转让协议》，本公司出资人民币 72,000 万元，以现金方式收购建星控股、蔡光、王爱志、万杰持有的广东建星建造集团有限公司（以下简称“建星公司”、“建星集团”）80%股权。

I 转让方就应收款项回收的相关承诺

建星控股负责追收建星集团 2021 年 12 月 31 日经审计的应收账款（即经审计的应收账



款、应收票据扣除坏账计提金额的合计数，房建项目质保金除外）及其他应收款，上述总额自标的股权交割之日起在 2024 年 12 月 31 日前收回 70%、在 2026 年 12 月 31 日前收回至 90%、在 2029 年 12 月 31 日前收回至 100%。若逾期未能收回，则建星控股、蔡光、王爱志、万杰应在上述每个年度审计报告出具之日起 30 个工作日内，按照届时实际已收回的金额与上述应收款及其他应收款项所约定的收回比例对应金额的差额承担坏账损失并以现金方式按对应年度支付给建艺集团，该等责任是连带责任，建艺集团可要求建星控股、蔡光、王爱志、万杰任何一方履行，各方履行后可向未履行的一方追偿。

若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述除房建项目质保金外的逾期的应收款项及其他应收款项被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述来自建星控股、蔡光、王爱志、万杰补偿款返还给建星控股、蔡光、王爱志、万杰，若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期的应收款项仍未被收回，则上述补偿款不再返还。

2021 年 12 月 31 日前已取得竣工验收报告的项目经审计的质保金（扣除维保费用），由建星控股在合同约定的质保金期限届满日或质保金结算报告出具日（孰晚为准）后 12 个月内全部收回。

若上述房建项目质保金逾期未能收回，则建星控股、蔡光、王爱志、万杰应在上述质保金收回期限届满的 30 个工作日内按照届时实际已收回的金额与上述房建项目质保金金额合计数 100%的差额向建艺集团承担现金补偿责任，该等责任是连带的，建艺集团可要求建星控股、蔡光、王爱志、万杰任何一方履行，各方履行后可向未履行的一方追偿。

若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期房建项目质保金被收回，则按照收回情况，建艺集团将上述来自建星控股、蔡光、王爱志、万杰补偿款返还给建星控股、蔡光、王爱志、万杰，若在建星集团 2030 年度审计报告出具日前，上述逾期的质保金仍未被收回，则上述补偿款不再返还。

II 建星控股就建星集团业绩的相关承诺及业绩奖励

建星控股就本次交易向建艺集团的利润承诺期间为 2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度（简称“利润承诺期”）。

建星控股承诺，建星集团 2022 年度净利润不低于 11,000 万元，2022 年度、2023 年度净利润合计不低于 23,000 万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度净利润合计不低于 36,000 万元，2022 年度、2023 年度、2024 年度、2025 年度净利润合计不低于 50,000 万元。

在利润承诺期内建星集团实现的净利润以建艺集团所聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所审计的合并报表口径下归属于母公司所有者的净利润（以扣除非经常性



损益孰低计算，非经常性损益不含单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额）为准。

若建星集团 2022 至 2025 年累计实现的净利润额超过人民币 50,000 万元，建艺集团将以现金方式对建星集团现有管理层进行奖励，其中，净利润若超过 50,000 万元但低于 60,000 万元的，奖励金额 = $30\% \times (\text{累计实际实现净利润额} - \text{单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额} - 50,000 \text{ 万元})$ ，净利润若超过 60,000 万元，奖励金额 = $3,000 \text{ 万元} + 50\% \times (\text{累计实际实现净利润额} - \text{单独进行减值测试的应收款项减值准备转回金额} - 60,000 \text{ 万元})$ 。但最高奖励金额不超过本次交易对价的 20%，具体奖励分配办法由建星控股确定。所有奖励金额（如有）在 2025 年审计报告出具之日起 30 个工作日内支付。如上述奖励涉及个人所得税，建艺集团具有代扣代缴义务的，各方应配合建艺集团履行该等代扣代缴义务。

在利润承诺期内，若建星集团每一会计年度累计实际实现净利润未达到建星控股相应年度累计承诺净利润数额，则建星控股应就未达到承诺净利润的部分向建艺集团进行现金补偿。现金补偿金额计算方式如下：建星控股当年应补偿现金金额 = $(\text{截至当期期末累积承诺净利润数} - \text{截至当期期末累积实现净利润数}) \times \text{本次股权转让比例} - \text{累积已补偿金额}$ 。

如根据上述公式计算的当年应补偿现金金额小于或等于 0 时，则按 0 取值，即建星控股无需向建艺集团补偿现金。但建星控股已经补偿的现金不冲回。

本次交易完成后，建艺集团应在利润承诺期内各个会计年度结束后聘请具有从事证券、期货相关业务资格的会计师事务所对标的公司实现的业绩情况出具《专项审计报告》，根据《专项审计报告》确定建星控股承诺净利润数与标的公司实际实现净利润数的差额，并在建艺集团年度报告中单独披露该差额。在利润承诺期内的任何一年，截至当年期末累计实现的净利润数小于截至当年期末累计承诺净利润数，则建星控股应当在当年 5 月 10 日前以现金向建艺集团补偿，已经补偿的部分不得重复计算。

如因标的公司实现的实际净利润数低于承诺净利润数而须向建艺集团进行补偿的，建艺集团应在审计机构最迟于下一会计年度 4 月 30 日（为避免歧义，含下一会计年度 4 月 30 日当日）出具正式《专项审计报告》后 5 个工作日内通知建星控股。若建艺集团尚未支付的当期现金对价大于当期应补偿金额，补偿金额应从建艺集团尚未支付的现金对价中予以扣除，剩余现金对价建艺集团应在前述《专项审计报告》出具后 10 个工作日支付给转让方；若建艺集团尚未支付的当期现金对价小于当期应补偿金额，则建艺集团不予支付该等尚未支付的现金，且不足部分须由建星控股另行以现金方式在前述《专项审计报告》出具之后 10 个工作日内向建艺集团补足，如建星控股未在《专项审计报告》出具之后 10 个工作日内向建艺集团补足时，建艺集团有权要求蔡光、王爱志、万杰就上述补足事项承担连带责任。



III 转让方就建星集团减值测试及补偿的承诺

在利润承诺期届满时，建艺集团将聘请具有证券、期货相关业务资格的审计机构对标的股权进行减值测试。如果减值额大于已补偿现金金额的，则转让方同意另行向建艺集团作出资产减值补偿，减值补偿采取现金补偿的形式。减值补偿的金额为：减值应补偿现金金额=期末减值额－补偿期限内已补偿总金额。

转让方应在减值测试结果正式出具后 10 个工作日内履行补偿义务，但其承担减值补偿义务与其承担业绩补偿义务所累计补偿的现金总额不超过其获得的交易对价。

2. 抵押、质押资产情况

本公司与珠海横琴金投商业保理有限公司于 2023 年 4 月 24 日签订商业保理合同，本合同项下借款的具体用途为本公司提供有追索权的商业保理融资。借款期限为 2023 年 4 月 24 日至 2026 年 4 月 24 日，担保人均均为珠海正方集团有限公司，本公司以应收账款为上述借款提供质押担保，截止 2024 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 10,000.00 万元。

本公司与珠海横琴金投商业保理有限公司分别于 2024 年 3 月 21 日、2024 年 10 月 22 日签订商业保理合同，本合同项下借款的具体用途为本公司提供有追索权的商业保理融资。借款期限分别为 2024 年 3 月 25 日至 2025 年 3 月 25 日、2024 年 10 月 25 日至 2027 年 10 月 25 日，担保人均均为珠海正方集团有限公司，本公司以应收账款为上述借款提供质押担保，截止 2024 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 20,000.00 万元。

本公司与远宏商业保理（天津）有限公司于 2024 年 8 月 26 日签订保理合同，远宏商业保理（天津）有限公司为本公司提供贸易/应收账款融资、客户资信调查与评估、应收账款管理与催收等部分或全部内容的综合性保理服务，本合同项下借款期限为 2024 年 8 月 30 日至 2026 年 2 月 28 日，担保人为广东建星建造集团有限公司，本公司以应收账款为上述借款提供质押担保，截止 2024 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 4,200.00 万元。

本公司与东莞银行股份有限公司深圳分行于 2022 年 12 月 15 日签订《并购贷款合同》，珠海正方集团有限公司和本公司之子公司广东建星建造集团有限公司为上述合同项下的贷款提供最高额担保，担保债权最高额度为人民币 43,200.00 万元，且本公司以持有的广东建星建造集团有限公司 80%股权为上述借款提供质押担保，截止 2024 年 12 月 31 日，借款余额为人民币 29,600.00 万元。

本公司之子公司广东建艺平远产业园有限公司于 2024 年 11 月 12 日以其面积 33,059.24 平方米的房产（不动产权证号：粤(2024)平远县不动产权第 0007560 号、粤(2024)平远县不



动产权第 000550 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007554 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007561 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007558 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007557 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007551 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007552 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007567 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007555 号、粤(2024)平远县不动产权第 0007568 号)作为抵押物为其向广东平远农村商业银行股份有限公司申请借款提供抵押担保,抵押物价值合计 94,878,897.29 元。截止 2024 年 12 月 31 日,借款余额为人民币 3,200.00 万元。

本公司之子公司广东建星建造集团有限公司(以下称建星建造集团)与珠海铎创投资管理有限公司签订《综合授信合同》,珠海铎创投资管理有限公司委托平安银行股份有限公司珠海分行向建星建造集团发放贷款,综合授信额度为 20,000.00 万元,本公司为上述借款提供最高额连带责任保证担保,建星建造集团以应收账款为上述借款提供质押担保,截止 2024 年 12 月 31 日借款余额为 13,000.00 万元。

本公司之子公司广东建星建造集团有限公司与珠海华润银行股份有限公司珠海分行签订《综合授信合同》,授信额度为 15,000.00 万元,珠海正方集团为上述授信提供最高额连带责任保证担保,本公司以以下三项专利提供质押担保:1、一种仿建筑物主体外观可开合屋面透气装置(专利号:ZL202223196965.1);2、弧形拱门装饰石材干挂骨架(专利号:ZL202223197003.8);3、预制管桩快速连接装置(专利号:ZL202122812372.2),截止 2024 年 12 月 31 日,借款余额为 3,850.00 万元。

本公司之孙公司合迪科技江苏有限公司(以下称江苏合迪)2022 年向江苏海安农村商业银行股份有限公司签订融资人民币 5,000.00 万《流动资金循环借款合同》,该借款由广东合迪科技有限公司、广东建星建造集团有限公司、蔡光、王爱志提供连带责任保证担保,江苏合迪以房屋建筑物(产权证编号:苏 2016 海安房地产权证第 0006115 号)提供抵押担保。截止 2024 年 12 月 31 日,借款余额为 4,999.00 万元

本公司之孙公司中易建科技有限公司(以下称中易建公司)与珠海华润银行股份有限公司珠海分行签订综合授信借款合同,中易建公司以其专利“一种装配式外墙造型连接结构(ZL201921726151.X)”提供最高额 1,000.00 万元质押担保,截止 2024 年 12 月 31 日,借款余额为 1,000.00 万元。

本公司之孙公司珠海创新海岸投资有限公司(以下称创新海岸公司)以其位于珠海市金湾区定湾四路 46 号 1 栋(不动产权证号为粤(2021)珠海市不动产权第 0006757 号)和位于珠海市金湾区三灶镇定家湾工业区二期、机场西路以西(不动产权证号为粤房地权证珠字第



0200039028 号) 的不动产作为抵押物, 向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行的银行借款提供抵押担保, 担保额度为 7,288.40 万元。截止 2024 年 12 月 31 日, 借款余额为 4,680.00 万元。

除存在上述承诺事项外, 截止 2024 年 12 月 31 日, 本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

1. 未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响

(1) 与厦门源生置业有限公司诉讼情况

2017 年 4 月 11 日, 本公司之子公司建艺集团与厦门源生置业有限公司(以下简称“厦门源生”)签订合作协议, 双方约定厦门源生将其拥有的厦门市地标性建筑厦门国际中心项目的商业及写字楼装修工程整体交由本公司承建, 该项目总建筑面积约 38.56 万平米, 合同价格为人民币 7 亿元。由于厦门源生在施工过程中资金周转需要, 经协商, 由本公司向其提供人民币 6,200 万元临时支持。同时, 双方约定由福建京朋水力发电集团有限公司(以下简称“福建京朋”)和李柄江提供连带责任担保。本公司与李柄江签订两份《股权质押合同》、与福建省三明力亚电力有限公司签订一份《股权质押合同》, 约定李柄江、福建省三明力亚电力有限公司分别质押持有的福建京朋 40%股权及派生权益、10%股权及派生权益作为借款担保, 并均在福州市工商行政管理局办理了股权出质登记手续。

其后, 厦门源生未能如期归还相关款项, 本公司已于 2017 年 11 月 22 日向深圳市中级人民法院提出起诉, 并向法院申请查封厦门国际中心项目用地(土地房屋登记卡号: 厦地房证字第地 00011395 号, 地籍号 4000161610014)土地使用权及房屋所有权、冻结厦门源生的银行账户、冻结福建京朋及李柄江对外持有的股权等财产。深圳市中级人民法院已立案受理(案号为(2017)粤 03 民初 2561 号), 并依本公司申请裁定轮候查封、(轮候)冻结厦门源生、福建京朋、李柄江名下的财产。

2018 年 10 月 8 日, 深圳市中级人民法院作出(2017)粤 03 民初 2516 号民事判决书, 判决如下: 1、厦门源生应于本判决生效之日起十日内向建艺集团偿还借款本金 6,200 万元及利息、违约金(以 6,200 万元为基数, 按年利率 10%的标准从 2017 年 4 月 12 日起计至 2017 年 10 月 21 日, 按年利率 24%的标准从 2017 年 10 月 22 日起计至清偿之日止); 2、福建京朋、李柄江向厦门源生的上述债务承担连带清偿责任, 其代偿后, 有权向厦门源生追偿; 3、若厦门源生未能按上述判项履行还款义务, 则申请人可对李柄江持有的福建京朋 40%股权、



福建省三明力亚电力有限公司（以下简称“福建三明”）持有的福建京朋 10%股权行使质权，并有权从处置质物所得价款中优先受偿；4、案件受理费 375,807.78 元、财产保全费 5,000 元、公告费 520 元，共计 381,327.78 元，由厦门源生负担 380,165.13 元，福建京朋、李柄江、福建三明承担连带责任。

2019 年 1 月 17 日，建艺集团向深圳市中级人民法院申请执行。2019 年 1 月 22 日，该院立案受理（案号为（2019）粤 03 执 307 号）。目前该案处于财产查控阶段。

2020 年 6 月 22 日，厦门思明百应小额贷款有限公司向福建省厦门市中级人民法院就厦门源生申请破产审查（案号（2020）闽 02 破申 182 号）。2020 年 7 月 15 日，厦门中院出具文书（案号（2020）闽 02 破 95 号）。厦门源生进入破产重整阶段，管理人机构为北京盈科（厦门）律师事务所，公司已向管理人机构申报债权。

2020 年 11 月 11 日，厦门国际中心项目资产完成拍卖，拍卖价款预计不足以覆盖诉讼标的款项。

公司基于谨慎性原则，已于 2020 年 12 月 31 日对该款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

（2）与港龙集团下属各公司诉讼情况

①建艺集团与温州港龙置业有限公司的诉讼情况

2016 年 4 月 15 日，建艺集团与温州港龙置业有限公司（以下简称“温州港龙”）签订《建设工程施工合同》、《关于工程款支付的补充协议》，约定由建艺集团承接温州港龙 1-5 楼商业装饰工程，合同暂定总价为 87,280,000 元；支付方式为期限 6 个月的商业承兑汇票或期限 12 个月的商业承兑汇票。其后，双方分别于 2016 年 7 月 23 日、2017 年 10 月 19 日签订《合同备忘录》、《关于温州港龙<1-5#楼商业装修工程合同工程增项洽谈纪要>》，对于工程核算、计税标准、工程增项等进行补充约定。建艺集团已如期全面履行《施工合同》《补充协议》等合同及协议约定义务，该工程已于 2017 年 10 月 28 日前竣工，温州港龙于 2017 年 10 月 28 日将该工程投入使用，工程已通过验收。

2019 年 1 月 28 日，建艺集团向浙江省温州市中级人民法院（以下简称“温州中院”）提出起诉，请求判令温州港龙向建艺集团支付工程款、质保金、赶工奖及相关违约金合计 90,421,796.31 元；请求判令港龙集团对于前述诉讼请求范围内的债务承担连带责任。2019 年 3 月 1 日，温州中院出具民事裁定书裁定冻结温州港龙、港龙相关银行账户；裁定冻结港龙集团在杭州港龙置业有限公司的股权。

2019 年 12 月 2 日一审判决（（2019）浙 03 民初 75 号-民事判决书）如下：（1）温州港



龙置业有限公司于本判决生效之日起十日内支付深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程进度款 63,486,400 元以及违约金（违约金计算：其中以 6,754,400 元为本金、自 2016 年 4 月 26 日起算，以 56,732,000 元为本金、自 2018 年 5 月 31 日起算，均按照中国人民银行同期同类贷款利率暂计算利息至 2019 年 1 月 23 日）。（2）温州港龙置业有限公司于本判决生效之日起十日内支付深圳市建艺装饰集团股份有限公司赶工奖 1,040,160 元。（3）港龙控股集团有限公司对第一项判项确定的工程进度款 63,486,400 元承担连带付款义务。（4）驳回深圳市建艺装饰集团股份有限公司其他诉讼请求。

港龙集团不服一审判决，向浙江省高级人民法院提起上诉。2020 年 05 月 19 日浙江省高级人民法院作出民事判决书（（2019）浙民终 156 号），判决驳回上诉、维持原判。

因(2019)浙 03 民初 75 号案审理时，案涉项目未进行工程结算，因此结算款及质保金未予以支持。2020 年 6 月，建艺集团就该项目余款即结算款及质保金向温州市瓯海区人民法院提起诉讼，该院于 2021 年 12 月 6 日作出(2020)浙 0304 民初 3790 号民事判决书，判决温州港龙向建艺集团支付工程款及利息等 2,100 余万元，并由港龙集团对该笔债务承担连带付款义务。判决书生效后，建艺集团第一时间向该院申请强制执行（（2022）浙 0304 执 602 号），该案尚处于财产查控中。

温州市中级人民法院已裁定冻结港龙集团持有杭州港龙置业有限公司的股权，财产保全金额以 90,421,796.31 元为限，用以保障该案民事判决顺利执行到位。杭州港龙置业有限公司注册资本 10,000 万元，建艺集团轮候查封该杭州港龙置业有限公司 100%股权，建艺集团与温州港龙、港龙集团诉讼为全额查封。温州港龙、港龙集团涉及多起诉讼及执行案件。综上，建艺集团受偿金额尚不明确。

②建艺集团与苏州平江港龙房地产有限公司的诉讼情况

2015 年 12 月 11 日，建艺集团与苏州平江港龙房地产有限公司（以下简称“苏州港龙”）签订《建设工程施工合同》、《关于工程款支付的补充协议》，约定由建艺集团承接苏州义乌国际商贸城室内装饰工程，合同暂定总价 35,211,500 元；支付方式为期限 6 个月的商业承兑汇票或期限 12 个月的商业承兑汇票。建艺集团按苏州港龙指示如期进场施工，施工期间，因设计变更等因素，建艺与苏州港龙签订若干工程签证单。

建艺集团已及时全面履行《施工合同》《补充协议》等约定义务，双方分别于 2017 年 6 月 8 日、2017 年 8 月 16 日签订《结算确认单》《竣工验收单》，该工程已通过验收。苏州港龙应向建艺集团支付工程款（含签证工程款）、保修金及赶工奖等合计 48,254,653 元，截至目前，苏州港龙仍有 9,008,123 元未支付。



2019 年 2 月 22 日，建艺集团向江苏省苏州市姑苏区人民法院提出起诉，请求判令苏州港龙向建艺集团支付工程款、保修金、赶工奖及相关违约金合计 9,504,159.63 元；请求判令港龙集团对于前述诉讼请求范围内的债务承担连带责任。2019 年 4 月 2 日，江苏省苏州市姑苏区人民法院向建艺集团出具了《受理该案件通知书》（（2019）苏 0508 民初 2886 号）。

2019 年 12 月 16 日苏州市姑苏区人民法院（2019）苏 0508 民初 2886 号判决书，判决如下：（1）被告苏州平江港龙房地产有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程款 5,083,470 元；（2）被告苏州平江港龙房地产有限公司于判决之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息（分别 650,470 元、2,216,500 元、2,216,500 元为基数，分别自 2017 年 8 月 26 日、2018 年 2 月 16 日、2019 年 8 月 16 日起至本判决书确定的给付日止，均按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算）；（3）被告港龙控股集团有限公司对本判决书第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。（4）驳回原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司的其他诉讼请求。

因苏州港龙无法清偿到期债务，苏州市姑苏区人民法院受理债权人提交的破产申请，苏州港龙已进入破产清算程序。建艺集团第一时间向破产管理人申报债权，管理人已确认建艺集团破产债权为 5,697,249.15 元。

截至 2021 年 8 月 13 日，已有 26 个债权人申报金额合计 619,134,427.68 元的债权，需等管理人确认破产财产分配方案。苏州港龙已进入破产清算程序。建艺集团受偿金额存在不确定性。

③建艺集团与昆山港龙建材有限公司的诉讼情况

A. 昆山港龙城室内公共部位装修工程施工情况

2016 年 3 月 28 日，建艺集团与昆山港龙建材有限公司（以下简称“昆山港龙”）签订《建设工程施工合同》，约定由建艺集团承接昆山港龙城室内公共部位装修工程，合同暂定总价 15,100,000 元。建艺集团按昆山港龙指示如期进场施工，施工期间，因设计变更等因素，双方签订若干工程签证单，并于 2016 年签订《昆山港龙城增项工程协议》。建艺集团已如期全面履行《施工合同》《增项协议》等约定义务，2018 年 3 月 30 日，双方签订《结算确认单》，涉案工程已通过验收。昆山港龙应向建艺集团支付工程款（含签证工程款）、保修金等合计 27,270,000 元，截至目前，除最后一笔保修金外，昆山港龙仍有 7,174,600 元未支付。2020 年 2 月 20 日（2019）苏 0583 民初 4771 号民事判决书，判决如下（1）被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有



限公司工程款 6356500 元、质保金 818100 元。(2)被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息（分别以 6,356,500.00 元为基数，从 2018 年 4 月 17 日以中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算至 2019 年 8 月 20 日为 410,965.38 元，从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日；以 818,100.00 元为基数，从 2018 年 10 月 1 日以中国人民银行公布的同期贷款基准利率计算至 2019 年 8 月 20 日为 34,865.83 元，从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日）。(3)被告港龙控股集团有限公司对本判决第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。(4)驳回原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司的其他诉讼请求。

目前建艺集团申请移送昆山港龙进行破产审查，法院已裁定移送昆山港龙进行破产审查，建艺集团受偿金额存在不确定性。

B. 昆山港龙城 3 楼“奇奇小镇”室内装饰工程施工情况

2016 年 4 月 6 日，建艺集团与昆山港龙签订《建设工程施工合同》，约定由建艺集团承接昆山港龙城 3 楼“奇奇小镇”室内装饰工程；合同暂定总价 4,500,000 元。建艺集团按昆山港龙指示如期进场施工，施工期间，因设计变更等因素，双方签订若干设计变更单及建设单位工程联系单，确认增量工程施工事宜。建艺集团已如期全面履行《施工合同》及设计变更单等约定义务，该工程于 2018 年 11 月 5 日前已通过验收。昆山港龙应向建艺集团支付工程款（含增量工程款）及保修金等合计 4,841,564.22 元，昆山港龙未履行付款义务，未向建艺集团支付工程款。截至目前，昆山港龙需向建艺集团支付除维修金外的工程款 4,744,732.94 元。

2020 年 2 月 26 日（2019）苏 0583 民初 4776 号民事判决书，判决如下：（1）被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司工程款及第一期保修金 4,744,732.94 元。（2）被告昆山港龙建材有限公司于本判决生效之日起十日内支付原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司逾期付款利息（以 135 万元为基数从 2016 年 4 月 17 日开始计算，以 2,475,000 元为基数从 2018 年 11 月 6 日开始计算，以 774,486.01 元为基数从 2018 年 11 月 16 日开始计算，以 145,246.93 元为基数从 2019 年 5 月 6 日开始计算，均按中国人民银行公布的同期同类银行贷款利率计算至 2019 年 8 月 20 日，以 4,744,732.94 元为基数从 2019 年 8 月 21 日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率计算至实际付款之日。）（3）被告港龙控股集团有限公司对本判决第一项确定的债务向原告深圳市建艺装饰集团股份有限公司承担连带清偿责任。



公司向昆山市人民法院申请执行。但昆山港龙名下资产被另案查封，暂无法处置。目前建艺集团要求移送昆山港龙进行破产审查，该院已裁定移送昆山港龙进行破产审查，因此决定两案暂终结本次执行。

综上，考虑到港龙集团涉及多起诉讼及执行案件，温州港龙、昆山港龙、苏州港龙于 2021 年已进入破产审查或破产清算阶段，公司预计受偿可能性不高。基于谨慎性原则，公司于 2021 年 12 月 31 日对港龙集团下属各公司的应收款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

(3) 与松潘德恒旅游地产投资有限公司（以下简称“松潘德恒”）的未决诉讼情况

①2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界丽朗酒店客房双桥样板间临时装修工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界丽朗酒店客房双桥样板间临时装修工程。

建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 1,972,446.73 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

②2017 年，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界东区精装施工图设计合同》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界东区精装施工图设计工作。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 1,969,831.60 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

③2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界西区外装修（石材、涂料）及样板区室内精装修工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒阿坝自治州之九寨项目一期标段一分包工程。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 6,227,581.34 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

④2017 年 11 月 22 日，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界西区外泛光照明分包工程合同文件》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界西区外泛光照明分包工程。

建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 793,201.60 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率



计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

⑤2018 年，建艺集团与松潘德恒签订了《九寨复华度假世界丽朗酒店室内精装修工程合同》，合同约定建艺集团承包松潘德恒九寨复华度假世界丽朗酒店室内精装修工程。建艺集团请求法院：判令松潘德恒立即向公司支付所欠工程款人民币 4,492,103.22 元及利息、违约金（利息从起诉之日起至清偿全部本息之日止，按照中国人民银行同期贷款利率计算，违约金按照合同约定计算）；判令松潘德恒承担本案全部诉讼费用、保全费用、保函保险费用。

2020 年 11 月，四川省松潘县人民法院作出（2020）川 3224 民初 409-413 号判决，判决已生效，本公司已于 2021 年 4 月 23 日向法院提交强制执行申请书，鉴于目前被告涉诉案件较多，目前尚在核实已知财产价值及其涉诉保全信息，虽然松潘德恒母公司复华集团正在进行破产重组，但尚无实质性资料与进展，就目前的情况来看，债权申报后能回款的金额无法确认，预计判决执行到位的机率较低。基于谨慎性原则，公司于 2020 年 12 月 31 日对松潘德恒的应收款项账面余额按照 100.00%专项计提坏账准备。

（4）与上海贵灵实业集团有限公司（以下简称“上海贵灵”）、中科建设供应链管理发展（上海）有限公司（以下简称“中科供应链”）、张友进的未决纠纷情况

①2018 年 11 月 30 日，建艺集团与上海贵灵、中科供应链签订协议，约定：A. 上海贵灵将其持有中科供应链 18%的股权转让给公司；B. 若中科供应链经营业绩未达到约定等情形时，建艺集团可以要求上海贵灵回购中科供应链的股权，中科供应链及张友进为上海贵灵支付股份回购价款等义务提供连带责任保证。

②中科供应链出现经营业绩未达约定等情形，2021 年 10 月建艺集团要求上海贵灵、中科供应链及张友进履行回购义务，但上海贵灵、中科供应链及张友进均未支付。

③建艺集团向中国国际经济贸易仲裁委员会申请立案，并于 2022 年 2 月 11 日缴纳仲裁费。

上述事宜系建艺集团与中科供应链股东之间因标的公司经营业绩未达到约定而引发的纠纷，因上海贵灵、中科供应链及张友进涉及多起诉讼及执行案件，中科供应链经营停滞。建艺集团能否受偿及受偿金额尚不明确。基于谨慎性原则，公司于 2020 年 12 月 31 日对中科供应链的其他权益工具投资公允价值按照 0 元计量。

（5）与合肥鸿志体育设施工程有限公司（以下简称“合肥鸿志”）的未决纠纷情况

合肥鸿志自 2021 年 4 月 26 日起，作为出票人及承兑人分别向建艺集团开具 61 张《电子商业承兑汇票》，合计金额共计 43,247,317.93 元。对于上述商票合肥鸿志向建艺集团出



具了《保函》，保证被告将对上述商票到期按时兑付，截至 2022 年 12 月 31 日，上述商票已经全部到期，公司已向安徽省合肥市庐阳区人民法院申请财产保全，由于合肥鸿志涉及较多诉讼，对于款项的收回具有较高的不确定性，2024 年 12 月 31 日，对该款项单项计提 100% 减值准备。

2. 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见附注八、关联方交易之 2. 关联担保情况。

3. 产品质量保证条款

本公司承建的建设工程的质量保修期限执行国务院《建设工程质量管理条例》的规定，没有细列的项目按照两年执行。

4. 开出保函、信用证

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司开立信用证余额为人民币 1,915,833,333.33 元。

除存在上述或有事项外，截止 2024 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事。

十、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1、股权转让

2025 年 4 月 11 日，公司召开第五届董事会第二次会议，审议通过了《关于与控股股东签署〈股权转让意向协议〉的议案》，为优化公司资产结构，结合公司的实际情况，公司与控股股东珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）签署《股权转让意向协议》，公司拟将持有的控股子公司广东建艺矿业有限公司（以下简称“建艺矿业”）77%的股权转让予正方集团或其关联方，经前期初步沟通，本次交易价格预估为 92,400-115,500 万元，相关交易条款尚在沟通协商中，最终交易价格以后续签订的正式协议为准。

2、房屋建筑物转让

2025 年 1 月 23 日召开第四届董事会第五十四次会议审议通过了《关于与控股股东签署〈房屋买卖意向协议〉的议案》，为盘活现有资产，提高资产运营效率，结合公司的实际情况，公司与控股股东珠海正方集团有限公司（以下简称“正方集团”）签署《房屋买卖意向协议》，公司拟将持有的位于福田区燕南路与振兴路交叉东南建艺大厦 18 层、19 层东、19 层西（以下简称“建艺大厦 18、19 层物业”或“拟转让房产”）转让予正方集团或其关联方，经前期初步沟通，本次交易价格预估为 7,000 万元-10,000 万元，相关交易条款尚在沟



通协商中，最终交易价格以后续签订的正式协议为准。

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项说明

截至财务报告日止，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 按账龄披露应收账款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,056,149.37	8,953,515.66
1—2 年	287,422.27	276,047.26
2—3 年	13,693.05	1,910.00
3—4 年	---	714,952.24
4—5 年	256,384.20	15,902.66
5 年以上	15,902.66	---
小计	4,629,551.55	9,962,327.82
减：坏账准备	47,553.09	38,189.95
合计	4,581,998.46	9,924,137.87

2. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	4,629,551.55	100.00	47,553.09	1.03	4,581,998.46
其中：合并范围内关联方组合	131,929.33	2.85	---	---	131,929.33
应收政府及国企款项	3,083,623.76	66.61	3,083.62	0.10	3,080,540.14
账款组合	1,413,998.46	30.54	44,469.47	3.14	1,369,528.99
合计	4,629,551.55	100.00	47,553.09	1.03	4,581,998.46



续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	9,962,327.82	100.00	38,189.95	0.38	9,924,137.87
其中：合并范围内关联方组合	5,539,651.45	55.61	---	---	5,539,651.45
应收政府及国企款项	3,101,428.84	31.13	3,101.42	0.10	3,098,327.42
账龄组合	1,321,247.53	13.26	35,088.53	2.66	1,286,159.00
合计	9,962,327.82	100.00	38,189.95	0.38	9,924,137.87

3. 按组合计提坏账准备的应收账款

（1）合并范围内关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	42,878.18	---	---
1—2 年	89,051.15	---	---
合计	131,929.33	---	---

（2）应收政府及国企款项

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	2,718,534.50	2,718.53	0.10
1—2 年	108,705.06	108.71	0.10
2—3 年	---	---	---
3—4 年	---	---	---
4—5 年	256,384.20	256.38	0.10
合计	3,083,623.76	3,083.62	---



(3) 账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,294,736.69	25,894.73	2.00
1—2 年	89,666.06	4,483.30	5.00
2—3 年	13,693.05	1,369.31	10.00
3—4 年	---	---	---
4—5 年	---	---	---
5 年以上	15,902.66	12,722.13	80.00
合计	1,413,998.46	44,469.47	

4. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款	38,189.95	9,380.94	17.80	---	---	47,553.09
其中：合并范围内关联方组合	---	---	---	---	---	---
应收政府及国企款项	3,101.42	---	17.80	---	---	3,083.62
账款组合	35,088.53	9,380.94	---	---	---	44,469.47
合计	38,189.95	9,380.94	17.80	---	---	47,553.09

5. 本期无实际核销的应收账款

6. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
珠海市香洲区拱北街道办事处	2,650,000.00	57.24	2,650.00
珠海市香洲区妇女联合会	288,702.00	6.24	5,774.04
珠海市建安集团有限公司	231,891.36	5.01	231.89
珠海市奥森体育文化传播有限公司	200,750.40	4.34	4,015.01
珠海市香洲区住房和城乡建设局	151,955.08	3.28	151.96
合计	3,523,298.84	76.11	12,822.90



注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	---	---
应收股利	29,230,478.59	56,450,410.14
其他应收款	15,693,329,301.42	13,594,460,549.28
合计	15,722,559,780.01	13,650,910,959.42

注：上表中其他应收款指扣除应收利息、应收股利后的其他应收款。

（一）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
广东南粤建筑工程有限公司	29,230,478.59	56,450,410.14
合计	29,230,478.59	56,450,410.14

（二）其他应收款

1. 按账龄披露其他应收款

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	5,759,359,827.78	6,858,465,775.03
1—2 年	4,967,648,264.56	3,162,474,356.35
2—3 年	2,343,422,537.68	2,727,271,981.98
3—4 年	1,777,360,292.81	840,554,129.46
4—5 年	840,543,053.85	1,090,750.76
5 年以上	8,305,899.54	8,935,092.08
小计	15,696,639,876.22	13,598,792,085.66
减：坏账准备	3,310,574.80	4,331,536.38
合计	15,693,329,301.42	13,594,460,549.28



2. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	15,472,415,553.04	13,549,488,624.80
其他	180,725,117.40	9,497,499.59
保证金	38,200,820.00	36,021,808.72
代收代付款项	5,298,385.78	3,784,152.55
小计	15,696,639,876.22	13,598,792,085.66
减：坏账准备	3,310,574.80	4,331,536.38
合计	15,693,329,301.42	13,594,460,549.28

3. 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款	15,696,639,876.22	100.00	3,310,574.80	0.02	15,693,329,301.42
其中：合并范围内关联方组合	15,472,415,553.04	98.57	---	---	15,472,415,553.04
应收政府及国企款项	177,310,043.31	1.13	177,310.04	0.10	177,132,733.27
代垫款、保证金及押金组合	35,657,003.12	0.23	35,657.00	0.10	35,621,346.12
账龄组合	11,257,276.75	0.07	3,097,607.76	27.52	8,159,668.99
合计	15,696,639,876.22	100.00	3,310,574.80	0.02	15,693,329,301.42

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款	1,275,220,699.60	9.38	1,275,220.70	0.10	1,273,945,478.90



类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的其他应收款	12,323,571,386.06	90.62	3,056,315.68	0.02	12,320,515,070.38
其中：合并范围内关联方组合	12,274,267,925.20	90.26	---	---	12,274,267,925.20
应收政府及国企款项	5,041,220.53	0.04	5,041.22	0.10	5,036,179.31
代垫款、保证金及押金组合	36,301,293.63	0.27	36,301.30	0.10	36,264,992.33
账龄组合	7,960,946.70	0.06	3,014,973.16	37.87	4,945,973.54
合计	13,598,792,085.66	100.00	4,331,536.38	0.03	13,594,460,549.28

4. 本期无单项计提坏账准备的其他应收款

5. 按组合计提坏账准备的其他应收款

（1）合并范围内关联方组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	5,581,795,004.79	---	---
1—2 年	4,953,272,093.44	---	---
2—3 年	2,334,225,091.13	---	---
3—4 年	1,762,314,191.50	---	---
4—5 年	840,539,569.57	---	---
5 年以上	269,602.61	---	---
合计	15,472,415,553.04	---	---

（2）应收政府及国企款项

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	172,268,822.78	172,268.82	0.10
1—2 年	---	---	---



账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
2—3 年	635,075.11	635.08	0.10
3—4 年	---	---	---
4—5 年	104.00	0.10	0.10
5 年以上	4,406,041.42	4,406.04	0.10
合计	177,310,043.31	177,310.04	0.10

（3）代垫款、保证金及押金组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	702,446.74	702.45	0.10
1—2 年	12,030,856.10	12,030.85	0.10
2—3 年	7,753,650.00	7,753.65	0.10
3—4 年	15,046,100.00	15,046.10	0.10
4—5 年	2,880.28	2.88	0.10
5 年以上	121,070.00	121.07	0.10
合计	35,657,003.12	35,657.00	0.10

（4）账龄组合

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,593,553.47	91,871.07	2.00
1—2 年	2,345,315.02	117,265.75	5.00
2—3 年	808,721.44	80,872.14	10.00
3—4 年	1.31	0.39	30.00
4—5 年	500.00	250.00	50.00
5 年以上	3,509,185.51	2,807,348.41	80.00
合计	11,257,276.75	3,097,607.76	27.52



6. 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	3,056,315.68		1,275,220.70	4,331,536.38
期初余额在本期	---	---	---	---
—转入第二阶段	---	---	---	---
—转入第三阶段	---	---	---	---
—转回第二阶段	---	---	---	---
—转回第一阶段	---	---	---	---
本期计提	254,259.12	---	---	254,259.12
本期转回	---	---	1,275,220.70	1,275,220.70
本期转销	---	---	---	---
本期核销	---	---	---	---
其他变动	---	---	---	---
期末余额	3,310,574.80	---	---	3,310,574.80

7. 本期无实际核销的其他应收款

8. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

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
第一名	关联方往来款	5,098,070,883.84	1 年以内、1 至 3 年	32.48	---
第二名	关联方往来款	2,132,031,042.82	1 年以内、1 至 4 年	13.58	---
第三名	关联方往来款	1,815,819,275.40	1 年以内、1 至 5 年	11.57	---
第四名	关联方往来款	1,707,874,719.25	1 年以内、1 至 4 年	10.88	---
第五名	关联方往来款	1,122,409,894.06	1 年以内、1 至 4 年	7.15	---
合计		11,876,205,815.37		75.66	---



注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,012,588,702.97	---	1,012,588,702.97	1,069,894,501.80	---	1,069,894,501.80
对联营、合营企业投资	155,390,432.99	---	155,390,432.99	139,240,583.49	---	139,240,583.49
合计	1,167,979,135.96	---	1,167,979,135.96	1,209,135,085.29	---	1,209,135,085.29

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海正华贸易有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
珠海正方城市发展集团有限公司	77,000,000.00	77,000,000.00	---	---	77,000,000.00	---	---
珠海正方房地产开发有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00	---	---
珠海正方金融投资有限公司	65,500,000.00	65,500,000.00	---	65,500,000.00	---	---	---
珠海市香洲区农业局南村园艺示范场	5,331,729.61	5,331,729.61	---	---	5,331,729.61	---	---
珠海正方现代服务产业投资有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	---	---	10,000,000.00	---	---
珠海经济特区拱北农工商有限公司	5,766,491.42	5,766,491.42	---	---	5,766,491.42	---	---



被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
珠海经济特区钜富实业总公司	4,790,619.83	4,790,619.83	---	---	4,790,619.83	---	---
珠海正方民泰投资有限公司	1,805,798.83	1,805,798.83	---	1,805,798.83	---	---	---
珠海市香洲区肉鸽良种繁育场	16,743,646.82	16,743,646.82	---	---	16,743,646.82	---	---
珠海市香洲区新科投资开发有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	---	---	9,000,000.00	---	---
珠海经济特区永胜皮塑实业公司	2,636,036.95	2,636,036.95	---	---	2,636,036.95	---	---
广东南粤建筑工程有限公司	73,500,000.00	73,500,000.00	---	---	73,500,000.00	---	---
珠海经济特区科隆实业集团有限公司	1,770,858.59	1,770,858.59	---	---	1,770,858.59	---	---
深圳市建艺装饰集团股份有限公司	586,403,345.75	586,403,345.75	---	---	586,403,345.75	---	---
珠海正方商贸有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	---	---	100,000,000.00	---	---
珠海正方产业投资服务有限公司	21,000,000.00	21,000,000.00	---	---	21,000,000.00	---	---
珠海市香洲宝特控股有限公司	77,645,974.00	77,645,974.00	---	---	77,645,974.00	---	---
珠海正方资产运营管理有限公司	---	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00	---	---
合计	1,069,894,501.80	1,069,894,501.80	10,000,000.00	67,305,798.83	1,012,588,702.97	---	---



2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	减值准备期初余 额	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投 资损益	其他综合收益调 整
一. 联营企业						
珠海市香洲正新安居控股有限公司		---	130,500,000.00	---	-107,691.60	---
珠海国家医药管理局药物固体制剂研究生产工程中心有限公司	4,601,309.75	---	---	---	750,205.22	---
珠海经济特区尔康药业有限公司	19,653,082.91	---	---	---	993,526.71	---
珠海普天和平电信工业有限公司	114,986,190.83	---	---	114,393,844.09	4,952,753.26	---
合计	139,240,583.49	---	130,500,000.00	114,393,844.09	6,588,793.59	---

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减值准备	其他		
二. 联营企业						
珠海市香洲正新安居控股有限公司	---	---	---	---	130,392,308.40	---
珠海国家医药管理局药物固体制剂研究生产工程中心有限公司	---	---	---	---	5,351,514.97	---
珠海经济特区尔康药业有限公司	---	1,000,000.00	---	---	19,646,609.62	---
珠海普天和平电信工业有限公司	---	5,545,100.00	---	---	---	---
合计	---	6,545,100.00	---	---	155,390,432.99	---



注释4. 营业收入及营业成本

1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	15,636,563.20	19,360,913.92	16,398,057.25	15,364,225.77
其他业务	5,054,126.21	2,328,446.95	8,244,698.35	8,719,702.72
合计	20,690,689.41	21,689,360.87	24,642,755.60	24,083,928.49

注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,588,793.59	13,030,570.00
成本法核算的长期股权投资收益	29,230,478.59	36,829,011.77
理财产品在持有期间的投资收益	206,768.08	6,247,377.10
处置长期股权投资产生的投资收益	329,125,117.45	---
债权投资持有期间的投资收益	1,351.73	---
合计	365,152,509.44	56,106,958.87

珠海正方集团有限公司
(公章)
二〇二五年四月二十九日





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

911101016828529982



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



名称 北京特殊普通合伙会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙会计师事务所

执行事务合伙人 杨雄

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本、出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务、出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；企业管理咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；下期出资时间为2028年11月01日；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；不得开展国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

出资额 4150万元

成立日期 2008年12月08日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街31号5层519A

此件仅用于业务报告专用，复印无效



登记机关

2024年12月18日



业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过

国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：北京德皓国际会计师事务所（特殊普通合伙）
杨雄
首席合伙人：
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区西翠路首汇广场10号楼



组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：11010041
批准执业文号：京财会许可[2022]0195号
批准执业日期：2022年8月4日



证书序号：0020297

说明

此件仅用于业务报告专用，复印无效。

《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

- 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局
2024年7月12日

中华人民共和国财政部制

李俊(110101480016), 已通过广东省注册会计师协会2019年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2019)94号。

李俊(110101480016), 已通过广东省注册会计师协会2020年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2020)132号。

李俊(110101480016), 已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2021)368号。

李俊的2022年统一换码

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

转出协会日期
Date of the transfer-out Institute of CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转入协会日期
Date of the transfer-in Institute of CPAs

同意调出 北京德恒会计师事务所(特殊普通合伙)

注意 注册会计师执业应当遵守职业道德规范, 保持独立性, 不得有下列行为:

一、注册会计师执行审计业务, 应当保持应有的职业谨慎, 不得有下列行为:

二、注册会计师不得在执业过程中, 违反国家法律法规, 损害国家利益、社会公共利益和当事人的合法权益;

三、注册会计师不得在执业过程中, 违反注册会计师协会章程, 损害协会声誉;

四、本证书如遗失, 应立即向主管注册会计师协会报告, 登报声明作废后, 办理补办手续。

同意调入 北京德恒会计师事务所(特殊普通合伙)

1. When practicing the CPA shall specify the client this certificate is for.

2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer of application shall be allowed.

3. The CPA shall remain in the CPA's status when conducting statutory business.

4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately, and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.

姓名: 李俊
Full name: 李俊
性别: 男
Sex: 男
出生日期: 1981-07-29
Date of birth: 1981-07-29
工作单位: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 珠海分所
Working unit: 大华会计师事务所(特殊普通合伙) 珠海分所
身份证号码: 430923198107292956
Identity card No: 430923198107292956

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110101480016
No. of Certificate: 110101480016

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs: 广东省注册会计师协会

发证日期: 2015年 8月 8日
Date of Issuance: 2015年 8月 8日





张宁(110101480644), 已通过广东省注册会计师(2021) 268 年任职资格审查。通过文号: 粤注协(2021) 268

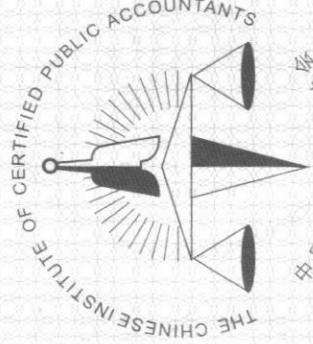


110101480644



张宁的2022年检二维码

证书编号: 110101480644
No. of Certificate
批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2020 年 03 月 05 日
Date of Issuance



中国注册会计师协会

此件仅用于本所业务报告专用, 其他无效。



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 7 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京德恒国际会计师事务所
Beijing Dehou International Accounting Firm
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 7 月 9 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2024 年 7 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2024 年 7 月 9 日



姓名 张宁
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1989-10-04
Date of birth
工作单位 大华会计师事务所
(特殊普通合伙) 珠海分所
Working unit
身份证号码 231121198910041029
Identity card No.