

珠海珠免集团股份有限公司
二〇二五年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-6
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-108

审计报告

致同审字（2026）第 442A013982 号

珠海珠免集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了珠海珠免集团股份有限公司（以下简称“珠免集团”）财务报表，包括 2025 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2025 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东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，公允反映了珠免集团 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年度的合并及公司的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和中国注册会计师独立性准则对公众利益实体审计的独立性要求（如适用），我们独立于珠免集团，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、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一） 营业收入的确认

相关信息披露详见财务报表附注三、27 以及附注五、43。

1、事项描述

2025 年度实现营业收入 33.90 亿元，其中免税商品销售收入 21.42 亿元，占珠免集团 2025 年度营业收入总额 63.18%；房地产开发销售收入 6.92 亿元，占珠免集团 2025 年度营业收入总额 20.42%；由于营业收入是珠免集团的关键业绩指标之一，对财务报表影响重大，故将收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对免税商品销售收入，我们主要执行了以下审计程序：

- （1）了解及评价与营业收入关键内部控制设计及执行的有效性；
- （2）结合公司信息系统审计，测试信息系统的一般控制及与免税业务收入确认流程相关的关键应用控制；
- （3）通过访谈管理层了解业务实质，评价公司收入确认的会计政策及具体方法是否正确且一贯运用；
- （4）对与收入成本相关的销售、采购、存货信息系统进行检查及数据测试，核对业务系统与财务系统数据是否一致；
- （5）对销售收入和毛利率等变动的合理性执行分析性程序；
- （6）获取本年的交易记录，抽样检查营业收入发生的支持性证据，包括检查各柜台的销售日报表、核对销售小票、客户付款记录情况等；
- （7）实施截止测试，检查收入成本是否在恰当期间确认；

针对与房地产开发收入的确认，我们主要执行了以下审计程序：

- （1）了解及评价与房地产开发的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查房产销售合同条款，以评价有关房地产开发的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；
- （3）就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查销售合同的网签情况及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照收入确认政策确认；

(4) 获取销售部门销售台账，检查与业主签订的销售合同、收款记录、按揭手续以及检查办理交付手续的房产账面收入确认情况，以评价房地产销售收入被完整记录；

(5) 对本年确认的房产销售收入，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价进行比较；

(6) 就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已向购买方办理交付手续的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认。

(二) 房地产相关存货可变现净值的评估

相关信息披露详见财务报表附注三、13、附注三、35 和附注五、7。

1、事项描述

2025 年末珠免集团与房地产相关存货账面净值 10.45 亿元，占总资产的 7.22%。珠免集团存货按照成本与可变现净值孰低计量。珠免集团管理层（以下简称管理层）在确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品和在建开发产品达到完工状态时将要发生的建造成本作出估计，并估算每个存货项目的预期未来净售价和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于与房地产相关存货对珠免集团资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，我们将与房地产相关存货可变现净值的评估作为关键审计事项。

2、审计应对

我们对与房地产相关存货可变现净值的评估实施的审计程序主要包括：

(1) 评价管理层与治理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 了解珠免集团各存货项目所在区域的房地产调控政策，评价其对销售价格的影响；

(3) 结合取得的监理报告对主要存货项目进行实地观察，检查并复核了项目实际发生的开发成本的归集与分配，并询问管理层项目开发进度和最新预测所反映的预计总成本；

(4) 将各存货项目的预计建造成本与最新预算进行比较，比较分析历史同类项目至完工时仍需发生的成本，将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程；

(5) 将管理层预计售价与已经预售并签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格比较，以确认管理层制定的预计售价的合理性；

(6) 委托第三方评估专家对管理层聘请的评估专家出具的存货减值测试报告进行独立复核；

(7) 获取管理层编制的可变现净值计算表，重新计算可变现净值的金额。

四、其他信息

珠免集团管理层对其他信息负责。其他信息包括珠免集团 2025 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

珠免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，管理层负责评估珠免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珠免集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督珠免集团的财务报告过程。

六、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。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(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) 就珠免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。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。



中国·北京

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



二〇二六年四月十七日



合并及公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：珠海珠免集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日		2024年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	6,193,590,888.23	506,644,811.41	5,064,954,792.24	44,930,858.47
交易性金融资产	五、2	-		490,873,972.60	
应收票据	五、3	366,820,745.23			
应收账款	五、4 十四、1	82,604,747.62	6,757,155.81	152,983,525.90	6,757,155.81
应收款项融资		-			
预付款项	五、5	4,707,522.15	15,000.00	32,445,537.57	-
其他应收款	五、6 十四、2	99,327,171.69	3,493,224,577.71	137,927,517.46	3,503,150,553.15
其中：应收利息				-	
应收股利		-			
存货	五、7	1,568,058,915.23		8,193,988,147.39	
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、8	1,642,892,459.44	1,642,892,459.44		
其他流动资产	五、9	59,677,048.96	5,017,409.44	186,352,736.55	1,546,875.13
流动资产合计		10,017,679,498.55	5,654,551,413.81	14,259,526,229.71	3,556,385,442.56
非流动资产：					
债权投资	五、10	5,144,162.75		5,241,256.63	
其他债权投资					
长期应收款	五、11	2,184,944,479.84	2,184,944,479.84		
长期股权投资	五、12 十四、3	846,138,423.52	2,909,791,297.79	1,015,815,825.93	4,924,163,769.18
其他权益工具投资	五、13	406,830,161.25	2,500,000.00	411,104,141.29	2,500,000.00
其他非流动金融资产	五、14	52,416,639.41		52,480,186.70	
投资性房地产	五、15	516,467,850.00		2,212,833,200.00	
固定资产	五、16	143,719,176.13	503,511.80	772,403,833.46	283,120.37
在建工程	五、17	1,984,313.59		303,053,977.41	
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、18	170,655,408.87		66,310,687.46	
无形资产	五、19	29,981,932.88	791,434.14	80,894,925.96	963,170.24
开发支出					
商誉	五、20				
长期待摊费用	五、21	69,416,903.38		83,378,012.13	
递延所得税资产	五、22	39,454,839.22	-	291,301,452.47	-
其他非流动资产					
非流动资产合计		4,467,154,290.84	5,098,530,723.57	5,294,817,499.44	4,927,910,059.79
资产总计		14,484,833,789.39	10,753,082,137.38	19,554,343,729.15	8,484,295,502.35



合并及公司资产负债表（续）

2025年12月31日

编制单位：珠海珠免集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2025年12月31日		2024年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、24	5,231,602,064.11		4,959,389,702.40	100,000,000.00
交易性金融负债	五、25	15,333,677.23			
应付票据				-	
应付账款	五、26	307,753,159.66	1,501,775.31	1,089,742,489.96	1,501,775.31
预收款项	五、27	-		2,000.00	
合同负债	五、28	19,905,153.15		236,802,377.41	
应付职工薪酬	五、29	84,012,956.12	8,589,201.53	100,261,374.98	13,096,322.36
应交税费	五、30	112,300,228.49	3,961,029.31	226,044,599.36	4,309,120.71
其他应付款	五、31	100,903,924.95	3,429,226,458.52	1,468,511,385.07	3,523,184,655.04
其中：应付利息					
应付股利		1,083,864.00			
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、32	1,483,037,357.72	147,917,631.51	2,902,783,331.40	457,379,610.96
其他流动负债	五、33	45,077.51	718.00	26,042,245.86	718.00
流动负债合计		7,354,893,598.94	3,591,196,814.18	11,009,579,506.44	4,099,472,202.38
非流动负债：					
长期借款	五、34	3,204,015,460.39	4,587,584,000.00	3,924,059,326.09	
应付债券	五、35	1,014,713,814.17	1,014,713,814.17	1,015,147,366.01	1,015,147,366.01
租赁负债	五、36	160,464,519.20		60,972,870.08	
长期应付款	五、37	-		8,724,956.36	
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、22	33,986,034.06		91,653,955.71	
其他非流动负债					
非流动负债合计		4,413,179,827.82	5,602,297,814.17	5,100,558,474.25	1,015,147,366.01
负债合计		11,768,073,426.76	9,193,494,628.35	16,110,137,980.69	5,114,619,568.39
股本					
股本	五、38	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00	1,885,005,795.00
其他权益工具					
资本公积	五、39	26,427,140.89		-	446,046,923.71
减：库存股					
其他综合收益	五、40	91,635,936.53		770,915,427.04	
盈余公积		-		-	252,953,652.41
一般风险准备	五、41	933,089.26		1,263,089.26	
未分配利润	五、42	-1,898,381,398.78	-325,418,285.97	-1,492,529,442.67	785,669,562.84
归属于母公司股东权益合计		105,620,562.90	1,559,587,509.03	1,164,654,868.63	3,369,675,933.96
少数股东权益		2,611,139,799.73		2,279,550,879.83	
股东权益合计		2,716,760,362.63	1,559,587,509.03	3,444,205,748.46	3,369,675,933.96
负债和股东权益总计		14,484,833,789.39	10,753,082,137.38	19,554,343,729.15	8,484,295,502.35

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并及公司利润表

2025年度

编制单位: 珠海珠兔集团股份有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、43 十四、4	3,389,672,121.07	283,018.87	5,276,839,500.71	
减: 营业成本	五、43	2,155,872,502.54		3,653,243,867.38	
税金及附加	五、44	112,312,579.26	2,765,282.56	541,872,075.23	4,031,392.64
销售费用	五、45	268,192,922.14		328,092,260.75	
管理费用	五、46	234,569,138.03	43,536,687.61	266,418,080.30	92,437,768.16
研发费用	五、47	2,136,909.40		4,162,652.70	
财务费用	五、48	381,972,104.47	105,564,199.94	580,844,667.10	34,400,512.41
其中: 利息费用		582,445,258.51	168,926,562.63	642,133,010.53	134,318,919.04
利息收入		92,781,352.98	63,555,748.31	103,290,391.89	100,059,061.88
加: 其他收益	五、49	735,897.17	-	738,035.61	143,302.07
投资收益(损失以“-”号填列)	五、50 十四、5	-113,076,345.20	1,465,688.00	-51,756,308.23	-
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-112,175,114.01		-88,967,779.43	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列)					
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)					
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五、51	-78,567,946.94		-83,091,287.95	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、52	-41,215,312.96	-38,616,764.44	-14,064,980.11	534.44
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、53	-329,116,917.19		-628,869,755.44	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、54	562,450.68		1,618,327.05	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-326,062,209.21	-188,734,227.68	-873,220,071.82	-130,725,836.70
加: 营业外收入	五、55	2,027,916.36	1,982.31	5,943,354.00	1,589.38
减: 营业外支出	五、56	25,899,361.74	5,820,200.00	28,402,156.50	1,604.47
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-349,933,654.59	-194,552,445.37	-895,678,874.32	-130,725,851.79
减: 所得税费用	五、57	303,865,850.51	-	233,660,604.69	2,216,388.92
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-653,799,505.10	-194,552,445.37	-1,129,339,479.01	-132,942,240.71
(一) 按经营持续性分类:					
其中: 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-653,799,505.10	-194,552,445.37	-1,129,339,479.01	-132,942,240.71
终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)					
(二) 按所有权归属分类:					
其中: 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		-1,029,394,144.00	-194,552,445.37	-1,514,516,436.37	-132,942,240.71
少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		375,594,638.90		385,176,957.36	
五、其他综合收益的税后净额		-110,300,549.86		13,970,151.84	
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-56,067,302.62		-36,273,730.03	
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		3,039,843.69		7,472,096.28	
1、权益法下不能转损益的其他综合收益		-346,246.46		-152,755.79	
2、其他权益工具投资公允价值变动		3,386,090.15		7,624,852.07	
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		-59,107,146.31		-43,745,826.31	
1、权益法下可转损益的其他综合收益		3,017,673.19		-1,805,499.70	
2、外币财务报表折算差额		-63,561,071.27		48,184,310.46	
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		1,436,251.77		-90,124,637.07	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-54,233,247.24		50,243,881.87	
六、综合收益总额		-764,100,054.96	-194,552,445.37	-1,115,369,327.17	-132,942,240.71
归属于母公司股东的综合收益总额		-1,085,461,446.62	-194,552,445.37	-1,550,790,166.40	-132,942,240.71
归属于少数股东的综合收益总额		321,361,391.66		435,420,839.23	
七、每股收益					
(一) 基本每股收益		-0.55		-0.80	
(二) 稀释每股收益		-0.55		-0.80	

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



合并及公司现金流量表
2025年度

编制单位：珠海海免集团股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、经营活动产生的现金流量：					
销售商品、提供劳务收到的现金		3,424,234,011.56		4,896,600,687.06	
收取利息、手续费及佣金的现金		635,551.16		464,647.59	
收到的税费返还		-		33,715,093.54	
收到其他与经营活动有关的现金	五、58	177,386,650.36	8,121,223,484.96	193,739,313.63	3,004,316,681.68
经营活动现金流入小计		3,602,256,213.08	8,121,223,484.96	5,124,519,741.82	3,004,316,681.68
购买商品、接受劳务支付的现金		1,937,336,341.58		2,803,990,651.06	
客户贷款及垫款净增加额		-		1,574,255.92	
支付给职工以及为职工支付的现金		348,391,847.84	22,322,872.99	377,410,752.03	17,327,293.83
支付的各项税费		640,967,555.73	3,405,658.56	895,589,240.21	5,057,521.48
支付其他与经营活动有关的现金	五、58	297,426,055.15	13,292,485,699.72	277,204,768.57	3,788,791,214.71
经营活动现金流出小计		3,224,121,800.30	13,318,214,231.27	4,355,769,667.79	3,811,176,030.02
经营活动产生的现金流量净额		378,134,412.78	-5,196,990,746.31	768,750,074.03	-806,859,348.34
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		580,000,000.00		2,331,558,729.91	
取得投资收益收到的现金		5,802,595.05	1,937,343.15	7,409,799.66	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		979,813.75		3,244,803.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		1,531,230,305.61	1,655,260,936.95	246,556,107.52	426,228,600.00
收到其他与投资活动有关的现金		-		-	
投资活动现金流入小计		2,118,012,714.41	1,657,198,280.10	2,588,769,440.57	426,228,600.00
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		76,048,447.61	240,328.00	72,873,612.14	52,140.00
投资支付的现金				2,459,674,130.10	
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	五、58		10,000,000.00	90,000,000.00	
投资活动现金流出小计		76,048,447.61	10,240,328.00	2,622,547,742.24	52,140.00
投资活动产生的现金流量净额		2,041,964,266.80	1,646,957,952.10	-33,778,301.67	426,176,460.00
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金				19,450,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金				-	
取得借款收到的现金		9,192,599,629.88	6,761,400,000.00	7,596,138,593.35	1,320,000,000.00
发行债券收到的现金				-	
收到其他与筹资活动有关的现金	五、58	25,010,000.00		-	
筹资活动现金流入小计		9,217,609,629.88	6,761,400,000.00	7,615,588,593.35	1,320,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,882,519,070.11	2,562,500,000.00	7,483,344,861.92	820,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		567,939,975.09	163,317,505.00	825,824,342.18	110,440,944.46
其中：子公司支付少数股东的股利、利润				144,477,911.86	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、58	280,291,861.75	269,835,747.85	263,170,692.65	16,845,000.00
筹资活动现金流出小计		10,730,750,906.95	2,995,653,252.85	8,572,339,896.75	947,285,944.46
筹资活动产生的现金流量净额		-1,513,141,277.07	3,765,746,747.15	-956,751,303.40	372,714,055.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-15,964,201.42		20,460,121.15	
五、现金及现金等价物净增加额		890,993,201.09	215,713,952.94	-201,319,409.89	-7,968,832.80
加：期初现金及现金等价物余额		4,639,777,415.30	44,930,858.47	4,841,096,825.19	52,899,691.27
六、期末现金及现金等价物余额		5,530,770,616.39	260,644,811.41	4,639,777,415.30	44,930,858.47

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

编制单位：珠城集团股份有限公司



本期金额

项目	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	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	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,885,005,795.00	-	-	-	-	770,915,427.04	-	-	1,263,089.26	-1,492,529,442.67	2,279,550,879.83	3,444,205,748.46	
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	1,885,005,795.00					770,915,427.04			1,263,089.26	-1,492,529,442.67	2,279,550,879.83	3,444,205,748.46	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				26,427,140.89		-679,279,490.51			-330,000.00	-405,851,956.11	331,588,919.90	-727,445,385.83	
（一）综合收益总额						-56,067,302.62				-1,029,394,144.00	321,361,391.66	-764,100,054.96	
（二）股东投入和减少资本													
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他													
（三）利润分配										330,000.00	-1,101,940.18	-1,101,940.18	
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他综合收益结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用（以负号填列）													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,885,005,795.00			26,427,140.89		91,635,936.53			933,089.26	-1,898,381,398.78	2,611,139,799.73	2,716,760,362.63	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额												
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益 合计
一、上年年末余额	1,885,005,795.00				521,592,985.61		728,025,814.67		332,374,160.35	427,609.83	2,098,758,563.45	-7,001,603.33	5,559,183,315.58
加：会计政策变更													
前期差错更正					362,947,912.68		79,260,315.70				1,478,053,327.31	2,049,023,065.02	3,969,284,620.71
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,885,005,795.00				884,540,898.29		807,286,130.37		332,374,160.35	427,609.83	3,576,811,880.76	2,042,021,461.69	9,528,467,936.29
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-884,540,898.29		-36,370,703.33		-332,374,160.35	835,479.43	-5,069,341,323.43	237,529,418.14	-6,084,262,187.83
（一）综合收益总额							-36,273,730.03		-332,374,160.35		-1,514,516,436.37	435,420,839.23	-1,115,369,327.17
（二）股东投入和减少资本					-860,190,980.94						-3,554,086,380.93	-197,891,421.09	-4,944,542,943.31
1. 股东投入的普通股													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					-860,190,980.94								
（三）利润分配					-860,190,980.94				-332,374,160.35	835,479.43	-3,554,086,380.93	-197,891,421.09	-4,944,542,943.31
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）股东权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他综合收益结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用（以负号填列）													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,885,005,795.00				-24,349,917.35		770,915,427.04		-	1,263,089.26	-1,492,529,442.67	2,279,550,879.83	3,444,205,748.46

公司法定代表人：

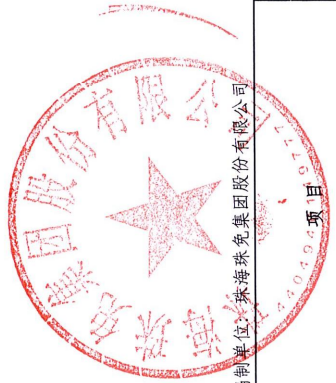


主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：





公司股东权益变动表
2025年度

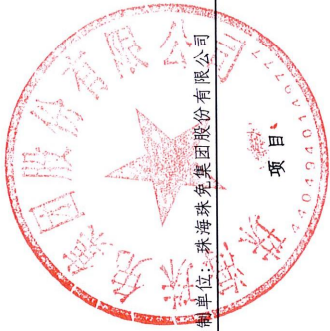
编制单位：珠海珠光集团股份有限公司
单位：人民币元

项目	本期金额						股东权益合计				
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润	
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,885,005,795.00							252,953,652.41	785,669,562.84		3,369,675,933.96
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	1,885,005,795.00							252,953,652.41	785,669,562.84		3,369,675,933.96
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）								-252,953,652.41	-1,111,087,848.81		-1,810,088,424.93
（一）综合收益总额											
（二）股东投入和减少资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配											
3. 其他											
（四）股东权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他综合收益结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用（以负号填列）											
（六）其他											
四、本年年末余额	1,885,005,795.00							-252,953,652.41	-916,535,403.44		-1,615,535,979.56
									-325,418,285.97		1,559,587,509.03

公司法定代表人：
主管会计工作的公司负责人：
公司会计机构负责人：

[Signature]

[Signature]



公司股东权益变动表
2025年度

单位：人民币元

项目	上期金额						股东权益合计			
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益		专项储备	盈余公积	未分配利润
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,885,005,795.00			3,054,754,678.78				252,953,652.41	918,611,803.55	6,111,325,929.74
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	1,885,005,795.00			3,054,754,678.78				252,953,652.41	918,611,803.55	6,111,325,929.74
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-2,608,707,755.07					-132,942,240.71	-2,741,649,995.78
（一）综合收益总额				-2,608,707,755.07					-132,942,240.71	-132,942,240.71
（二）股东投入和减少资本										
1. 股东投入的普通股										
2. 其他权益工具持有者投入资本										
3. 股份支付计入股东权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 对股东的分配										
3. 其他										
（四）股东权益内部结转										
1. 资本公积转增股本										
2. 盈余公积转增股本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他综合收益结转留存收益										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用（以负号填列）										
（六）其他										
四、本年年末余额	1,885,005,795.00			446,046,923.71				252,953,652.41	785,669,562.84	3,369,675,933.96

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

珠海珠免集团股份有限公司(以下简称“公司”、“本公司”或“珠免集团”),原名称为西安海星现代科技股份有限公司(以下简称“海星科技”),系经西安市人民政府【市政函[1998]33号】文批准,由西安凯卓工贸有限责任公司变更为股份有限公司并更名而成立。本公司公开发行股票前的股东为西安海星科技投资控股(集团)有限公司(以下简称“海星集团”)、北京阜康对外贸易公司、陕西省技术进步投资有限责任公司、西安海惠计算机公司、西安飞机工业(集团)有限责任公司、西安协同软件股份有限公司、西安交通大学。1999年5月21日,经中国证券监督管理委员会【证监发行字[1999]53号】批准,并经上海证券交易所同意,由主承销商海通证券有限公司通过上海证券交易所系统于1999年5月26日采用上网定价发行方式向社会公开发行A股股票6,800万股,发行完成后公司总股本为19,800万股。2002年6月18日,公司2001年度股东大会通过决议,以2001年12月31日总股本19,800万股为基数向全体股东每10股送红股1股,送股方案实施完成后公司总股本为21,780万股。2006年3月13日,公司完成了股权分置改革工作。根据股权分置改革方案,为使流通股股东所持股份获得上市流通权,公司以流通股股份总额7,480万股为基数,用资本公积金向全体流通股股东转增股本,流通股每10股获得5.60股的转增股份,流通股股东获得的转增股份总额为4,188.80万股,每股面值1元,合计以资本公积转增股本4,188.80万股,截止2006年年末,公司股本总额为25,968.80万股。2007年6月15日,公司2006年度股东大会通过决议,以公司2006年总股份25,968.80万股为基数,以资本公积金向公司全体股东每10股赠送3股,转增后公司股本总额为33,759.44万股。

2008年9月18日,经中国证券监督管理委员会核准,公司与珠海格力集团有限公司(原名为“珠海格力集团公司”,以下简称“格力集团”)通过资产置换和非公开发行的方式进行重大资产重组。根据重大资产重组方案,格力集团以其持有的珠海格力房产有限公司(以下简称“格力房产”)和珠海格力置盛房产有限公司(以下简称“格力置盛”)各100%股权与公司除保留不动产和保留负债外的所有资产进行资产置换;资产置换的价格差额中的部分作为公司向格力集团非公开发行24,000万股股票的对价。2009年8月26日,公司在珠海市工商行政管理局已经完成了格力集团的置入资产即格力房产和格力置盛各100%股权的过户事宜。2009年8月31日,公司与格力集团、海星集团签署了《资产交割协议书》,以2009年8月31日为资产交割日,将置出资产移交给海星集团。2009年9月1日,公司向格力集团非公开发行24,000万股股票,公司股本总额变更为57,759.44万股。2009年11月25日,本公司在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记,并领取了变更后的《企业法人营业执照》,注册号为610131100018386。至此,本公司注册资本为57,759.44万元。注册地:陕西省西安市。总部地址:西安市高新区科技路48号创业广场B座1303室。2010年1月15日,公司公告了《西安海星现代科技股份有限公司重大资产重组、向特定对象发行股份购买资产暨关联交易实施情况报告书》,至此,公司重大资产重组实施完毕。

根据本公司2010年1月30日第一次临时股东大会决议,公司名称变更为“西安格力地产

股份有限公司”。

根据本公司 2012 年 2 月 1 日第一次临时股东大会决议，公司名称变更为“格力地产股份有限公司”(以下简称“格力地产”)，并于 2012 年 2 月 17 日在西安市工商行政管理局办理了工商变更登记手续。

2012 年 4 月 26 日，公司在广东省珠海市工商行政管理局办理了工商变更登记手续，注册地改为广东省珠海市。总部地址变更为：珠海市情侣北路 3333 号 28 栋 201 室。

公司于 2014 年 2 月 18 日接到控股股东格力集团通知，公司实际控制人珠海市人民政府国有资产监督管理委员会拟通过无偿划转方式将格力集团持有的本公司 51.94% 股权注入珠海市国资委新设立的全资公司珠海投资控股有限公司（以下简称“海投公司”），划转基准日为 2013 年 12 月 31 日。格力集团于 2015 年 1 月 12 日与海投公司签署《国有产权无偿划转协议书》。根据该协议，格力集团将其持有的本公司 300,000,000 股无限售流通 A 股（占本公司总股本的 51.94%）无偿划转至海投公司。2015 年 3 月 31 日，公司收到国务院国有资产监督管理委员会《关于无偿划转珠海格力集团有限公司所持格力地产股份有限公司全部股份有关问题的批复》（国资产权[2015]141 号），同意将格力集团所持公司 300,000,000 股股份无偿划转给海投公司。2015 年 5 月 15 日，公司收到珠海投资控股有限公司转来的《中国证券登记结算有限责任公司过户登记确认书》，确认本公司国有股权无偿划转过户手续已办理完毕。

2016 年 5 月 9 日，公司 2015 年度股东大会通过决议，以 2016 年 5 月 18 日公司总股本 577,684,864 股为基数，以资本公积向全体股东每 10 股转增 18 股，共计转增 1,039,832,755 股，本次转增股本后，公司的总股本为 1,617,517,619 股。

经中国证券监督管理委员会以证监许可[2016]244 号文《关于核准格力地产股份有限公司非公开发行股票批复》核准，公司向特定投资者发行人民币普通股（A 股）442,477,876 股，并于 2016 年 8 月 3 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕登记托管相关事宜。

经中国证监会证监许可[2014]1317 号文核准，本公司于 2014 年 12 月 25 日发行票面金额为 100 元的可转换公司债券 980 万张。该次发行的可转债转股期自 2015 年 6 月 30 日至 2019 年 12 月 24 日。截至 2019 年 12 月 31 日，累计共有 7,858,000.00 元“格力转债”转换成公司股票，累计转股数为 1,349,234 股。

2021 年 8 月 9 日，公司完成第三、四次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 116,404,534 股。

2022 年 2 月 23 日，公司完成除已用于员工持股计划外的剩余首次回购股份注销事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 40,246,840 股。

2022 年 4 月 7 日，公司完成注销部分第二次回购股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 12,261,045 股。

2022 年 5 月 30 日，公司完成注销第二次回购剩余股份事宜，并在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司注销回购股份共计 7,173,216 股。

2024 年 12 月 31 日，公司完成重大资产置换，置入珠海市免税企业集团有限公司 51% 股权，珠海免税已成为公司的控股子公司，公司战略定位变更为以免税业务为核心，围绕大消费产业发展。2025 年 5 月，公司名称变更为“珠海珠免集团股份有限公司”，证券简称变更为“珠免集团”。2025 年 12 月，公司完成格力房产有限公司 100% 股权的重大资产出售，退出房地产业务，发展重心全面聚焦以免税为核心的大消费产业，迈入转型发展新阶段。

截止 2025 年 12 月 31 日，公司发行的总股本为 1,885,005,795 股。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设人力资源部、财务部、信息技术部、行政部、法务部等部门。

本公司及各子公司业务性质和主要经营活动：主要从事免税业务、大消费业务，以及房地产业务，其中房地产业务已于 2025 年末通过重大资产出售完成剥离。

公司注册地址：珠海市横琴新区环岛东路 3000 号 2103 办公；

公司统一社会信用代码：91440400628053925E；

办公地址：珠海市石花西路 213 号。

本公司母公司为珠海投资控股有限公司，最终控制人为珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第九届董事会第二次会议于 2026 年 4 月 17 日批准。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2023 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

截至 2025 年 12 月 31 日止，本公司货币资金为人民币 6,193,590,888.23 元，短期借款和一年内到期的非流动负债合计为人民币 6,714,639,421.83 元。经评估本集团 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日现金流预测，包括本集团货币资金、经营、投资和筹资现金流以及可用银行授信额度，公司认为本集团未来 12 个月内能全面履行到期负债，因此本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策见附注三、16、附注三、19 和附注三、27。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2025 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2025 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

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

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司及子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定人民币、港币或澳门元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的在建工程	单个项目的预算投入金额占合并资产总额 5%以上且金额大于 1 亿元
重要的非全资子公司	子公司的资产总额、营业收入、净利润(或亏损额绝对值)之一或同时占合并财务报表相应项目 10%以上
重要的投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上且金额大于 5,000 万元
重要的合营企业和联营企业	单个合营企业或联营企业长期股权投资期末账面价值占集团净资产 3%以上且金额大于 5 亿元，或长期股权投资权益法下投资收益占当期合并税前利润 5%以上

6、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对

价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

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

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

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，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以及原指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资相关的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7、控制的判断标准和合并财务报表编制方法

（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）合并财务报表的编制方法

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

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

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及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，将其现金流量纳入合并现金流量表。

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

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

8、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

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

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

10、 外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

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

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

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

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

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

11、 金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

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

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

但是，对于非交易性权益工具投资，本公司在初始确认时将其不可撤销地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。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

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

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

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

以摊余成本计量的金融负债

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

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、12。

（6）金融资产减值

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

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

预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、合同资产等应收款项，若某一客户信用风险特征与组合中其他客户显著不同，或该客户信用风险特征发生显著变化，本公司对该应收款项单项计提坏账准备。除单项计提坏账准备的应收款项之外，本公司依据信用风险特征对应收款项划分组合，在组合基础上计算坏账准备。

应收票据、应收账款

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

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

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收关联方款项
- 应收账款组合 2：应收政府款项
- 应收账款组合 3：应收其他款项

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

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

用损失。应收账款的账龄自确认之日起计算。

其他应收款

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

- 其他应收款组合 1：应收关联方款项
- 其他应收款组合 2：应收政府款项
- 其他应收款组合 3：应收其他款项

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。对于按账龄划分组合的其他应收款，账龄自确认之日起计算。

长期应收款

本公司的长期应收款主要为应收股权转让款。

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

- 长期应收款组合 1：应收关联方款项
- 长期应收款组合 2：应收政府款项
- 长期应收款组合 3：应收其他款项

对于应收政府款项或关联方款项，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

除应收政府款项或关联方款项之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

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

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

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

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

如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本公司认为金融资产在下列情况发生违约：

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

已发生信用减值的金融资产

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

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本公司出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

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

核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（7）金融资产转移

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

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

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

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

12、公允价值计量

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

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

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

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先

使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

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

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

13、 存货

（1） 存货的分类

本公司存货分为开发成本、开发产品、受托开发项目、原材料、库存商品和其他商品及耗材等。

（2） 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法或先进先出法计价。

开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。领用或发出存货，采用加权平均法或先进先出法确定其实际成本。低值易耗品于领用时一次计入成本、费用。

（3） 存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

① 开发产品及开发成本

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

② 原材料及库存商品

当存在以下一项或若干项情况时，将存货的账面价值全部转入当期损益，一次性予以核销：①已经霉烂变质的存货；②已经过期且无转让价值的存货；③生产中不再需要，并且已无使用价值和转让价值的存货；④其他足以证明已无使用价值和转让价值的存货。

当存在以下情况之一时，计提存货跌价准备：①市价持续下跌，并且在可预见的未来无

回升的希望；②使用该项原材料生产的产品成本大于产品的销售价格；③因产品更新换代,原有库存材料已不适应新产品的需要,而该原材料的市场价格又低于其账面成本；④因提供的产品或劳务过时或消费者偏好改变而使市场的需求发生变化,导致市场价格逐渐下跌；⑤其他足以证明该项存货实质上已经发生减值的情形。

由于上述原因造成的存货成本不可收回的部分,期末采用成本与可变现净值孰低计价原则,按单个存货项目的成本高于可变现净值差额提取存货跌价准备,计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

14、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的,为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资,按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

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

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资,采用成本法核算,除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资,采用权益法核算。

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

采用权益法核算的长期股权投资,初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的,不调整长期股权投资的投资成本；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,对长期股权投资的账面价值进行调整,差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时,按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额,分别确认投资收益和其他综合收益,同时调整长期股权投资的账面价值；按照被

投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

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

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

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够

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

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、21。

15、 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。

16、 固定资产

（1） 固定资产确认条件

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

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

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本公司且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；不符合固定资产资本化后续支出条件的固定资产日常修理费用，在发生时按照受益对象计入当期损益或计入相关资产的成本。对于被替换的部分，终止确认其账面价值。

（2） 各类固定资产的折旧方法

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	20-30	3-5	4.85-3.23
码头构筑物	30-50	5	3.17-1.90
机器设备	10-20	3-5	9.70-4.75
船舶	15	5	6.33
运输设备	5-10	3-5	19.40-9.70
办公设备及其他	5	0-3	20.00-19.40

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

（3） 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

（4） 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与

原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（5）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。

17、 在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、21。

18、 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

（2）借款费用资本化期间

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

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

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

19、无形资产

本公司无形资产为外购软件及土地使用权。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
外购软件	5-10 年	直线法
土地使用权	40-70 年	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、21。

20、研发支出

本公司研发支出为公司研发活动直接相关的支出，包括研发人员职工薪酬、直接投入费用、其他费用等。

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

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

日转为无形资产。

21、 资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

22、 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

23、 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

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

（2）短期薪酬

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

（3）离职后福利

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

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

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

设定受益计划

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

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

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本公司将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

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

（5）其他长期福利

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

24、 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

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

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

25、 股份支付及权益工具

（1）股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值。选用的期权定价模型考虑以下因素：A、期权的行权价格；B、期权的有效期；C、标的股份的现行价格；D、股价预计波动率；E、股份的预计股利；F、期权有效期内的无风险利率。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

（4）实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具（因未满足可行权条件的非市场条件而被取消的除外），本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

26、 优先股、永续债等其他金融工具

（1）金融负债与权益工具的区分

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，结合金融资产、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资产、金融负债或权益工具。

（2）优先股、永续债等其他金融工具的会计处理

本公司发行的金融工具按照金融工具准则进行初始确认和计量；其后，于每个资产负债表日计提利息或分派股利，按照相关具体企业会计准则进行处理。即以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。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作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；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。

本公司发行金融工具，其发生的手续费、佣金等交易费用，如分类为债务工具且以摊余

成本计量的，计入所发行工具的初始计量金额；如分类为权益工具的，从权益中扣除。

27、收入

（1）一般原则

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务的控制权时确认收入。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

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

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

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

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

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

本公司已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）作为合同资产，合同资产以预期信用损失为基础计提减值（参见附注三、11（6））。本公司拥有的、无条件（仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项列示。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务作为合同负债。

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

（2）收入确认的具体方法

①房地产项目

已将房产控制权转移给买方，不再对该房产保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。

②商品销售

在公司收到款项或确定相关经济利益能够流入企业，在商品售出交付客户，客户取得产品的控制权时确认收入。

③资产出租收入

按与承租方签定的合同或协议规定的承租期间和金额，确认资产出租收入的实现。

④物业服务收入

公司提供物业基础服务属于在某一时段内履行的履约义务，公司在履约义务履行的期间内，分月确认收入。

⑤其他收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他收入的实现。

28、 合同成本

合同成本包括为取得合同发生的增量成本及合同履约成本。

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

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

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

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

当与合同成本有关的资产的账面价值高于下列两项的差额时，本公司对超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

①本公司因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

29、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

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

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

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

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

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

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

30、递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；（初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易除外）；

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

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

31、租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司作为承租人或出租人评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以

换取对价，则本公司认定合同为租赁或者包含租赁。

（2）本公司作为承租人

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

使用权资产的会计政策见附注三、32。

租赁负债按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额采用租赁内含利率计算的现值进行初始计量，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。租赁付款额包括：固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；取决于指数或比率的可变租赁付款额；购买选择权的行权价格，前提是承租人合理确定将行使该选择权；行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权；以及根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。后续按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

短期租赁

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

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

低价值资产租赁

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值低于4万元的租赁。

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

对于低价值资产租赁，本公司根据每项租赁的具体情况选择采用上述简化处理方法。

租赁变更

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

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

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

其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本公司相应调整使用权资产的账面价值。

（3）本公司作为出租人

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

融资租赁

融资租赁中，在租赁期开始日本公司按租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值，租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和。本公司作为出租人按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本公司作为出租人取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

经营租赁

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

租赁变更

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

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

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

32、使用权资产

（1）使用权资产确认条件

使用权资产是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：租赁负债的初始计

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

（2）使用权资产的折旧方法

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

（3）使用权资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、21。

33、 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

34、 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

35、 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

（3）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（4）未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本公司估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

（5）房地产开发成本

本公司确认开发成本时需要按照开发项目的预算成本和开发进度作出重大估计和判断。当房地产开发项目的最终决算成本和预算成本不一致时，其差额将影响相应的开发产品成本。

（6）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（7）税项

本公司房地产开发业务需要缴纳多种税项。在正常的经营活动中，很多交易和事项的最终税务处理都存在不确定性，如在计提土地增值税及所得税等税金时，本公司需要作出重要估计。如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间计提的税金金额产生影响。

36、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

本报告期无重要会计政策变更。

(2) 重要会计估计变更

本报告期无重要会计估计变更。

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	(1)小规模纳税人，按照应税收入 3%计缴增值税；(2)一般纳税人应税收入按适用税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	按超率累进税率 30%-60%
特许经营费	免税商品经营收入	1%
企业所得税	应纳税所得额	12%、15%、16.5%、25%
其他税项	按国家和地方有关规定计算缴纳	

说明：

(1) 根据中华人民共和国财政部财企[2004]241号文件《关于免税商品特许经营费缴纳办法的通知》，凡经营免税商品的企业，均按经营免税商品业务年销售收入的 1%向国家上缴特许经营费；

(2) 本公司之子公司格力地产（香港）有限公司、海控国际（香港）有限公司及海控隆泰国际（香港）有限公司、珠免国际有限公司注册于香港，企业所得税按香港特别行政区税务局核定应纳税所得额的 16.5%计缴；

(3) 本公司之子公司珠海免税（澳门）一人有限公司根据当地税法要求适用当地企业所得税税率。

2、税收优惠及批文

根据财税[2012]39号文规定，免税品经营企业销售的货物实行免征和退还增值税政策。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2025.12.31	2024.12.31
库存现金	3,449,759.95	4,101,121.82
银行存款	1,160,410,231.84	4,574,473,765.82
其他货币资金	665,024,049.14	480,174,304.14
存放财务公司存款	4,364,291,121.27	
应计利息	415,726.03	6,205,600.46
合 计	6,193,590,888.23	5,064,954,792.24
其中：存放在境外的款项总额	507,003,744.97	512,155,345.85

（1）期末其他货币资金主要为质押存款及履约保证金；

（2）履约保证金、证券户存款及质押存款等合计 662,404,545.81 元已从现金流量表的现金及现金等价物中扣除，除此之外期末余额中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项；

（3）期末存放在境外的款项为子公司珠免国际有限公司、海控隆泰国际（香港）有限公司、海控国际（香港）有限公司、格力地产（香港）有限公司及珠海免税（澳门）一人有限公司存放于境外的款项。

2、交易性金融资产

项 目	2025.12.31	2024.12.31
交易性金融资产		490,873,972.60
其中： 银行理财产品		490,873,972.60
合 计		490,873,972.60

3、应收票据

种 类	2025.12.31	2024.12.31
银行承兑汇票	366,820,745.23	
合 计	366,820,745.23	

（1）期末本公司无已质押的应收票据

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）期末本公司已背书或贴现但尚未到期的应收票据

种 类	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	417,381,374.00	366,795,000.00
合 计	417,381,374.00	366,795,000.00

4、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2025.12.31	2024.12.31
1年以内	63,372,993.64	102,591,684.24
1至2年	21,012,970.42	49,796,879.87
2至3年	1,372,983.80	1,788,312.14
3年以上	5,920,724.21	9,997,173.67
小 计	91,679,672.07	164,174,049.92
减：坏账准备	9,074,924.45	11,190,524.02
合 计	82,604,747.62	152,983,525.90

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	2025.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,585,971.76	1.73	1,585,971.76	100.00	
其中：					
应收其他款项	1,585,971.76	1.73	1,585,971.76	100.00	
按组合计提坏账准备	90,093,700.31	98.27	7,488,952.69	8.31	82,604,747.62
其中：					
应收关联方款项	8,085,505.17	8.82			8,085,505.17
应收政府款项	9,346,703.57	10.19			9,346,703.57
应收其他款项	72,661,491.57	79.26	7,488,952.69	10.31	65,172,538.88
合 计	91,679,672.07	100.00	9,074,924.45	9.90	82,604,747.62

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（续）

类别	2024.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备	1,317,877.82	0.80	1,317,877.82	100.00	
其中：					
应收其他款项	1,317,877.82	0.80	1,317,877.82	100.00	
按组合计提坏账准备	162,856,172.10	99.20	9,872,646.20	6.06	152,983,525.90
其中：					
应收关联方款项	2,118,157.47	1.29			2,118,157.47
应收政府款项	38,253,631.31	23.30			38,253,631.31
应收其他款项	122,484,383.32	74.61	9,872,646.20	8.06	112,611,737.12
合计	164,174,049.92	100.00	11,190,524.02	6.82	152,983,525.90

按单项计提坏账准备的应收账款：

名称	2025.12.31				计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)		
珠海市昊昱渔业有限公司	1,192,604.51	1,192,604.51	100.00		预计无法收回
汤杰明	188,745.55	188,745.55	100.00		预计无法收回
庄瑞立	124,200.41	124,200.41	100.00		预计无法收回
叶绵芬	50,040.14	50,040.14	100.00		预计无法收回
门店缴款	30,327.65	30,327.65	100.00		预计无法收回
其他	53.50	53.50	100.00		预计无法收回
合计	1,585,971.76	1,585,971.76	100.00		

组合计提项目的应收账款：

组合计提项目：应收政府款项

账龄	2025.12.31			2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	9,346,703.57			14,618,050.77		
1至2年				21,194,740.54		
2至3年						
3年以上				2,440,840.00		
合计	9,346,703.57			38,253,631.31		

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

组合计提项目：应收其他款项

账龄	2025.12.31			2024.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)	应收账款	坏账准备	预期信用损失率(%)
1年以内	46,454,077.07	464,404.73	1.00	88,306,906.54	883,576.65	1.00
1至2年	20,469,350.60	2,661,015.58	13.00	26,150,708.79	3,138,085.07	12.00
2至3年	1,372,983.80	727,681.41	53.00	1,553,772.08	896,390.18	57.69
3年以上	4,365,080.10	3,635,850.97	83.29	6,472,995.91	4,954,594.30	76.54
合计	72,661,491.57	7,488,952.69	10.31	122,484,383.32	9,872,646.20	8.06

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项目	坏账准备金额
2024.12.31	11,190,524.02
本期计提	7,042,048.19
本期收回或转回	
本期核销	936,217.74
其他	-8,221,430.02
2025.12.31	9,074,924.45

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	936,217.74

(5) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 73,365,662.60 元，占应收账款期末余额合计数的比例 80.02%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 2,878,018.52 元。

(6) 因金融资产转移而终止确认的应收账款情况：无。

(7) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额：无。

5、预付账款

(1) 预付款项按账龄披露

账龄	2025.12.31		2024.12.31	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	4,666,400.69	99.13	32,403,904.80	99.87
1至2年	30,891.76	0.66	41,300.00	0.13
2至3年	10,000.00	0.21		

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	2025.12.31		2024.12.31	
	金 额	比例%	金 额	比例%
3年以上	229.70		332.77	
合 计	4,707,522.15	100.00	32,445,537.57	100.00

（2）按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 4,140,176.33 元，占预付款项期末余额合计数的比例为 87.95%。

6、其他应收款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	99,327,171.69	137,927,517.46
合 计	99,327,171.69	137,927,517.46

（1）其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2025.12.31	2024.12.31
1年以内	86,660,653.52	62,009,669.29
1至2年	986,386.08	40,898,230.02
2至3年	4,158,668.37	18,433,751.77
3年以上	30,619,900.14	56,608,709.34
小 计	122,425,608.11	177,950,360.42
减：坏账准备	23,098,436.42	40,022,842.96
合 计	99,327,171.69	137,927,517.46

②按款项性质披露

项 目	2025.12.31	2024.12.31
保证金、押金及备用金	24,860,691.33	56,616,062.07
代收代付款	6,241,553.23	61,183,630.83
其他	91,323,363.55	60,150,667.52
合 计	122,425,608.11	177,950,360.42

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 预期信用损 失(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	111,344,504.32	10.79	12,017,332.63	99,327,171.69	
组合 1: 应收关联方款项	10,874,098.24			10,874,098.24	
组合 2: 应收政府款项	3,130,000.00			3,130,000.00	
组合 3: 应收其他款项	97,340,406.08	12.35	12,017,332.63	85,323,073.45	
合计	111,344,504.32	10.79	12,017,332.63	99,327,171.69	

期末，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月预 期信用损失(%)	坏账准备	账面 价值	理由
按单项计提坏账准备	11,081,103.79	100	11,081,103.79		预计收回可 能性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	11,081,103.79	100	11,081,103.79		

2024 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个 月预期信用 损失(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	164,187,356.61	15.99	26,259,839.15	137,927,517.46	
组合 1: 应收关联方款项	2,105,842.41			2,105,842.41	
组合 2: 应收政府款项	3,668,476.24			3,668,476.24	
组合 3: 应收其他款项	158,413,037.96	16.58	26,259,839.15	132,153,198.81	
合计	164,187,356.61	15.99	26,259,839.15	137,927,517.46	

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款；

截至 2024 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月预期信用损失(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	13,763,003.81	100.00	13,763,003.81		预计收回可能性很小
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	13,763,003.81	100.00	13,763,003.81		

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

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)	
2024 年 12 月 31 日余额	26,259,839.15		13,763,003.81	40,022,842.96
2024 年 12 月 31 日余额在本期	26,259,839.15		13,763,003.81	40,022,842.96
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	-4,482,921.39			-4,482,921.39
本期转回				
本期转销				
本期核销	254,112.55		100,423.11	354,535.66
其他变动	-9,505,472.58		-2,581,476.91	-12,086,949.49
2025 年 12 月 31 日余额	12,017,332.63		11,081,103.79	23,098,436.42

⑤本期实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	354,535.66

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
L'Oréal Travel Retail Asia Pacific	测算供应商返点	51,120,844.16	1年以内	41.76	705,467.65
华夏金融租赁有限公司	保证金	15,000,000.00	4-5年	12.25	7,950,000.00
Coty Operations Asia Pacific Pte. Ltd.	测算供应商返点	10,040,493.57	1年以内	8.20	138,558.81
珠海市斗门区斗门镇人民政府	代收代付款	9,694,710.71	3年以上	7.92	9,694,710.71
三亚合联建设发展有限公司	代收代付款	7,959,480.09	1年以内	6.50	
合计	--	93,815,528.53	--	76.63	18,488,737.17

7、存货

(1) 存货分类

存货种类	2025.12.31			2024.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
开发成本	898,685,865.41		898,685,865.41	5,072,499,546.09	332,842,187.36	4,739,657,358.73
开发产品	295,663,771.83	148,906,771.83	146,757,000.00	3,723,733,778.75	856,908,646.37	2,866,825,132.38
受托开发项目				2,188,707.93		2,188,707.93
库存商品	524,925,658.37	14,841,963.28	510,083,695.09	572,888,840.45	827,183.54	572,061,656.91
其他商品及耗材	13,715,238.38	1,182,883.65	12,532,354.73	14,438,175.09	1,182,883.65	13,255,291.44
合计	1,732,990,533.99	164,931,618.76	1,568,058,915.23	9,385,749,048.31	1,191,760,900.92	8,193,988,147.39

(2) 存货跌价准备

项目	2024.12.31	本期增加		本期减少		2025.12.31
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	332,842,187.36	44,116,500.02			376,958,687.38	
开发产品	856,908,646.37	177,743,291.82	254,226,015.50	43,024,289.90	1,096,946,891.96	148,906,771.83
库存商品	827,183.54	22,455,821.67		8,214,561.69	226,480.24	14,841,963.28
其他商品及耗材	1,182,883.65					1,182,883.65
合计	1,191,760,900.92	244,315,613.51	254,226,015.50	51,238,851.59	1,474,132,059.58	164,931,618.76

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	产品销售转销
库存商品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	产品销售转销

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明:

2025年12月31日,本公司存货余额中含有借款费用资本化的金额为61,565,973.33元(2024年12月31日:1,651,092,409.76元)。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	2025.12.31	2024.12.31	期末跌价准备
格力海岸项目	2011	2025	374,975		2,955,304,273.24	
珠海太联项目			219,537		926,838,501.10	
洪湾项目	2018		232,000	898,685,865.41	886,092,241.27	
万联海岛项目	2017	2025			296,090,587.13	
其他					8,173,943.35	
合计			826,512	898,685,865.41	5,072,499,546.09	

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31	期末跌价准备
格力海岸	2016-2022	1,561,830,735.48	2,004,259,745.95	3,566,090,481.43		
创新海岸项目	2024	1,543,500,300.73		1,543,500,300.73		
格力广场	2016	268,312,261.96		268,312,261.96		
平沙项目	2017-2020	184,254,095.30		184,254,095.30		
保联房产项目	2020	131,002,934.96		131,002,934.96		
斗门白蕉	2022	34,833,450.32		34,833,450.32		
万联海岛项目	2025		295,663,771.83		295,663,771.83	148,906,771.83
合计		3,723,733,778.75	2,299,923,517.78	5,727,993,524.70	295,663,771.83	148,906,771.83

(6) 受托开发项目

项目	2025.12.31			2024.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
其他				2,188,707.93		2,188,707.93

续:

项目名称	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
其他	2,188,707.93			2,188,707.93

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、一年内到期的非流动资产

项 目	2025.12.31			2024.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收股权转让款	1,659,445,068.81	16,552,609.37	1,642,892,459.44			
合 计	1,659,445,068.81	16,552,609.37	1,642,892,459.44			

9、其他流动资产

项 目	2025.12.31	2024.12.31
待认证及待抵扣进项税	57,132,054.41	93,817,530.70
1年内到期的大额存单		91,478,712.34
预缴税款	2,544,994.55	286,553.95
合同取得成本		450,667.10
其他		319,272.46
合计	59,677,048.96	186,352,736.55

10、债权投资

项 目	2025.12.31	2024.12.31
个人贷款和垫款	6,668,912.26	6,732,575.61
其中：贷款	6,668,912.26	6,732,575.61
合 计	6,668,912.26	6,732,575.61
减：贷款损失准备	1,524,749.51	1,491,318.98
贷款和垫款账面价值	5,144,162.75	5,241,256.63

11、长期应收款

项 目	2025.12.31			2024.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
对外长期借款	5,573,706.85	5,573,706.85		5,573,706.85	5,573,706.85	
应收股权转让款	3,866,459,694.91	38,622,755.63	3,827,836,939.28			
小 计	3,872,033,401.76	44,196,462.48	3,827,836,939.28	5,573,706.85	5,573,706.85	
减：1年内到期的长期应收款	1,659,445,068.81	16,552,609.37	1,642,892,459.44			
合 计	2,212,588,332.95	27,643,853.11	2,184,944,479.84	5,573,706.85	5,573,706.85	

12、长期股权投资

被投资单位	2024.12.31	本期增减变动								2025.12.31	减值准备期末数	
		增加投资(+)	减少投资(-)	权益法下确认的投资损益(+)	其他综合收益调整(+)	其他权益变动(+)	宣告发放现金股利或利润(-)	计提减值准备	其他(+)			
联营企业:												
上海科华生物工程股份有限公司	987,248,297.06			-103,757,773.20	2,671,426.73	87,867.60		60,259,409.68			825,990,408.51	438,027,883.99
合营企业:												
珠海经济特区金叶酒店有限公司	25,954,766.08			-7,960,432.28					162,020.64		18,156,354.44	
珠盈免税有限公司	2,612,762.79			-456,908.53					-164,193.69		1,991,660.57	
合计	1,015,815,825.93			-112,175,114.01	2,671,426.73	87,867.60		60,259,409.68	-2,173.05		846,138,423.52	438,027,883.99

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、其他权益工具投资

项 目	2025.12.31	2024.12.31
广东华兴银行股份有限公司	390,091,500.00	393,443,600.00
广发银行股份有限公司	247,753.00	247,753.00
珠海市国资数字科技有限公司	5,674,600.00	6,000,000.00
珠海格盛科技有限公司	2,500,000.00	2,500,000.00
交通银行股份有限公司	8,316,308.25	8,912,788.29
合 计	406,830,161.25	411,104,141.29

由于上述权益工具投资是公司出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本公司将其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。

14、其他非流动金融资产

项 目	2025.12.31	2024.12.31
广东粤澳半导体产业投资基金（有限合伙）	52,416,639.41	52,480,186.70
合 计	52,416,639.41	52,480,186.70

15、投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、期初数（2024.12.31）	2,212,833,200.00
二、本年变动	-1,696,365,350.00
加：外购	
在建工程转入	378,263,763.67
企业范围变动增加	
减：处置	923,100.00
企业范围变动减少	2,010,750,300.00
其他转出	
公允价值变动	-62,955,713.67
三、期末数（2025.12.31）	516,467,850.00

16、固定资产

项 目	2025.12.31	2024.12.31
固定资产	143,719,176.13	772,403,833.46
固定资产清理		
合 计	143,719,176.13	772,403,833.46

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 固定资产情况

项 目	房屋建筑物	码头构筑物	运输设备	船舶	机器设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值:							
1.年初余额	488,442,136.39	410,902,520.45	15,127,990.92	2,179,487.17	34,229,570.71	37,510,360.58	988,392,066.22
2.本年增加金额	4,124,325.44		738,330.57		401,215.45	1,112,610.85	6,376,482.31
(1) 购置			738,330.57		401,215.45	1,112,610.85	2,252,156.87
(2) 在建工程转入	4,124,325.44						4,124,325.44
3.本年减少金额	311,767,894.67	410,902,520.45	7,183,513.64		1,012,928.93	16,495,641.11	747,362,498.80
(1) 处置或报废	20,042,260.56		4,959,958.65		799,942.19	3,588,960.15	29,391,121.55
(2) 合并范围变动及其他	291,725,634.11	410,902,520.45	2,223,554.99		212,986.74	12,906,680.96	717,971,377.25
4.年末余额	180,798,567.16		8,682,807.85	2,179,487.17	33,617,857.23	22,127,330.32	247,406,049.73
二、累计折旧							
1.年初余额	123,372,654.13	27,830,193.91	12,642,429.57	977,742.25	17,251,672.68	33,913,540.22	215,988,232.76
2.本年增加金额	22,491,288.28	7,662,811.68	701,525.76	138,034.20	3,470,626.12	2,467,474.65	36,931,760.69
(1) 计提	22,491,288.28	7,662,811.68	701,525.76	138,034.20	3,470,626.12	2,467,474.65	36,931,760.69
3.本年减少金额	90,362,927.36	35,493,005.59	6,257,004.78		887,119.29	16,233,062.83	149,233,119.85
(1) 处置或报废	4,301,867.85		4,526,214.19		735,425.87	3,393,422.41	12,956,930.32
(2) 合并范围变动及其他	86,061,059.51	35,493,005.59	1,730,790.59		151,693.42	12,839,640.42	136,276,189.53
4.年末余额	55,501,015.05		7,086,950.55	1,115,776.45	19,835,179.51	20,147,952.04	103,686,873.60
三、减值准备							
1.年初余额							
2.本年增加金额							
(1) 计提							
3.本年减少金额							
(1) 处置或报废							
4.年末余额							
四、账面价值							
1.年末账面价值	125,297,552.11		1,595,857.30	1,063,710.72	13,782,677.72	1,979,378.28	143,719,176.13
2.年初账面价值	365,069,482.26	383,072,326.54	2,485,561.35	1,201,744.92	16,977,898.03	3,596,820.36	772,403,833.46

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

17、在建工程

项 目	2025.12.31	2024.12.31
在建工程	1,984,313.59	303,053,977.41
工程物资		
合 计	1,984,313.59	303,053,977.41

(1) 在建工程明细

项 目	2025.12.31			2024.12.31		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
门店改扩建及装修工程				2,453,868.50		2,453,868.50
业务管理系统及其他信息化工程	1,904,578.30		1,904,578.30	885,596.39		885,596.39
冷链仓储项目				299,697,968.05		299,697,968.05
设备安装及其他	79,735.29		79,735.29	16,544.47		16,544.47
合 计	1,984,313.59		1,984,313.59	303,053,977.41		303,053,977.41

(2) 重要在建工程项目变动情况

工程名称	2024.12.31	本期增加	转投资性房地产	其他变动	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率%	2025.12.31
冷链仓储项目	299,697,968.05	78,565,795.62	378,263,763.67		14,194,307.76	2,525,313.39	4.00	
合计	299,697,968.05	78,565,795.62	378,263,763.67		14,194,307.76	2,525,313.39	4.00	

18、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：			
1.2024.12.31	113,033,569.98	8,450,494.34	121,484,064.32
2.本期增加金额	132,560,400.33		132,560,400.33
(1) 新租入	132,560,400.33		132,560,400.33
3.本期减少金额	25,938,811.51	8,450,494.34	34,389,305.85
(1) 处置			
(2) 合同到期	23,620,069.05		23,620,069.05
(3) 企业合并变动		8,450,494.34	8,450,494.34
(4) 其他	2,318,742.46		2,318,742.46
4. 2025.12.31	219,655,158.80		219,655,158.80

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合 计
二、累计折旧			
1.2024.12.31	46,957,784.62	3,168,935.45	50,126,720.07
2.本期增加金额	14,032,306.30	845,049.48	14,877,355.78
(1) 计提	14,032,306.30	845,049.48	14,877,355.78
3.本期减少金额	17,036,997.78	4,013,984.93	21,050,982.71
(1) 处置			
(2) 合同到期	16,000,331.37		16,000,331.37
(3) 企业合并变动		4,013,984.93	4,013,984.93
(4) 其他	1,036,666.41		1,036,666.41
4. 2025.12.31	43,953,093.14		43,953,093.14
三、减值准备			
1.2024.12.31	5,046,656.79		5,046,656.79
2.本期增加金额			
(1) 计提			
(2) 其他增加			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他减少			
4. 2025.12.31	5,046,656.79		5,046,656.79
四、账面价值			
1. 2025.12.31 账面价值	170,655,408.87		170,655,408.87
2. 2024.12.31 账面价值	61,029,128.57	5,281,558.89	66,310,687.46

19、无形资产

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、2024.12.31	82,803,030.28	25,452,505.19	108,255,535.47
2、本期增加金额		655,997.70	655,997.70
(1) 购置		298,787.89	298,787.89
(2) 在建工程转入		357,209.81	357,209.81
3、本期减少金额	25,795,232.84	6,381,750.72	32,176,983.56
(1) 处置或报废		360,578.27	360,578.27
(2) 其他	25,795,232.84	6,021,172.45	31,816,405.29
4、2025.12.31	57,007,797.44	19,726,752.17	76,734,549.61

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	软件	合 计
二、累计摊销			
1、2024.12.31	5,619,729.74	20,911,523.00	26,531,252.74
2、本期增加金额	839,298.36	2,291,552.37	3,130,850.73
(1) 计提	839,298.36	2,291,552.37	3,130,850.73
3、本期减少金额	2,192,594.78	6,047,115.92	8,239,710.70
(1) 处置或报废		316,153.15	316,153.15
(2) 其他	2,192,594.78	5,730,962.77	7,923,557.55
4、2025.12.31	4,266,433.32	17,155,959.45	21,422,392.77
三、减值准备			
1、2024.12.31		829,356.77	829,356.77
2、本期增加金额	24,541,894.00		24,541,894.00
(1) 计提	24,541,894.00		24,541,894.00
3、本期减少金额		41,026.81	41,026.81
(1) 处置		41,026.81	41,026.81
4、2025.12.31	24,541,894.00	788,329.96	25,330,223.96
四、账面价值			
1、2025.12.31	28,199,470.12	1,782,462.76	29,981,932.88
2、2024.12.31	77,183,300.54	3,711,625.42	80,894,925.96

20、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称	2024.12.31	本期增加		本期减少		2025.12.31
		企业合 并形成	其他	处置	其他	
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25			11,796,027.25		

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称	2024.12.31	本期增加		本期减少		2025.12.31
		计提	其他	处置	其他	
嘉兴行舍电子商务有限公司	11,796,027.25			11,796,027.25		

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

21、长期待摊费用

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少		2025.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修工程	27,092,017.09	15,014,163.52	11,739,896.21	632,467.28	29,733,817.12
农业基础设施及其他	56,285,995.04	80,952.38	9,547,306.26	7,136,554.90	39,683,086.26
合 计	83,378,012.13	15,095,115.90	21,287,202.47	7,769,022.18	69,416,903.38

22、递延所得税资产与递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2025.12.31		2024.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
预收账款预计利润			18,594,858.15	4,648,714.54
预提土地增值税			1,032,717,412.33	258,179,353.08
资产减值准备	22,400,808.04	5,405,561.15	15,165,849.17	3,671,443.92
可弥补亏损	1,424,788.29	356,197.07	1,517,217.11	362,893.14
内部交易未实现利润	36,708,934.13	9,177,233.53	41,143,877.81	10,285,969.46
租赁负债	61,741,121.37	15,015,109.41	55,650,054.01	13,912,513.51
预提费用	25,199,282.23	6,299,820.56	962,259.27	240,564.82
交易性金融工具的估值	12,803,670.00	3,200,917.50		
合 计	160,278,604.06	39,454,839.22	1,165,751,527.85	291,301,452.47
递延所得税负债：				
投资性房地产产生的应纳税暂时性差异	46,419,562.10	11,078,459.55	279,746,051.24	69,393,317.98
计入其他综合收益的权益工具投资公允价值变动	33,423,707.75	8,355,926.94	37,372,287.79	9,343,071.95
其他非流动金融资产公允价值变动	2,409,851.43	602,462.86	1,209,969.10	302,492.28
交易性金融工具的估值			873,972.61	218,493.15
使用权资产	55,796,738.85	13,949,184.71	49,586,321.40	12,396,580.35
合 计	138,049,860.13	33,986,034.06	368,788,602.14	91,653,955.71

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	期末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	682,815,388.37	1,664,680,397.50
可抵扣亏损	1,562,646,135.70	3,723,016,136.20
合 计	2,245,461,524.07	5,387,696,533.70

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2025.12.31	2024.12.31
2025 年	—	255,694,231.26
2026 年	257,099,114.42	341,819,801.30
2027 年	161,539,531.00	173,460,932.60
2028 年	229,839,310.77	462,298,559.40
2029 年	410,896,592.31	2,489,742,611.64
2030 年	503,271,587.20	
合 计	1,562,646,135.70	3,723,016,136.20

23、所有权或使用权受到限制的资产

金额单位：万元

项 目	2025.12.31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	66,240.45	66,240.45	设定质押及保证金	借款质押及履约保证金
存货	89,868.59	89,868.59	设定抵押	借款抵押
投资性房地产	8,229.60	8,229.60	设定抵押	借款抵押
无形资产	3,246.59	2,819.95	设定抵押	借款抵押
固定资产	9,415.80	7,411.32	设定抵押	借款抵押
合计	177,001.03	174,569.91		

续：

项 目	2024.12.31			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	41,897.18	41,897.18	设定质押及保证金	借款质押及履约保证金
存货	542,280.71	476,297.07	设定抵押	借款抵押
投资性房地产	9,014.14	9,014.14	设定抵押	借款抵押

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31		受限类型	受限情况
	账面余额	账面价值		
无形资产	5,826.11	5,264.14	设定抵押	借款抵押
固定资产	60,978.33	54,025.30	设定抵押	借款抵押
长期股权资产	46,702.38	33,777.49	设定质押	借款质押
合 计	706,698.85	620,275.32		

24、短期借款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
保证借款	1,672,628,933.83	2,234,229,971.55
信用借款	2,584,272,157.31	1,270,215,833.33
质押借款	403,000,000.00	534,972,949.59
抵押加保证借款	196,760,111.12	910,090,060.00
票据贴现	366,795,000.00	
未到期应付利息	8,145,861.85	9,880,887.93
合计	5,231,602,064.11	4,959,389,702.40

25、交易性金融负债

项 目	2025.12.31	2024.12.31
交易性金融负债	15,333,677.23	
其中：衍生金融负债	15,333,677.23	
合 计	15,333,677.23	

26、应付账款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
工程款	109,484,188.04	921,491,801.40
货款	191,176,675.72	156,285,774.83
其他	7,092,295.90	11,964,913.73
合 计	307,753,159.66	1,089,742,489.96

27、预收款项

项 目	2025.12.31	2024.12.31
租金及其他		2,000.00
合 计		2,000.00

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

28、合同负债

项 目	2025.12.31	2024.12.31
预收售楼款		185,948,581.48
会员积分	17,106,730.96	25,402,687.34
物业费及其他	2,798,422.19	25,451,108.59
合 计	19,905,153.15	236,802,377.41

合同负债中预收售楼款情况列示如下：

项目名称	2025.12.31	2024.12.31
格力海岸		159,671,620.89
格力广场		16,030,870.67
平沙项目		401,862.39
其他项目		9,844,227.53
合 计		185,948,581.48

29、应付职工薪酬

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
短期薪酬	83,757,196.20	300,473,409.43	317,537,639.98	66,692,965.65
离职后福利-设定提存计划	16,504,178.78	35,885,024.10	35,311,167.29	17,078,035.59
辞退福利		5,904,657.91	5,662,703.03	241,954.88
一年内到期的其他福利				
合 计	100,261,374.98	342,263,091.44	358,511,510.30	84,012,956.12

(1) 短期薪酬

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	76,857,302.18	249,895,745.04	265,871,010.37	60,882,036.85
职工福利费	5,429,347.47	21,979,577.68	22,768,877.82	4,640,047.33
社会保险费	2,408.05	10,106,054.86	10,104,888.19	3,574.72
其中：1. 医疗保险费	2,302.32	9,308,026.95	9,306,977.97	3,351.30
2. 工伤保险费	105.73	691,891.18	691,773.49	223.42
3. 生育保险费		106,136.73	106,136.73	
住房公积金	17,063.00	14,519,686.81	14,529,479.81	7,270.00
工会经费和职工教育经费	1,103,321.05	3,972,345.04	4,263,383.79	812,282.30

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
补充医疗保险	347,754.45			347,754.45
其他短期薪酬				
合计	83,757,196.20	300,473,409.43	317,537,639.98	66,692,965.65

(2) 设定提存计划

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
离职后福利	16,504,178.78	35,885,024.10	35,311,167.29	17,078,035.59
其中：1. 基本养老保险费	4,229.12	26,969,545.84	26,964,838.16	8,936.80
2. 失业保险费	185.02	1,344,390.95	1,344,129.13	446.84
3. 企业年金	16,499,764.64	7,571,087.31	7,002,200.00	17,068,651.95
合 计	16,504,178.78	35,885,024.10	35,311,167.29	17,078,035.59

30、应交税费

税 项	2025.12.31	2024.12.31
企业所得税	72,882,666.23	40,109,889.39
免税品特许经营费	21,191,487.28	24,742,661.14
增值税	11,629,073.47	5,700,307.27
印花税	3,525,211.43	4,939,530.65
个人所得税	1,296,613.78	1,773,824.81
土地增值税		106,286,463.49
城市维护建设税	709,705.86	22,162,380.24
教育费附加	430,343.39	15,046,355.16
房产税	444,151.73	5,046,069.87
其他	190,975.32	237,117.34
合 计	112,300,228.49	226,044,599.36

31、其他应付款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
应付利息		
应付股利	1,083,864.00	
其他应付款	99,820,060.95	1,468,511,385.07
合 计	100,903,924.95	1,468,511,385.07

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）应付股利

项 目	2025.12.31	2024.12.31
子公司股东分红	1,083,864.00	
合 计	1,083,864.00	

（2）其他应付款（按款项性质列示）

项 目	2025.12.31	2024.12.31
预提费用	21,572,375.38	79,616,844.62
押金及保证金	27,273,214.22	18,011,753.82
代收代付款	12,274,119.10	31,192,986.34
土地增值税准备金		1,055,396,883.61
拆借款		240,000,000.00
往来款及其他	38,700,352.25	44,292,916.68
合 计	99,820,060.95	1,468,511,385.07

32、一年内到期的非流动负债

项 目	2025.12.31	2024.12.31
一年内到期的长期借款	1,425,162,569.12	2,406,680,012.26
一年内到期的应付债券		399,822,465.76
一年内到期的租赁负债	20,001,720.69	14,396,617.71
一年内到期的长期借款应付利息	2,178,936.40	24,327,090.47
一年内到期的应付债券应付利息	35,694,131.51	57,557,145.20
合 计	1,483,037,357.72	2,902,783,331.40

（1）一年内到期的长期借款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
质押借款	7,300,000.00	
保证借款	412,978,975.48	1,241,230,831.18
质押加保证借款	6,080,000.00	
抵押加保证借款	944,364,401.64	1,159,056,481.74
信用借款	54,439,192.00	6,392,699.34
合 计	1,425,162,569.12	2,406,680,012.26

（2）一年内到期的长期借款中无逾期借款获得展期借款。

（3）一年内到期的应付债券说明见附注五、35 应付债券。

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

33、其他流动负债

项 目	2025.12.31	2024.12.31
待转销项税额	45,077.51	26,042,245.86

34、长期借款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
抵押加保证借款	1,106,200,399.15	2,925,928,229.80
保证借款	1,910,304,483.92	3,385,459,002.98
质押加保证借款	152,000,000.00	
质押借款	630,500,000.00	
信用借款	824,832,313.11	18,252,758.37
未到期应付利息	7,519,769.73	25,426,437.67
小 计	4,631,356,965.91	6,355,066,428.82
减：一年内到期的长期借款及应付利息	1,427,341,505.52	2,431,007,102.73
合 计	3,204,015,460.39	3,924,059,326.09

35、应付债券

项 目	2025.12.31	2024.12.31
22 格地 02（185567）		1,015,147,366.01
23 格地 01（250772）	1,014,713,814.17	399,822,465.76
未到期应付利息	35,694,131.51	57,557,145.20
小 计	1,050,407,945.68	1,472,526,976.97
减：一年内到期的应付债券及应付利息	35,694,131.51	457,379,610.96
合 计	1,014,713,814.17	1,015,147,366.01

（1）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
23 格地 01（250772）	100	2023 年 4 月 18 日	3+2	1,020,000,000.00
22 格地 02（185567）	100	2022 年 3 月 23 日	3	400,000,000.00
合 计				1,420,000,000.00

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

应付债券（续）

债券名称	2024.12.31	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	转股金额	2025.12.31
22 格地 02（185567）	421,685,479.46		6,136,986.30	177,534.24	428,000,000.00		
23 格地 01（250772）	1,050,841,497.51		50,694,000.01	13,388,948.16	64,516,500.00		1,050,407,945.68
小 计	1,472,526,976.97		56,830,986.31	13,566,482.40	492,516,500.00		1,050,407,945.68
减：一年内到期的应付债券及 应付利息	457,379,610.96						35,694,131.51
合 计	1,015,147,366.01						1,014,713,814.17

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

36、租赁负债

项 目	2025.12.31	2024.12.31
租赁付款额	216,244,822.99	84,201,042.45
减：未确认的融资费用	35,778,583.10	8,831,554.66
一年内到期的非流动负债	20,001,720.69	14,396,617.71
租赁负债净额	160,464,519.20	60,972,870.08

37、长期应付款

项 目	2025.12.31	2024.12.31
代管工程款拨付净额		8,724,956.36
小计		8,724,956.36
减：一年内到期长期应付款		
合 计		8,724,956.36

38、股本

项 目	2024.12.31	本期增减(+、-)					2025.12.31
		发行新 股(+)	送股(+)	公积金 转股(+)	其他(-)	小计	
股份总数	1,885,005,795						1,885,005,795

39、资本公积

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
股本溢价				
其他资本公积		26,427,140.89		26,427,140.89
合 计		26,427,140.89		26,427,140.89

说明：

- (1) 权益法核算联营公司科华生物其他权益变动增加资本公积 87,867.60 元；
- (2) 本年处置珠海格力房产有限公司及下属子公司，导致资本公积增加 26,339,273.29 元。

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

40、其他综合收益

(1) 资产负债表中归属于母公司的其他综合收益:

项 目	2024.12.31 (1)	本期发生额		2025.12.31 (4) = (1) + (2) - (3)
		税后归属于母公司 (2)	减: 前期计入其他综合收益当期转入留存收益 (3)	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-11,055,408.29	3,039,843.69		-8,015,564.60
1.其他权益工具投资公允价值变动	-11,167,174.24	3,386,090.15		-7,781,084.09
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	111,765.95	-346,246.46		-234,480.51
二、将重分类进损益的其他综合收益	781,970,835.33	-59,107,146.31	623,212,187.89	99,651,501.13
1.外币财务报表折算差额	150,473,173.19	-63,561,071.27		86,912,101.92
2.权益法下可转损益的其他综合收益	-3,172,395.28	3,017,673.19		-154,722.09
3.投资性房地产初始公允价值变动	634,670,057.42	1,436,251.77	623,212,187.89	12,894,121.30
其他综合收益合计	770,915,427.04	-56,067,302.62	623,212,187.89	91,635,936.53

(2) 利润表中归属于母公司的其他综合收益:

项 目	本期发生额				税后归属于母 公司 (5) = (1) - (2) - (3) - (4)
	本期所得税前 发生额 (1)	减: 前期计入其他 综合收益当期转入 损益 (2)	减: 所得税费 用 (3)	减: 税后归属于 少数股东 (4)	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	6,293,145.99			3,253,302.30	3,039,843.69
1.其他权益工具投资公允价值变动	6,639,392.45			3,253,302.30	3,386,090.15
2、权益法下不能转损益的其他综合收益	-346,246.46				-346,246.46
二、将重分类进损益的其他综合收益	-116,121,711.29	629,312.75	-157,328.19	-57,486,549.54	-59,107,146.31
1.权益法下可转损益的其他综合收益	3,017,673.19				3,017,673.19
2.外币财务报表折算差额	-121,047,620.81			-57,486,549.54	-63,561,071.27
3.投资性房地产初始公允价值变动	1,908,236.33	629,312.75	-157,328.19		1,436,251.77
其他综合收益合计	-109,828,565.30	629,312.75	-157,328.19	-54,233,247.24	-56,067,302.62

41、一般风险准备

项 目	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
一般风险准备	1,263,089.26		330,000.00	933,089.26

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

42、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前 上期末未分配利润	-1,492,529,442.67	2,098,758,553.45
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		1,478,053,327.31
调整后 期初未分配利润	-1,492,529,442.67	3,576,811,880.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-1,029,394,144.00	-1,514,516,436.37
其他综合收益结转留存收益	623,212,187.89	96,973.30
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备	-330,000.00	835,479.43
应付普通股股利		
应付其他权益持有者的股利		
转作股本的普通股股利		
其他		-3,554,086,380.93
期末未分配利润	-1,898,381,398.78	-1,492,529,442.67

43、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,325,326,192.81	2,140,918,713.02	5,201,395,900.00	3,622,041,365.59
其他业务	64,345,928.26	14,953,789.52	75,443,600.71	31,202,501.79
合 计	3,389,672,121.07	2,155,872,502.54	5,276,839,500.71	3,653,243,867.38

（1）主营业务（分行业或业务）

业务类别	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产收入	692,165,789.05	612,364,536.29	2,230,372,175.44	1,951,316,262.56
免税商品销售	2,141,716,841.82	1,071,376,378.46	2,441,385,920.17	1,193,910,625.52
其他收入	491,443,561.94	457,177,798.27	529,637,804.39	476,814,477.51
合 计	3,325,326,192.81	2,140,918,713.02	5,201,395,900.00	3,622,041,365.59

（2）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海地区	3,053,054,059.26	1,988,148,077.96	3,567,087,018.23	2,174,270,324.46
上海地区	11,188,235.14	9,217,256.30	1,246,155,268.66	1,231,188,668.61

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
其他地区	261,083,898.41	143,553,378.76	388,153,613.11	216,582,372.52
合 计	3,325,326,192.81	2,140,918,713.02	5,201,395,900.00	3,622,041,365.59

（3）营业收入分解信息

项 目	本期发生额
主营业务收入	3,325,326,192.81
其中：在某一时点确认	3,208,473,139.10
在某一时段确认	116,853,053.71
其他业务收入	64,345,928.26
其中：租赁收入	37,042,297.56
其他	27,303,630.70
合 计	3,389,672,121.07

44、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	68,086,964.95	484,831,657.25
城市维护建设税	4,107,506.05	6,168,173.35
房产税	7,162,408.78	10,492,674.83
印花税	5,675,267.31	7,598,626.77
教育费附加	2,931,083.29	4,870,192.65
免税品特许经营费	21,477,042.19	24,376,196.18
其他	2,872,306.69	3,534,554.20
合 计	112,312,579.26	541,872,075.23

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

45、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	126,182,188.67	149,037,828.08
广告及营销推广费	87,601,830.27	123,227,609.35
其他	54,408,903.20	55,826,823.32
合 计	268,192,922.14	328,092,260.75

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

46、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人工与行政费用	191,510,496.22	216,564,192.87
财产费用	41,703,458.82	47,836,976.22
其他	1,355,182.99	2,016,911.21
合 计	234,569,138.03	266,418,080.30

47、研发费用

项 目	本期发生额	上期发生额
人员人工	1,524,079.21	3,978,690.43
直接投入	612,830.19	183,962.27
合 计	2,136,909.40	4,162,652.70

48、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	582,445,258.51	727,061,954.85
减：利息资本化	2,525,313.39	84,928,944.32
利息收入	92,781,352.98	103,290,391.89
汇兑损益	-112,175,317.84	33,374,471.49
手续费及其他	7,008,830.17	8,627,576.97
合 计	381,972,104.47	580,844,667.10

49、其他收益

补助项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
租金补贴		2,750.85	
税费减免	26,049.22	94,802.69	
区商务文旅局 2023 年商务高质量资金	200,000.00		200,000.00
稳岗、扩岗、留工补贴	19,921.94	194,503.40	19,921.94
珠海市香洲区投资促进中心总部经济鼓励金	301,770.52		301,770.52
珠海市内外经贸发展专项资金	15,633.35	113,627.19	15,633.35
代扣税费手续费返还及其他	172,522.14	332,351.47	172,522.14
合 计	735,897.17	738,035.61	709,847.95

政府补助的具体信息，详见附注七、政府补助。

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

50、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	-112,175,114.01	-88,967,779.43
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	637,096.60	443,535.52
交易性金融资产在持有期间的投资收益	343,535.50	1,371,300.32
处置长期股权投资取得的投资收益	-2,099,555.71	35,396,635.36
处置交易性金融资产取得的投资收益	217,692.42	
合 计	-113,076,345.20	-51,756,308.23

51、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		868,781.51
交易性金融负债	-15,536,453.52	
其他非流动金融资产	1,246,104.68	-1,782,292.79
按公允价值计量的投资性房地产	-64,277,598.10	-82,177,776.67
合 计	-78,567,946.94	-83,091,287.95

52、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-7,042,048.19	-1,265,413.66
其他应收款坏账损失	4,482,921.39	-12,001,549.49
长期应收款坏账损失	-38,622,755.63	
贷款及垫款减值损失	-33,430.53	-798,016.96
合 计	-41,215,312.96	-14,064,980.11

53、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-244,315,613.51	-425,171,420.84
长期股权投资减值损失	-60,259,409.68	-198,491,548.03
使用权资产减值损失		-5,046,656.79
无形资产减值损失	-24,541,894.00	-160,129.78
合 计	-329,116,917.19	-628,869,755.44

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

54、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（损失以“-”填列）	547,852.74	1,615,669.90
在建工程处置利得（损失以“-”填列）		
其他长期资产处置利得（损失以“-”填列）	14,597.94	2,657.15
合 计	562,450.68	1,618,327.05

55、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
购房定金挹定	660,000.00	1,539,850.00	660,000.00
无需支付的款项	532,819.29	3,992,371.39	532,819.29
违约金	383,539.64	52,606.27	383,539.64
非流动资产毁损报废利得	3,072.33		3,072.33
其他	448,485.10	358,526.34	448,485.10
合 计	2,027,916.36	5,943,354.00	2,027,916.36

56、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款或滞纳金支出	3,374,776.77	20,896,654.46	3,374,776.77
对外捐赠支出	6,034,380.52	7,453,888.74	6,034,380.52
非流动资产毁损报废损失	15,665,448.25	3,655.22	15,665,448.25
其他	824,756.20	47,958.08	824,756.20
合计	25,899,361.74	28,402,156.50	25,899,361.74

57、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	266,592,589.68	270,326,169.77
递延所得税费用	37,273,260.83	-36,665,565.08
合 计	303,865,850.51	233,660,604.69

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额
利润总额	-349,933,654.59
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	-87,483,413.64
某些子公司适用不同税率的影响	-6,497,727.33
对以前期间当期所得税的调整	-487,726.90
权益法核算的合营企业和联营企业损益	27,284,368.86
无须纳税的收入（以“-”填列）	-2,000,026.93
不可抵扣的成本、费用和损失	6,513,208.09
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-2,084,066.25
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	368,621,234.61
其他	
所得税费用	303,865,850.51

58、现金流量表项目注释

（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
押金/保证金	20,235,038.84	9,443,170.33
利息收入	104,968,997.25	110,167,537.74
单位往来	2,062,833.69	3,351,941.63
个人往来	710,130.32	903,605.71
其他	49,409,650.26	69,873,058.22
合 计	177,386,650.36	193,739,313.63

（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
单位往来	148,457.30	3,991,305.68
广告及营销推广费	60,242,326.11	97,748,794.91
代收代付款净额	53,326,419.52	3,488,925.15
行政费用	159,146,057.21	128,065,733.39
押金/保证金	3,732,523.21	5,742,392.00
捐赠	6,034,380.52	9,398,983.74

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	14,795,891.28	28,768,633.70
合 计	297,426,055.15	277,204,768.57

(3) 收到重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品、债券投资等理财	540,000,000.00	1,966,791,000.00
出售科华生物股权		359,727,253.33
处置子公司股权	1,531,230,305.61	246,556,107.52
合 计	2,071,230,305.61	2,573,074,360.85

(4) 支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
理财产品、债券投资等理财		2,439,091,000.00
购建冷链仓储	62,460,844.42	57,120,556.89
合 计	62,460,844.42	2,496,211,556.89

(5) 支付其他投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
委托贷款		
大额存单		90,000,000.00
合 计		90,000,000.00

(6) 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
融资保证金、押金及利息	25,010,000.00	
合 计	25,010,000.00	

(7) 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
融资保证金、押金	1,165,280.83	196,670,000.00
融资担保费	23,835,747.85	3,585,085.35
子公司清算退回少数股东资本金		54,797,106.40
质押存款	246,000,000.00	
租金	9,290,833.07	8,118,500.90
合 计	280,291,861.75	263,170,692.65

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(8) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

项目	期初余额	现金变动		非现金变动			期末余额
		现金流入	现金流出	计提的利息	公允价值变动	其他	
短期借款	4,959,389,702.40	7,059,103,876.91	7,153,613,664.84	239,614,350.13		127,107,799.51	5,231,602,064.11
其他应付款	240,000,000.00		245,386,315.54	5,386,315.54			
长期借款	6,355,066,428.82	2,133,495,752.97	2,558,942,564.82	335,699,008.87		-1,633,961,659.92	4,631,356,965.92
应付债券	1,472,526,976.97		492,516,500.00	70,397,468.71			1,050,407,945.68
租赁负债	75,369,487.79		9,290,833.07	2,908,559.22		111,479,025.94	180,466,239.88
合计	13,102,352,595.98	9,192,599,629.88	10,459,749,878.27	654,005,702.47		-1,395,374,834.47	11,093,833,215.59

59、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-653,799,505.10	-1,129,339,479.01
加：资产减值损失	329,116,917.19	628,869,755.44
信用减值损失	41,215,312.96	14,064,980.11
固定资产折旧	36,931,760.69	41,366,649.44
使用权资产摊销	14,877,355.78	16,991,013.81
无形资产摊销	3,130,850.73	3,750,440.35
长期待摊费用摊销	21,287,202.47	19,848,707.06
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）	-562,450.68	-1,618,327.05
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	15,662,375.92	3,655.22
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	78,567,946.94	83,091,287.95
财务费用（收益以“-”号填列）	465,692,349.04	675,507,482.02
投资损失（收益以“-”号填列）	113,076,345.20	51,756,308.23
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	55,366,586.17	-23,486,793.52
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-18,948,783.98	-6,878,651.83
存货的减少（增加以“-”号填列）	310,688,633.82	1,470,821,974.26
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-367,052,385.19	-284,320,595.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-68,291,025.46	-797,881,335.46
其他	1,174,926.28	6,203,002.30
经营活动产生的现金流量净额	378,134,412.78	768,750,074.03

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
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		
新增使用权资产	132,560,400.33	
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	5,530,770,616.39	4,639,777,415.30
减：现金的期初余额	4,639,777,415.30	4,841,096,825.19
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	890,993,201.09	-201,319,409.89

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,655,260,936.95
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	124,030,631.34
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	1,531,230,305.61

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	2025.12.31	2024.12.31
一、现金	5,530,770,616.39	4,639,777,415.30
其中：库存现金	3,449,759.95	4,101,121.82
可随时用于支付的银行存款	5,524,585,203.01	4,565,207,463.07
可随时用于支付的其他货币资金	2,735,653.43	70,468,830.41
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	5,530,770,616.39	4,639,777,415.30

(4) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	期末余额	上年年末余额	不属于现金及现金等价物的理由
设定质押银行存款	650,351,562.39	407,170,510.63	受限货币资金
保证金	11,936,833.32	7,322,296.43	受限货币资金
住房基金专户存款	116,150.10	115,738.84	受限货币资金
冻结资金		4,363,230.58	受限货币资金
合 计	662,404,545.81	418,971,776.48	

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

60、外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			869,809,952.65
其中：美元	2,327,175.74	7.02880	16,357,252.84
英镑	18,678.81	9.43460	176,227.10
港币	943,012,691.01	0.90322	851,747,922.77
日元	7.00	0.04480	0.31
澳门元	1,744,230.09	0.87627	1,528,416.50
澳大利亚元	28.39	4.68920	133.13
应收账款			30,327.65
其中：港币	33,577.26	0.90322	30,327.65
其他应收款			64,933,179.91
其中：港币	4,063,476.18	0.90322	3,670,212.96
美元	8,701,530.79	7.0288	61,161,319.63
澳门元	116,000.00	0.87627	101,647.32
短期借款			219,411,314.83
其中：瑞士法郎	11,260,754.02	8.85100	99,668,933.83
日元	2,673,000,000.00	0.044797	119,742,381.00
应付账款			179,207,297.96
其中：港币	125,358,408.96	0.90322	113,226,222.14
美元	9,114,400.45	7.0288	64,063,297.88
欧元	259.33	8.23550	2,135.71
新加坡元	350,940.21	5.45860	1,915,642.23
其他应付款			1,918,733.33
其中：港币	2,115,042.96	0.90322	1,910,349.10
美元	1,192.84	7.0288	8,384.23

61、租赁

(1) 作为承租人

项 目	本期发生额
短期租赁费用	1,699,324.34
低价值租赁费用	20,687.74
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	11,102,783.36
合 计	12,822,795.44

本公司租赁相关的现金流出总额为 23,774,601.27 元。

（2）作为出租人

经营租赁

①租赁收入

项 目	本期发生额
房产租赁收入	37,042,297.56

②资产负债表日后连续五个会计年度每年将收到的未折现租赁收款额，以及剩余年度将收到的未折现租赁收款额总额

资产负债表日后	期末余额	上年年末余额
第1年	39,280,086.34	56,090,866.13
第2年	35,043,389.38	45,640,119.73
第3年	29,255,878.20	45,064,681.35
第4年	28,441,629.64	33,625,059.12
第5年	27,102,583.44	29,134,437.43
5年后	119,718,033.19	26,473,405.29

六、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	珠海保联国际物流合作园投资有限公司	珠海	3,000	珠海	物流园建设与经营	100		设立
2	珠海海控商贸服务有限公司	珠海	5,000	珠海	非银行金融信息服务	100		设立
3	格力地产(香港)有限公司	香港	17,399.26	香港	咨询及推广	100		设立
4	珠海珠免渔业投资有限公司	珠海	5,000	珠海	渔业投资	100		设立
5	珠海保联投资控股有限公司	珠海	5,000	珠海	资产管理、投资管理	100		设立
6	上海海控商业保理有限公司	上海	5,000	上海	保理	100		设立
7	珠海洪湾中心渔港发展有限公司	珠海	14,900	珠海	港口建设		100	设立
8	珠海万联海岛开发有限公司	珠海	5,000	珠海	海岛开发、房地产开发		100	设立
9	珠海高格企业管理有限公司	珠海	5,000	珠海	企业管理	100		设立

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
10	珠海万山静云酒店管理有限公司	珠海	1,000	珠海	酒店经营		100	设立
11	珠海万海旅游有限公司	珠海	1,000	珠海	旅游		100	设立
12	海控隆泰国际（香港）有限公司	香港	81.61	香港	贸易		70	设立
13	上海沪和企业管理有限公司	上海	100	上海	企业管理	100		设立
14	珠海海控竹洲水乡发展有限公司	珠海	5,000	珠海	旅游地产		100	设立
15	珠海海控融资租赁有限公司	珠海	10,000	珠海	融资租赁	75	25	设立
16	珠海珠免商业运营管理股份有限公司	珠海	1,000	珠海	商业管理		100	设立
17	珠海珠免科技有限公司	珠海	1,000	珠海	技术开发、信息服务	100		设立
18	珠海万海游艇会有限公司	珠海	1,000	珠海	旅游		100	设立
19	珠海粤和企业管理有限公司	珠海	100	珠海	企业管理		100	设立
20	珠海保联水产品营销有限公司	珠海	50	珠海	水产品批发零售		100	设立
21	珠海高格医疗科技有限公司	珠海	3,000	珠海	医药产品生产及销售		100	设立
22	珠海高格医药销售有限公司	珠海	1,000	珠海	医药产品销售		100	设立
23	珠海保联供应链管理有限公司	珠海	5,000	珠海	装卸搬运及储存		100	设立
24	珠海海控贸易有限公司	珠海	500	珠海	贸易		100	设立
25	珠海海控物流有限公司	珠海	500	珠海	物流运输		100	设立
26	珠海海控水产品贸易有限公司	珠海	1,000	珠海	贸易		100	设立
27	松原高格米业有限公司	松原	1,500	松原	粮食加工及贸易		100	设立
28	海控国际（香港）有限公司	香港	10hkd	香港	贸易		100	设立
29	保联（珠海横琴）商业零售有限公司	珠海	10,000	珠海	贸易		100	设立
30	珠海高格石化能源有限公司	珠海	500	珠海	成品油零售等		51	设立
31	珠海静云公馆酒店管理有限公司	珠海	50	珠海	酒店经营		100	设立
32	三亚珠免商业管理有限公司	三亚	1,000	三亚	商业服务		100	设立
33	珠海市免税企业集团有限公司	珠海	50,000	珠海	免税品销售	51		同一控制下企业合并
34	珠免国际有限公司	香港	3000hkd	香港	进出口贸易		100	同一控制下企业合并
35	珠海免税（澳门）一人有限公司	澳门	5000mop	澳门	免税品销售		100	同一控制下企业合并
36	珠海珠免物流有限公司	珠海	58	珠海	贸易		100	同一控制下企业合并

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

序号	子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
37	珠海珠澳跨境工业区大鵬仓储物流有限公司	珠海	500	珠海	租赁、仓储服务		100	同一控制下企业合并
38	珠海汇真商务有限责任公司	珠海	5,000	珠海	跨境电商、商务咨询		100	同一控制下企业合并
39	珠免集团（珠海横琴）商业有限公司	珠海	5,000	珠海	免税品销售		100	同一控制下企业合并
40	珠海市珠免琴澳商业有限公司	珠海	5000hkd	珠海	免税品销售		100	同一控制下企业合并
41	珠海市闸口免税商业有限责任公司	珠海	2,000	珠海	免税品销售		100	同一控制下企业合并
42	珠免集团（海南）免税品有限公司	三亚	50,000	三亚	商品销售		100	同一控制下企业合并
43	内蒙古珠免商贸有限公司	鄂尔多斯	500	鄂尔多斯	免税品销售		51	同一控制下企业合并
44	三亚珠免旅文商业有限公司	三亚	6,000	三亚	免税品销售		51	同一控制下企业合并
45	广西珠免免税品有限公司	南宁	3,000	南宁	免税品销售		100	同一控制下企业合并
46	中山市珠免商贸有限公司	中山	1,000	中山	免税品销售		51	同一控制下企业合并
47	宜昌市珠免免税品商贸有限公司	宜昌	800	宜昌	免税品销售		100	同一控制下企业合并
48	揭阳市珠免免税品商贸有限公司	揭阳	1,000	揭阳	免税品销售		100	同一控制下企业合并
49	广州市珠免免税品有限公司	广州	500	广州	免税品销售		100	设立
50	珠海保联企业管理有限公司	珠海	100	珠海	企业管理		100	设立
51	珠海爱为康医药产业投资有限公司	珠海	2,000	珠海	医药产业		100	设立
52	珠海格力健身餐饮有限公司	珠海	100	珠海	餐饮服务		100	设立
53	珠海珠免海岸商业运营管理有限公司	珠海	1,000	珠海	商业服务		100	设立
54	珠海珠免扬名商业运营管理有限公司	珠海	500	珠海	商业服务		100	设立
55	珠海海免商业运营管理有限公司	珠海	500	珠海	商业服务		100	设立

2、非同一控制下企业合并

无。

3、同一控制下企业合并

无。

4、处置子公司

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	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的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金额
珠海格力房产有限公司及其子公司	5,517,536,500.00	100	出售	2025 年 12 月 31 日	失去控制权	26,339,273.29						623,212,187.89

5、其他原因导致的合并范围的变动

公司名称	变动原因
增 加:	
珠海珠免海岸商业运营管理有限公司	新设
珠海珠免扬名商业运营管理有限公司	新设
珠海海免商业运营管理有限公司	新设
广州市珠免免税品有限公司	新设
减 少:	
嘉兴行舍电子商务有限公司	注销
珠免（三亚）跨境电商有限公司	注销
海控国际(澳门)有限公司	注销
松原汇通米业有限公司	注销
珠免供应链（海南）有限公司	注销
上海弘翌投资合伙企业（有限合伙）	注销
澳和投资一人有限公司	注销
澳和贸易有限公司	注销
珠海合联房产有限公司	注销

6、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
上海科华生物工程股份有限公司	上海	上海	诊断试剂生产及销售		13.64%	权益法

2024 年 1 月 11 日，公司下属全资子公司珠海保联投资控股有限公司（以下简称：珠海保联）与西安致同本益企业管理合伙企业（有限合伙）签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》。珠海保联拟将其持有的科华生物 5% 股份转让给致同本益，股份转让价格为人民币 20 元/股，并拟将其持有的科华生物 54,721,745 股股份（占当时科华生物总股本的 10.64%）对应的表决权无偿、不可撤销地且唯一地委托给致同本益行使。珠海保联持有科华生物 70,147,179 股股份，持股比例为 13.64%，拥有表决权的股份为 15,425,434 股，占科华生物总股本的 3%。

公司在科华生物的董事会中派有代表并相应享有实质性的参与决策权，公司可以通过该代表参与科华生物财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响，因此公司对科华生物的投资采用权益法核算。

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海科华生物工程股份有限公司	
	2025.12.31	2024.12.31
流动资产	2,407,157,950.45	2,836,418,713.67
非流动资产	2,234,277,271.40	2,399,709,339.17
资产合计	4,641,435,221.85	5,236,128,052.84
流动负债	1,352,640,455.04	819,833,494.48
非流动负债	179,242,295.98	433,913,836.08
负债合计	1,531,882,751.02	1,253,747,330.56
净资产	3,109,552,470.83	3,982,380,722.28
其中：少数股东权益	471,637,629.82	632,554,318.33
归属于母公司的所有者权益	2,637,914,841.01	3,349,826,403.95
按持股比例计算的净资产份额	359,759,781.38	456,878,935.12
调整事项	466,230,627.13	530,369,361.94
其中：商誉	846,590,661.77	846,590,661.77
未实现内部交易损益		
减值准备	-438,027,883.99	-377,768,474.31
其他	57,667,849.35	61,547,174.48
对联营企业权益投资的账面价值	825,990,408.51	987,248,297.06
存在公开报价的权益投资的公允价值	416,674,243.26	442,628,699.49

续：

项 目	上海科华生物工程股份有限公司	
	本期发生额	上期发生额
营业收入	1,642,485,860.08	1,759,197,330.48
净利润	-884,793,893.44	-730,647,366.78
终止经营的净利润		
其他综合收益	19,571,301.35	-20,195,797.30
综合收益总额	-865,222,592.09	-750,843,164.08
企业本期收到的来自联营企业的股利		

七、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本期计入损益的金额	上期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
租金补贴	财政拨款	-	2,750.85	其他收益	与收益相关
税费减免	财政拨款	26,049.22	94,802.69	其他收益	与收益相关
区商务文旅局 2023 年商务高质量资金	财政拨款	200,000.00		其他收益	与收益相关
稳岗、扩岗、留工补贴	财政拨款	19,921.94	194,503.40	其他收益	与收益相关
珠海市香洲区投资促进中心总部经济鼓励金	财政拨款	301,770.52		其他收益	与收益相关
珠海市内外经贸发展专项资金	财政拨款	15,633.35	113,627.19	其他收益	与收益相关
代扣税费手续费返还及其他	财政拨款	172,522.14	332,351.47	其他收益	与收益相关
合计		735,897.17	738,035.61		

八、金融工具风险管理

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

1、信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。

本公司对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款等。

本公司银行存款主要存放于国有银行和其它大中型商业银行等金融机构，本公司预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

本公司应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本公司持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 80.02%（2024 年：55.93%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 76.63%（2024 年：40.33%）；本公司一年内到期的非流动资产和长期应收款中，欠款金额前五大公司的一年内到期的非流动资产和长期应收款占本公司长期应收款总额的 100.00%。

2、流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。同时从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本公司通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2025 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为 24.05 亿元（2024 年 12 月 31 日：19.55 亿元）。

期末，本公司持有的金融负债项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2025.12.31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	523,160.21				523,160.21
应付款项	40,023.99			733.33	40,757.32
一年内到期的非流动负债	148,303.74				148,303.74
长期借款		57,076.75	223,093.98	40,230.82	320,401.55
应付债券			101,471.38		101,471.38
合 计	711,487.94	57,076.75	324,565.36	40,964.15	1,134,094.20

期初，本公司持有的金融负债项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2024.12.31				
	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上	合计
短期借款	495,938.97				495,938.97
应付款项	255,825.39		872.50		256,697.89
一年内到期的非流动负债	290,278.33				290,278.33
长期借款		242,870.34	104,515.34	45,020.25	392,405.93
应付债券			101,514.74		101,514.74
合 计	1,042,042.69	242,870.34	206,902.58	45,020.25	1,536,835.86

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

3、市场风险

金融工具的市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

4、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本公司的利率风险主要产生于银行借款及其他金融机构借款。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

本公司密切关注利率变动对本公司利率风险的影响。本公司目前并未采取利率对冲政策。但管理层负责监控利率风险，并将于需要时考虑对冲重大利率风险。由于定期存款为短期存款，故银行存款的公允价值利率风险并不重大。

本公司持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	2025.12.31	2024.12.31
固定利率金融工具		
金融负债	818,848.03	925,905.17
其中：短期借款	513,160.21	460,196.97
合 计	818,848.03	925,905.17
浮动利率金融工具		
金融负债	290,535.29	383,072.85
其中：短期借款	10,000.00	35,742.00
合 计	290,535.29	383,072.85

5、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算，但公司已确认的外币资产及负债及未来的外币交易（外币资产及负债及外币交易的计价货币主要为港币及美元等）依然存在汇率风险。

于 2025 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下（单位：人民币万元）：

项 目	外币负债		外币资产	
	2025.12.31	2024.12.31	2025.12.31	2024.12.31
美元	6,407.17	1,923.69	7,751.86	1,823.06
港币	11,513.66	9,048.01	85,544.85	39,401.37
欧元	0.21	16.71		
新加坡元	191.56	397.92		
瑞士法郎	9,966.89			
日元	11,974.24		小于 0.01	
澳大利亚元			0.01	
澳门元			163.01	154.81
英镑			17.62	20.64
合 计	40,053.73	11,386.32	93,477.35	41,399.87

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

6、资本管理

本公司资本管理政策的目标是为了保障本公司能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本公司可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本公司以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2025 年 12 月 31 日，本公司的资产负债率为 81.24%（2024 年 12 月 31 日 82.39%）。

7、金融资产转移

（1）转移的方式分类

转 移 方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
贴现	应收票据	663,643,291.31	终止确认	注 1

注 1：用于贴现的银行承兑汇票是由信用等级较高的银行承兑，信用风险和延期付款风险很小，并且票据相关的利率风险已转移给银行，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认。

(2) 因转移而终止确认的金融资产

项 目	转移方式	终止确认金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据	贴现	663,643,291.31	3,034,867.91

本公司已贴现银行承兑汇票账面价值合计为 1,039,229,969.49 元，本公司认为，其中账面价值为 663,643,291.31 元的应收票据于贴现、贴现时已经转移了几乎所有的风险与报酬，符合金融资产终止确认条件，因此，终止确认相关应收票据。这些已终止确认的应收票据继续涉入的风险最大敞口与回购该票据的未折现现金流量，与应收票据的账面价值相等。本公司认为继续涉入已终止确认的应收票据的公允价值并不重大。

2025 年度，本公司于票据转移日未产生利得或损失。本公司无因继续涉入已终止确认金融资产当期和累计确认的收益或费用。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

1、以公允价值计量的项目和金额

于 2025 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
（一）应收款项融资				
（二）其他权益工具投资	8,316,308.25		398,513,853.00	406,830,161.25
1. 权益工具投资	8,316,308.25		398,513,853.00	406,830,161.25
（三）其他非流动金融资产				
（四）投资性房地产		516,467,850.00		516,467,850.00
1. 出租的建筑物		516,467,850.00		516,467,850.00
持续以公允价值计量的资产总额	8,316,308.25	516,467,850.00	450,930,492.41	975,714,650.66

项 目	第一层次公 允价值计量	第二层次公 允价值计量	第三层次公 允价值计量	合计
（五）交易性金融负债		15,333,677.23		15,333,677.23
衍生金融负债		15,333,677.23		15,333,677.23
持续以公允价值计量的负债总额		15,333,677.23		15,333,677.23

2、不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、长期应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期应付款、长期借款和应付债券等。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	母公司对本公司 持股比例%	母公司对本公司 表决权比例%
珠海投资控股有限公司	珠海	国有股权投资、 运营、管理	35,000	44.95	44.95

本公司最终控制方是：珠海市人民政府国有资产监督管理委员会。

报告期内，母公司注册资本变化如下：

单位：万元

2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31
35,000.00			35,000.00

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注六、1。

3、本公司的重要合营企业和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注六、6。

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4、本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
三亚合联建设发展有限公司	母公司的全资子公司
上海海控太联置业有限公司	母公司的全资子公司
重庆两江新区格力地产有限公司	母公司的全资子公司
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海海控小额贷款有限公司	母公司的全资子公司
珠海海岸无界文化管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海海岸影院管理有限公司	母公司的全资子公司
珠海顺远投资有限公司	母公司的全资子公司
珠海市凤凰盛景商业有限公司	母公司的全资子公司
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	母公司的控股子公司
珠海市新恒基发展有限公司	母公司的控股子公司
珠海粤雅传媒有限公司	母公司的控股子公司
珠海市新盛景投资有限公司	母公司的控股子公司
华发物业服务服务有限公司	其他
广东华发保安服务有限公司	其他
华金证券股份有限公司	其他
珠海保联房产有限公司	其他
珠海度假村酒店有限公司	其他
珠海格力地产物业服务股份有限公司	其他
珠海格力房产有限公司	其他
珠海华发国际酒店管理有限公司喜来登酒店分公司	其他
珠海华发市政综合服务有限公司	其他
珠海九控装饰工程有限公司	其他
珠海九州新能源科技有限公司九州港加油站分公司	其他
珠海科技产业集团有限公司	其他
珠海市恒源电力建设有限公司	其他
珠海太联房产有限公司	其他
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	其他
珠海投捷控股有限公司	其他
北京市泰龙吉贸易有限公司	其他
厦门国际银行股份有限公司	其他
珠海格创科技产业发展有限公司	其他
珠海华发集团财务有限公司	其他
珠海华发数智技术有限公司	其他
珠海华金小额贷款有限公司	其他
珠海华润银行股份有限公司	其他
横琴华通金融租赁有限公司	其他
珠海农村商业银行股份有限公司	其他

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
华发物业服务有限公司	物业服务等	493,641.03	
华金证券股份有限公司	服务费	4,560,000.00	
珠海粤雅传媒有限公司	购买商品及服务	210,615.05	3,106,140.44
珠海度假村酒店有限公司	购买商品	423.01	
珠海九控装饰工程有限公司	工程服务	189,405.09	
广东华发保安服务有限公司	物业服务等	851,221.98	
珠海海岸影院管理有限公司	购买商品		46,529.12
珠海市凤凰盛景商业有限公司	服务费	202,930.79	
珠海市恒源电力建设有限公司	工程服务	706,000.00	
珠海海岸无界文化管理有限公司	购买商品及服务	13,410.40	50,601.62
珠海华发市政综合服务有限公司	服务费	13,584.91	
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	工程服务	67,854.34	
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	物业服务	266,072.23	339,923.96
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	广告费、物业服务等	5,373,992.41	4,479,707.94
珠海华发国际酒店管理有限公司喜来登酒店分公司	住宿服务	3,018.87	
珠海九洲新能源科技有限公司九洲港加油站分公司	购买商品	69,624.50	
总计		13,021,794.61	8,022,903.08

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
珠盈免税有限公司	销售商品及管理服务	2,882,110.09	2,032,720.24
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	销售商品及物业服务	1,470,253.07	1,283,761.18
珠海市香洲区茵卓小学	物业服务		491,352.20
珠海投资控股有限公司	销售商品及物业服务	341,136.15	83,374.14
珠海海岸影院管理有限公司	物业服务	154,009.45	216,718.71
珠海粤雅传媒有限公司	销售商品及物业服务	71,751.21	21,398.23
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	物业服务		3,226.42

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方	关联交易内容	2025 年度	2024 年度
珠海海岸无界文化管理有限公司	销售商品及物业服务	199,361.37	242,051.86
珠海市凤凰盛景商业有限公司	销售商品		309.73
珠海市新恒基发展有限公司	销售商品		2,477.88
三亚合联建设发展有限公司	销售商品及物业服务	7,873,884.97	
重庆两江新区格力地产有限公司	物业服务	4,006,785.03	
珠海海控小额贷款有限公司	销售商品	1,814.16	
上海海控太联置业有限公司	物业服务	363,877.36	
合计		17,364,982.86	4,377,390.59

(2) 关联委托管理

① 受托管理

委托方	受托方	受托类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益	备注
珠海投资控股有限公司	本公司	股权托管	2024.12.24	2025.12.17 部分终止	合同	283,018.87	注 1
珠海投资控股有限公司	本公司	业务委托	2025.12.17	长期	合同		注 2

注 1: 珠海投资控股有限公司终止将上海海控合联置业有限公司 100% 股权、上海海控保联置业有限公司 100% 股权、上海海控太联置业有限公司 100% 股权、重庆两江新区格力地产有限公司 100% 股权和三亚合联建设发展有限公司 100% 股权委托于本公司管理。珠海投资控股有限公司将珠海市新盛景投资有限公司 77% 股权及珠海市凤凰盛景商业有限公司 100% 股权继续委托于本公司管理。

注 2: 珠海投资控股有限公司将三亚合联建设发展有限公司除房地产开发业务外的其他业务委托于本公司运营管理。

② 委托管理

受托方	委托方	委托类型	委托起始日	委托终止日	委托费用定价依据	本期确认的托管费用
本公司	珠海格力房产有限公司	股权托管	2025.12.18	长期	合同	

本公司将珠海万联海岛开发有限公司 100% 股权委托于珠海格力房产有限公司管理。

(3) 关联租赁情况

① 公司出租

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海市香洲区茵卓小学	房屋建筑物		6,978,985.15

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
珠海海岸影院管理有限公司	房屋建筑物	156,827.75	202,846.21
珠海海岸无界文化管理有限公司	房屋建筑物	124,226.25	129,692.78
珠海投资控股有限公司	房屋建筑物	31,610.04	49,672.96
珠海经济特区金叶酒店有限公司	房屋建筑物		4,587.16
华发物业服务服务有限公司	房屋建筑物	73,582.80	
合计		386,246.84	7,365,784.26

②公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物			1,770,030.00	173,703.74	
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物			5,546,880.00	809,640.37	
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	642,991.10		277,800.00	24,252.73	
珠海顺远投资有限公司	房屋建筑物			1,375,126.40	388,030.74	
珠海粤雅传媒有限公司	房屋建筑物	3,673.27				
珠海格创科技产业发展有限公司	房屋建筑物			1,484,072.40	304,994.12	
珠海格力房产有限公司	房屋建筑物					119,489,579.71
合计		646,664.37		10,453,908.80	1,700,621.70	119,489,579.71

续

出租方名称	租赁资产种类	上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额)	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	房屋建筑物	1,678,740.38				
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	房屋建筑物	4,393,409.16				
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	房屋建筑物	709,933.30				
珠海顺远投资有限公司	房屋建筑物					
珠海粤雅传媒有限公司	房屋建筑物					

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

出租方名称	租赁资产种类	上期发生额			增加的使用 权资产
		简化处理的短期 租赁和低价值资 产租赁的租金费 用	未纳入租赁 负债计量的 可变租赁付 款额)	支付的 租金	
珠海格创科技产业发展有 限公司	房屋建筑物				
珠海格力房产有限公司	房屋建筑物				
合计		6,782,082.84			

(4) 关联担保情况

①本公司作为担保方

单位：万元

被担保方	2025.12.31 担保余 额	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
	8,996.00	2025-2-28	2026-2-28	否
	5,000.00	2025-3-31	2026-3-30	否
	29,200.00	2023-11-2	2026-12-18	否
	1,602.90	2023-5-25	2026-5-25	否
	3,558.10	2023-7-21	2026-7-23	否
	6,581.69	2024-2-8	2027-2-8	否
	2,709.47	2023-1-6	2026-1-16	否
	4,500.00	2021-7-22	2026-7-22	否
	28,089.89	2023-7-24	2038-7-18	否
	10,000.00	2021-6-8	2026-6-8	否
	15,000.00	2025-4-27	2026-4-27	否
	5,000.00	2025-5-28	2026-5-28	否
	19,676.01	2025-1-16	2026-3-5	否
	4,375.00	2023-9-25	2027-7-29	否
珠免集团下属公司	850.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	891.00	2024-9-30	2027-9-29	否
	891.00	2024-9-30	2027-9-29	否
	850.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	850.00	2024-6-28	2027-6-28	否
	850.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	850.00	2024-5-20	2027-5-20	否
	891.00	2024-9-30	2027-9-29	否
	26,898.00	2023-11-23	2027-8-6	否
	19,310.29	2017-8-25	2032-8-24	否
	1,000.00	2024-3-21	2026-3-7	否
	1,000.00	2024-3-21	2026-3-7	否
	1,000.00	2024-3-21	2026-3-10	否
	1,000.00	2024-3-21	2026-3-7	否
	10,000.00	2025-5-30	2026-5-30	否
	1,419.11	2023-5-17	2026-5-17	否

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	2025.12.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	489.00	2025-5-23	2028-5-23	否
	489.00	2025-4-29	2028-4-28	否
	489.00	2025-5-23	2028-5-23	否
	990.00	2025-4-29	2028-4-28	否
	34,000.00	2024-7-5	2026-7-5	否
	3,750.00	2018-12-29	2026-12-29	否
	1,000.00	2025-10-17	2026-10-16	否
	500.00	2025-2-21	2026-2-21	否
	500.00	2025-3-14	2026-2-21	否
	5,000.00	2025-1-8	2026-1-7	否
	1,500.00	2025-12-9	2026-12-9	否
	1,000.00	2025-11-21	2026-11-21	否
	1,000.00	2025-11-11	2026-11-10	否
	1,000.00	2025-6-30	2026-6-30	否
	1,000.00	2025-5-29	2026-5-29	否
	8,438.03	2025-6-23	2028-6-23	否
	5,000.00	2025-6-27	2026-6-27	否
	1,000.00	2025-7-23	2026-7-22	否
	499.00	2025-7-25	2028-7-25	否
	499.00	2025-7-25	2028-7-25	否
	1,400.00	2025-11-26	2026-11-25	否
	1,400.00	2025-11-26	2026-11-25	否
	16,000.00	2025-9-30	2026-9-30	否
	4,000.00	2025-10-19	2026-10-19	否
	20,000.00	2025-10-30	2026-10-30	否
	20,000.00	2024-4-22	2026-1-8	否
	26,274.00	2022-5-31	2027-5-29	否
	44,530.00	2022-1-14	2026-1-13	否
	50,890.00	2021-5-20	2026-5-18	否
	850.00	2024-5-20	2027-5-20	否
格力房产下属子公司	1,000.00	2024-3-21	2026-3-10	否
	2,186.58	2023-12-15	2026-12-15	否
	489.00	2025-4-29	2028-4-28	否
	489.00	2025-6-5	2028-6-5	否
	1,000.00	2025-12-18	2026-12-18	否
	1,000.00	2025-5-29	2026-5-29	否
	1,000.00	2025-11-13	2026-11-13	否
其他关联方	50,890.00	2024-12-25	2026-9-30	否
合计	524,381.07			

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

②本公司作为被担保方

单位：万元

担保方	2025.12.31 担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	37,000.00	2025-12-11	2028-12-11	否
	5,000.00	2025-11-28	2028-11-27	否
珠免集团下属子公司	19,500.00	2025-6-27	2028-6-27	否
	28,000.00	2025-12-18	2028-12-11	否
	20,000.00	2025-12-5	2028-12-5	否
其他关联方	102,000.00	2023-4-18	2028-4-19	否
合计	211,500.00			

说明：截至 2025 年 12 月 31 日，公司为关联方重庆两江新区格力地产有限公司提供反担保余额为 5.089 亿元。

(5) 关联方资金拆借情况

①向关联方珠海投资控股有限公司借款期初余额2.65亿元，本期归还关联方借款2.65亿元，向关联方借款期末余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息560.23万元。

②向关联方珠海海控小额贷款有限公司借款期初余额1.95亿元，本期借入关联方借款3.15亿元，本期归还关联方借款5.10亿元，向关联方借款期末余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息816.54万元。

③向关联方珠海市新恒基发展有限公司借款期初余额0.35亿元，本期归还关联方借款0.35亿元，向关联方借款期末余额为0.00万元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息30.92万元。

④向关联方珠海华金小额贷款有限公司本期新增借款0.28亿元，本期归还关联方借款0.00万元，向关联方借款期末余额为0.28亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息10.69万元。

⑤向关联方横琴华通金融租赁有限公司借款期初余额1.05亿元，本期新增借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款1.05亿元，向关联方借款期末余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息347.28万元。

⑥向关联方厦门国际银行股份有限公司借款期初余额2.76亿元，本期新增借入关联方借款3.64亿元，本期归还关联方借款4.43亿元，向关联方借款期末余额为1.97亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息1,475.11万元。

⑦向关联方珠海格力集团有限公司借款期初余额1.50亿元，本期新增借入关联方借款0.00亿元，本期归还关联方借款1.50亿元，向关联方借款期末余额为0.00亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息291.67万元。

⑧向关联方珠海华润银行股份有限公司借款期初余额1.21亿元，本期新增借入关联方借

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

款5.00亿元，本期归还关联方借款1.26亿元，向关联方借款期末余额为4.95亿元，按金融机构同期贷款利率计息，2025年度应计利息1,060.76万元。

(6) 向关联方转让资产情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	本期发生额
珠海投资控股有限公司	转让子公司股权		5,505,008,600.00
珠海投捷控股有限公司	转让子公司股权	5,517,536,500.00	

(7) 关键管理人员薪酬

本公司本期关键管理人员 8 人，上期关键管理人员 12 人，支付薪酬情况见下表：

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	540.71	485.75

(8) 与关联金融机构货币资金情况

①与关联金融机构货币资金往来

关联方	期初余额 (万元)	借方发生额 (万元)	贷方发生额(万 元)	期末余额 (万元)
厦门国际银行股份有限公司	6,558.29	136,162.18	142,713.22	7.25
珠海华发集团财务有限公司		2,368,185.06	1,931,755.95	436,429.11
珠海华润银行股份有限公司	48,976.84	380,948.27	415,972.66	13,952.45
珠海农村商业银行股份有限公司	11,962.60	34,147.68	46,041.76	68.52
总计	67,497.73	2,919,443.19	2,536,483.59	450,457.33

注:由于本公司及下属公司银行开立账户较多，上述发生额中包括各银行账户之间相互划转等情况的金额。

②与关联金融机构货币资金利息交易

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
厦门国际银行股份有限公司	利息收入	81.12	56.31
珠海华发集团财务有限公司	利息收入	599.76	
珠海华润银行股份有限公司	利息收入	2,636.12	859.61
珠海农村商业银行股份有限公司	利息收入	18.70	13.86
合计		3,335.71	929.78

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

企业名称	2025.12.31		2024.12.31	
	账面余额	百分比%	账面余额	百分比%
应收账款:				
珠海格力房产有限公司	6,902,828.94	7.53		
珠海海岸无界文化管理有限公司	732,671.60	0.80	397,942.06	0.24
三亚合联建设发展有限公司	450,000.00	0.49		
珠海海岸影院管理有限公司	4.63	小于 0.01	144,132.82	0.09
珠盈免税有限公司			1,441,620.64	0.88
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司			134,461.95	0.08
合计	8,085,505.17	8.82	2,118,157.47	1.29
预付账款:				
珠海华发数智技术有限公司	630,000.00	13.38		
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	1,006,090.02	21.37		
合 计	1,636,090.02	34.75		
其他应收款:				
三亚合联建设发展有限公司	7,959,480.09	6.50		
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	924,480.00	0.76	924,480.00	0.52
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	690,757.20	0.56	690,757.20	0.39
珠海格创科技产业发展有限公司	330,880.68	0.27		
珠海投资控股有限公司	300,000.00	0.25		
珠海经济特区国营外币免税商场有限责任公司	283,200.00	0.23	185,200.00	0.10
珠海顺远投资有限公司	267,192.00	0.22	180,600.00	0.10
珠海科技产业集团有限公司	91,346.73	0.07		
华发物业服务服务有限公司	13,127.00	0.01		
重庆两江新区格力地产有限公司	12,000.00	0.01		
珠海经济特区金叶酒店有限公司	1,634.54	小于 0.01	16,988.81	0.01
珠盈免税有限公司			107,816.40	0.06
合计	10,874,098.24	8.88	2,105,842.41	1.18
一年内到期的非流动资产:				
珠海投捷控股有限公司	1,659,445,068.81	100.00		
长期应收款:				
珠海投捷控股有限公司	2,207,014,626.10	99.75		

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 应付关联方款项

企业名称	2025.12.31		2024.12.31	
	账面余额	百分比%	账面余额	百分比%
应付账款:				
珠海格力房产有限公司	655,662.72	0.21		
华发物业服务服务有限公司	523,100.49	0.17		
珠海格力地产物业服务股份有限公司	146,700.86	0.05		
珠海海岸无界文化管理有限公司	4,320.00	小于 0.01	10,375.20	小于 0.01
北京市泰龙吉贸易有限公司	1,799.00	小于 0.01		
珠海度假村酒店有限公司	423.01	小于 0.01		
珠海粤雅传媒有限公司	137.20	小于 0.01	1,106,481.40	0.10
合计	1,332,143.28	0.43	1,116,856.60	0.10
其他应付款:				
珠海格力房产有限公司	6,315,557.88	6.33		
珠海格力港珠澳大桥珠海口岸建设管理有限公司	5,915,080.00	5.93	368,200.00	0.03
珠海创投港珠澳大桥珠海口岸运营管理有限公司	1,770,030.00	1.77	18,752.53	小于 0.01
三亚合联建设发展有限公司	1,354,793.08	1.36		
广东华发保安服务有限公司	513,221.98	0.51		
珠海格力地产物业服务股份有限公司	156,643.44	0.16		
珠海市新盛景投资有限公司	100,000.00	0.10		
珠海太联房产有限公司	70,000.00	0.07		
珠海格创科技产业发展有限公司	56,125.44	0.06		
珠海保联房产有限公司	15,173.20	0.02		
华发物业服务服务有限公司	12,877.00	0.01		
珠海正青建筑勘察设计咨询有限公司	1,500.00	小于 0.01		
珠海海岸无界文化管理有限公司	904.40	小于 0.01	705.40	小于 0.01
珠海海岸影院管理有限公司	178.00	小于 0.01	178.00	小于 0.01
珠海投资控股有限公司			240,009,483.02	16.34
合计	16,282,084.42	16.31	240,397,318.95	16.37
短期借款:				
珠海华金小额贷款有限公司	28,000,000.00	0.54		
厦门国际银行股份有限公司	196,760,111.12	3.76		
珠海海控小额贷款有限公司			196,515,833.33	3.96
珠海市新恒基发展有限公司			35,214,794.52	0.71
珠海投资控股有限公司			25,153,424.66	0.51
合计	224,760,111.12	4.30	256,884,052.51	5.18
一年内到期的非流动负债:				
珠海华润银行股份有限公司	907,500.00	0.06		
长期借款:				
珠海华润银行股份有限公司	495,000,000.00	15.45		

十一、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

截至2025年12月31日，本公司不存在应披露的承诺事项。

2、或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

截至2025年12月31日，公司涉及与陕西昊东生物科技有限公司、陕西鑫德进出口有限责任公司（以下合称“二申请人”）的合同纠纷事项，广东省珠海市香洲区人民法院已于2018年作出本案一审判决，判决驳回原告陕西昊东生物科技有限公司、原告陕西鑫德进出口有限责任公司的全部诉讼请求；广东省珠海市中级人民法院于2020年作出本案二审判决，判决驳回上诉，维持原判。2021年，二申请人向广东省高级人民法院提起再审申请，申请依法撤销本案一审、二审民事判决书，改判公司返还二申请人因履行担保责任超额支付债务所产生的本金10,330,371.91元及自2015年4月9日起至返还之日止的利息损失(暂计至2019年1月30日)为1,930,918.68元，本息暂合计12,261,290.59元。

2025年11月28日，广东省高级人民法院裁定撤销本案一审、二审判决，将本案发回广东省珠海市香洲区人民法院重审。截至目前本案尚在审理中。

十二、资产负债表日后事项

截至本报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

截至本报告日，本公司控股股东珠海投资控股有限公司累计质押其持有的本公司股份总数332,000,000股，占其持有本公司股份总数的39.18%，占本公司总股本的17.61%。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	2025.12.31	2024.12.31
1年以内		
1至2年		
2至3年		6,757,155.81
3年以上	6,757,155.81	
小计	6,757,155.81	6,757,155.81
减：坏账准备		
合计	6,757,155.81	6,757,155.81

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 按坏账计提方法分类披露

类别	2025.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
应收其他客户					
按组合计提坏账准备	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81
其中：					
应收关联方款	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81
应收政府款项					
应收其他客户款					
合计	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81

(续)

类别	2024.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
按单项计提坏账准备					
其中：					
应收其他客户					
按组合计提坏账准备	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81
其中：					
应收关联方款	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81
应收政府款项					
应收其他客户款					
合计	6,757,155.81	100.00			6,757,155.81

2、其他应收款

项目	2025.12.31	2024.12.31
应收利息		
应收股利		
其他应收款	3,493,224,577.71	3,503,150,553.15
合计	3,493,224,577.71	3,503,150,553.15

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(1) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2025.12.31	2024.12.31
1 年以内	3,493,224,577.71	3,503,148,655.34
1 至 2 年		
2 至 3 年		
3 年以上	3,453,157.48	3,461,046.48
小计	3,496,677,735.19	3,506,609,701.82
减：坏账准备	3,453,157.48	3,459,148.67
合计	3,493,224,577.71	3,503,150,553.15

②按款项性质披露

项目	2025.12.31	2024.12.31
关联方款项	3,492,912,577.71	3,503,135,655.34
保证金、押金及备用金	300,000.00	20,889.00
其他	3,465,157.48	3,453,157.48
合计	3,496,677,735.19	3,506,609,701.82

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,493,224,577.71			3,493,224,577.71	
组合 1: 应收关联方款项	3,493,224,577.71			3,493,224,577.71	
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	3,493,224,577.71			3,493,224,577.71	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48		
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					

珠海珠免集团股份有限公司

财务报表附注

2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48		

2024年12月31日，坏账准备计提情况：

截止 2024 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	3,503,156,544.34	小于 0.01	5,991.19	3,503,150,553.15	
组合 1: 应收关联方款项	3,503,135,655.34			3,503,135,655.34	
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项	20,889.00	28.68	5,991.19	14,897.81	
合计	3,503,156,544.34	小于 0.01	5,991.19	3,503,150,553.15	

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款；

截止 2024 年 12 月 31 日，本公司处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期 预期信用损 失率（%）	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48		
按组合计提坏账准备					
组合 1: 应收关联方款项					
组合 2: 应收政府款项					
组合 3: 应收其他款项					
合计	3,453,157.48	100.00	3,453,157.48		

④应收关联方账款情况

单位名称	款项性质	其他应收款期 末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
珠海保联投资控股有限公司	内部往来	840,438,245.00	1 年以内	24.04	
珠海珠免渔业投资有限公司	内部往来	633,252,333.10	1 年以内	18.11	

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

单位名称	款项性质	其他应收款期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
珠海洪湾中心渔港发展有限公司	内部往来	595,328,895.98	1年以内	17.03	
格力地产（香港）有限公司	内部往来	261,133,733.11	1年以内	7.47	
珠海万山静云酒店管理有限公司	内部往来	222,323,778.13	1年以内	6.36	
珠海珠免商业运营管理股份有限公司	内部往来	216,577,068.39	1年以内	6.19	
珠海万联海岛开发有限公司	内部往来	210,209,235.29	1年以内	6.01	
上海沪和企业管理有限公司	内部往来	207,726,400.00	1年以内	5.94	
珠海高格医疗科技有限公司	内部往来	103,773,517.77	1年以内	2.97	
保联（珠海横琴）商业零售有限公司	内部往来	74,764,962.32	1年以内	2.14	
珠海高格医药销售有限公司	内部往来	59,253,502.76	1年以内	1.69	
珠海海控竹洲水乡发展有限公司	内部往来	41,387,287.13	1年以内	1.18	
珠海保联供应链管理有限公司	内部往来	24,903,180.15	1年以内	0.71	
珠海爱为康检测技术有限公司	内部往来	1,387,577.78	1年以内	0.04	
格力地产（英国）有限公司	内部往来	452,860.80	1年以内	0.01	
珠海投资控股有限公司	关联方往来	300,000.00	1年以内	0.01	
重庆两江新区格力地产有限公司	关联方往来	12,000.00	1年以内	小于0.01	
合 计		3,493,224,577.71		99.90	

3、长期股权投资

项 目	2025.12.31			2024.12.31		
	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	2,909,791,297.79		2,909,791,297.79	4,924,163,769.18		4,924,163,769.18
对合营企业投资						
对联营企业投资						
合 计	2,909,791,297.79		2,909,791,297.79	4,924,163,769.18		4,924,163,769.18

对子公司投资:

被投资单位	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31	减值准备期末余额
珠海格力房产有限公司	2,010,872,471.39	5,122,200,008.17	7,133,072,479.56		
珠海保联国际物流合作园投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
珠海海控商贸服务有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
珠海格力房地产营销策划有限公司	1,500,000.00		1,500,000.00		
上海海控商业保理有限	50,000,000.00			50,000,000.00	

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2024.12.31	本期增加	本期减少	2025.12.31	减值准备 期末余额
公司					
格力地产（香港）有限公司	171,907,238.00			171,907,238.00	
珠海珠免科技有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	
珠海保联投资控股有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
珠海海控玖零玖投资股份有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00		
珠海高格企业管理有限公司	51,072,559.74			51,072,559.74	
珠海海控融资租赁有限公司	75,000,000.00			75,000,000.00	
珠海海控远洋渔业投资有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
珠海市免税企业集团有限公司	2,371,811,500.05			2,371,811,500.05	
合计	4,924,163,769.18	5,132,200,008.17	7,146,572,479.56	2,909,791,297.79	

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	283,018.87			
合 计	283,018.87			

5、投资收益

项 目	2025 年度	2024 年度
处置长期股权投资产生的投资收益	-471,655.15	
成本法核算的长期股权投资收益	1,937,343.15	
合 计	1,465,688.00	

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期金额
非流动资产处置损益	-1,537,032.77
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	709,847.95
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-13,729,120.93
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-64,277,598.10
受托经营取得的托管费收入	283,018.87

珠海珠免集团股份有限公司
 财务报表附注
 2025 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期金额
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-23,871,445.38
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
非经常性损益总额	-102,422,330.36
减：非经常性损益的所得税影响数	-6,643,201.56
非经常性损益净额	-95,779,128.80
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	-5,949,294.83
归属于公司普通股股东的非经常性损益	-89,829,833.97

2、净资产收益率和每股收益

报告期利润	加权平均净资产收 益率%	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-158.38	-0.55	-0.55
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	-144.56	-0.50	-0.50


 珠海珠免集团股份有限公司
 2026 年 4 月 17 日



此件仅供业务报告使用，复印无效

营业执照

(副本)(20-1)

统一社会信用代码

91110105592343655N



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

名称 致同会计师事务所（特殊普通合伙）

出资额 5235 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2011 年 12 月 22 日

执行事务合伙人 李惠琦

主要经营场所 北京市朝阳区建国门外大街 22 号赛特广
场五层

经营范围

审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资
报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具
审计报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、
税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经
批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；
不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

登记机关



2025 年 12 月 08 日

市场主体应当于每年 1 月 1 日至 6 月 30 日通过

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

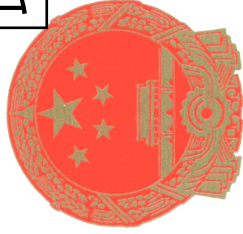
国家企业信用信息公示系统网址：

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

此件仅用于业务报告使用，复印无效

证书序号：0014469



会计师事务所 执业证书

名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李惠琦

主任会计师：

经营场所：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场5层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010156

批准执业文号：京财会许可[2011]0130号

批准执业日期：2011年12月13日

说明

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



发证机关：


北京市财政局

二〇一一年十一月十一日


中华人民共和国财政部制

此件仅用于业务报告使用，复印无效。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 邵桂荣
Full name 邵桂荣
性别 男
Sex 男
出生日期 1981-01-12
Date of birth 1981-01-12
工作单位 致同会计师事务所
Working unit 致同会计师事务所
身份证号码 44092319810112147X
Identity card No. 44092319810112147X



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.



邵桂荣 110001540440


证书编号: 110001540440
No. of Certificate 110001540440

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: 2011 年 12 月 22 日
Date of Issuance 2011 /y /m /d


2020 年 8 月 换发

此件仅用于业务报告使用，复印无效。



THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名	王其来
Full name	王其来
性别	男
Sex	男
出生日期	1984-05-26
Date of birth	1984-05-26
工作单位	致同会计师事务所
Working unit	致同会计师事务所
身份证号码	(特殊普通合伙) 琼海分所
Identity card No.	241224198405260933



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: 110101300401
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: 2014 年 10 月 10 日
Date of Issuance /y /m /d

2021 年 5 月换发



王其来(110101300401)，已通过广东省注册会计师协会2021年任职资格检查。通过文号：粤注协〔2021〕268号。



110101300401