

# 广东世荣兆业股份有限公司

GUANGDONG SHIRONGZHAOYE CO., LTD



## 二〇一〇年半年度报告

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

披露时间：二〇一〇年八月二十八日

## 重要提示

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

公司所有董事均亲自出席了审议本次半年度报告的董事会会议。

公司半年度财务报告未经会计师事务所审计。

公司法定代表人梁家荣先生、主管会计工作的负责人黄劲民女士及会计机构负责人肖义平先生声明：保证半年度报告中财务报告的真实、完整。

## 目 录

第一节	公司基本情况	3
第二节	股本变动及股东情况	6
第三节	董事、监事、高级管理人员情况	9
第四节	董事会报告	10
第五节	重要事项	20
第六节	财务报告	24
第七节	备查文件	78

## 第一节 公司基本情况简介

一、法定中文名称：广东世荣兆业股份有限公司

法定英文名称：Guangdong Shirongzhaoye Co.,Ltd.

公司简称：世荣兆业

英文简称：SHIRONGZHAOYE

二、法定代表人：梁家荣

三、董事会秘书、证券事务代表及投资者关系管理负责人

	董事会秘书	证券事务代表	投资者关系管理负责人
姓名	郑泽涛	詹华平	郑泽涛
联系地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼	广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼	广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼
电话	0756-5888886	0756-5888899	0756-5888886
传真	0756-5888882	0756-5888882	0756-5888882
电子信箱	zzt777@sohu.com	zhp669@sohu.com	zzt777@sohu.com

四、注册地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼

办公地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼

邮政编码：519180

互联网网址：<http://www.gdsrzy.com/>

电子信箱：[shirongzhaoye@sohu.com](mailto:shirongzhaoye@sohu.com)

五、选定的中国证监会指定信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》

指定互联网网址：<http://www.cninfo.com.cn>

半年度报告置备地点：公司董事会秘书办公室

六、公司股票上市证券交易所：深圳证券交易所

股票简称：世荣兆业

股票代码：002016

七、其他有关资料

公司首次注册登记日期：2000 年 12 月 28 日

最近一次变更登记日期：2010 年 1 月 4 日

注册登记地点：广东省珠海市工商行政管理局

企业法人营业执照注册号：440000000011199

税务登记证号码：4404021192596661

公司聘请的会计师事务所名称：立信大华会计师事务所有限公司

公司聘请的会计师事务所办公地址：广东省珠海市香洲康宁路 16 号

## 八、主要财务数据和指标

### (一) 主要财务数据和指标（单位：人民币元）

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度期末增减（%）
总资产	2, 223, 672, 205. 85	1, 876, 217, 398. 78	18. 52
所有者权益（或股东权益）	775, 563, 123. 55	762, 856, 146. 22	1. 67
每股净资产（元 / 股）	1. 68	1. 65	1. 82
	报告期 (1—6 月)	上年同期	本报告期比上年同期增减（%）
营业总收入	75, 287, 455. 64	217, 192, 478. 58	-65. 34
营业利润	22, 648, 694. 66	56, 839, 918. 18	-60. 15
利润总额	22, 986, 392. 79	56, 864, 023. 09	-59. 58
净利润	12, 706, 977. 33	30, 537, 489. 61	-58. 39
扣除非经常性损益后的净利润	13, 999, 374. 43	26, 116, 946. 52	-46. 40
基本每股收益（元/股）	0. 0275	0. 0662	-58. 46
稀释每股收益（元/股）	0. 0275	0. 0662	-58. 46
净资产收益率（%）	1. 64	4. 24	-2. 60
经营活动产生的现金流量净额	403, 003, 668. 70	-280, 908, 158. 74	243. 46
每股经营活动产生的现金流量净额	0. 87	-0. 61	242. 62

说明：

1、上述净利润、扣除非经常性损益后的净利润、所有者权益、基本每股收益和稀释每股收益、每股净资产等指标以归属于母公司股东的的数据填列。

2、基本每股收益、稀释每股收益、报告期每股净资产和每股经营活动产生的现金流量净额按总股本461, 496, 880股计算；上年度期末每股净资产、上年同期每股经营活动产生的现金流量净额按总股本461, 496, 880股计算。

## (二) 非经常性损益明细表

项目	报告期
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	-1,358,747.50
其他营业外收支净额	337,698.13
小计	-1,021,049.37
减：非经常性损益企业所得税影响数	158,451.23
非经常性损益少数股东所占份额	112,896.50
非经常性损益净额	-1,292,397.10

## 第二节 股本变动及股东情况

### 一、公司股份变动情况表

(单位: 股)

	本次变动前		本次变动增减(+, -)					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
<b>一、有限售条件股份</b>	345744243	74.918				-3236	-3236	345741007	74.917
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	345719419	74.913						345719419	74.913
其中:									
境内法人持股	36119419	7.827						36119419	7.827
境内自然人持股	309600000	67.086						309600000	67.086
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
5、高管股份	24824	0.005				-3236	-3236	21588	0.004
<b>二、无限售条件股份</b>	115752637	25.082				3236	3236	115755873	25.083
1、人民币普通股	115752637	25.082				3236	3236	115755873	25.083
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
<b>三、股份总数</b>	461496880	100.00				0	0	461496880	100.00

### 二、公司前十名股东和前十名无限售条件股东持股情况

股东总数	36033 人				
前 10 名股东持股情况 (单位: 股)					
股东名称	股东性质	持股比例	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
梁社增	境内自然人	67.09	309,600,000	309,600,000	263,340,000
珠海威尔集团有限公司	境内非国有法人	7.83	36,119,419	36,119,419	0
刘素华	境内自然人	0.22	1,025,848	0	0

王子伟	境内自然人	0.15	697,979	0	0
李强	境内自然人	0.10	461,300	0	0
顾平	境内自然人	0.09	406,350	0	0
郑常文	境内自然人	0.09	404,581	0	0
王丹	境内自然人	0.08	366,700	0	0
郑骏超	境内自然人	0.08	361,924	0	0
潘元穆	境内自然人	0.07	334,487	0	0

## 前10名无限售条件股东持股情况（单位：股）

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
刘素华	1,025,848	人民币普通股
王子伟	697,979	人民币普通股
李强	461,300	人民币普通股
顾平	406,350	人民币普通股
郑常文	404,581	人民币普通股
王丹	366,700	人民币普通股
郑骏超	361,924	人民币普通股
潘元穆	334,487	人民币普通股
李秋亚	303,290	人民币普通股
姜强	301,601	人民币普通股

 上述股东关联关系  
 或一致行动的说明

梁社增为珠海威尔集团有限公司的控股股东，梁社增、珠海威尔集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。

**三、前十名有限售条件股东持股数量及限售条件（单位：股）**

序号	有限售条件 股东名称	持有的有限 售条件股份 的数量	可上市交易 时间	新增可上市 交易股份数 量	限售条件
1	梁社增	309,600,000	2011年 2月25日	309,600,000	所持股份自增发完成之日（2008年2月25日）起36个月内不上市交易或转让

2	珠海威尔集团有限公司	36,119,419	2011年 2月25日	36,119,419	所持股份自增发完成之日（2008年2月25日）起36个月内不上市交易或转让
---	------------	------------	----------------	------------	---------------------------------------

#### 四、公司控股股东及实际控制人情况

公司控股股东及实际控制人均为梁社增先生，报告期内未发生变化。

##### 梁社增先生简介：

姓名：梁社增

性别：男

国籍：中华人民共和国，未曾取得其他国家或者地区的居留权

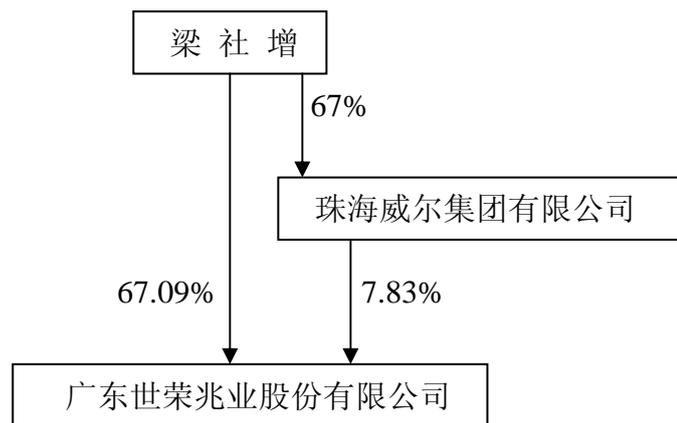
住所：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷32号

通讯地址：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷32号

2007年6月25日，梁社增先生受让周靖人、周曙光持有的珠海威尔集团有限公司67%股权，成为珠海威尔集团有限公司控股股东及本公司实际控制人。

2008年2月25日，本公司向梁社增先生发行129,000,000股完成，梁社增先生直接持有本公司67.09%股份，合计控制本公司股份74.92%，成为本公司的控股股东和实际控制人。

##### 公司与实际控制人之间产权和控制关系方框图：



## 第三节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事、高级管理人员持股变动情况（单位：股）

姓名	职务	年初持股数量	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数量	变动原因
王 键	监 事	1200	0	0	1200	
蒋济舟	副总经理	11,744	0	0	11,744	
骆英森	独立董事	400	0	100	300	二级市场交易

### 二、报告期内董事、监事、高级管理人员的新聘或解聘情况

1、2010年1月18日召开的公司2010年第一次临时股东大会进行了董事会、监事会换届选举，选举梁家荣先生、刘敬东先生、陈宇先生、龙隆先生、张世明先生、张陶伟先生为公司第四届董事会董事，选举骆英森先生、戴亦一先生、周守华先生为公司第四届董事会独立董事；选举王键先生为公司第四届监事会监事。同日召开的职工代表会议选举夏宇先生、陈顶炎先生为公司第四届监事会职工代表监事。

2、2010年1月18日召开的第四届董事会第一次会议决定聘任刘敬东先生为公司总经理，聘任蒋济舟先生、黄劲民女士、郑泽涛先生为公司副总经理，聘任黄劲民女士为公司财务总监，聘任郑泽涛先生为公司董事会秘书。

## 第四节 董事会报告

### 一、管理层讨论与分析

#### (一) 报告期内总体经营情况

##### 1、经营环境的变化与分析

报告期内，房地产市场“冷、暖”交替。随着 2010 年 4 月 17 日国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》后，紧跟着各部委密集出台了《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》、《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》、《关于加强土地增值税征管工作的通知》、《关于加快发展公共租赁住房的指导意见》等一系列调控政策和针对房地产行业的信贷紧缩措施，调控效果显著，房地产市场价量齐升的火热局面开始扭转，房地产行业迎来又一个“冬季”。上半年，全国房地产开发投资 19747 亿元，同比增长 38.1%；商品房销售面积 3.94 亿平方米，同比增长 15.4%，销售额 1.98 万亿元，同比增长 25.4%。以上指标增长是因为去年同期基数较低和政策效果滞后性的原因，从 6 月份销售面积和销售额增幅比 1-5 月回落 7.1 个百分点和 13.0 个百分点以及 5、6 月份销售面积和销售额同比分别下降 5.9% 和 11.1% 可以看出调控政策开始影响市场，部分热点城市房价企稳回落，这种效果在下半年将会更加显现。市场对调控的反应与以往相似，投资投机性需求因受政策的打压快速下降，自住刚性需求因对政策效果的预期产生了观望态度而停滞，前期部分房价上涨过快的城市的房价开始出现松动的迹象，市场将逐渐回归理性。公司管理层认为：政府本次从土地、金融、税收、行政监督等全方位多层次出台严厉政策对房地产进行调控，旨在遏制部分城市房价过快上涨，打击投资和投机行为，目的在于维护房地产市场能够健康平稳的发展，最终切实保障广大城镇居民改善住房条件的愿望得以实现。国务院于 4 月 17 日下发的《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》以及围绕该通知出台的诸多配套政策在未来相当长的时期内对市场将产生深远的影响，调控或将成为常态。基于以上认识，公司管理层认为：公司作为房地产市场中的一份子，在调控的浪潮中不可能独善其身，应认真解读

调控政策但坚决不“赌政策”，必须对市场保持充分的尊重，根据市场变化理性定价，根据市场需求提供更高性价比的产品，这样才能最大程度的减少市场波动带来的冲击，保持公司平稳发展。

由于目前公司的项目全部在珠海市，因此，公司更加关注珠海房地产市场的现状及发展趋势。珠海自 2008 年 12 月国务院通过了《珠江三角洲地区改革发展规划纲要（2008-2020）》被确立为珠江口西岸核心城市，随之国家级开发区一位于珠海的横琴新区的建设拉开序幕，从此珠海的发展与国家的战略布局紧密结合，现在，珠海已开始新一轮的大开发、大发展。在珠海的城市价值和城市定位发生了质的变化的前提下，房地产行业无疑是最大的受益者。近几年来，珠海的房地产一直保持着健康的发展态势，2009 年全市商品房销售面积和销售额分别为 280.44 万平方米和 209.91 亿元，同比分别增长 60.9%和 72.4%，2010 年上半年，全市商品房销售面积 121.66 万平方米，同比增长 10.0%。我们认为：珠海房地产市场相对理性是以城市和经济整体发展所带来的刚性需求为支撑的，是稳定可持续发展的。

我国的城镇化进程已经开始并不断加快，目前的城镇化率仅为约 47%，不仅远低于发达国家 80%的水平，而且也低于一些发展水平与我国相近的发展中国家水平，说明我国城镇化的进程是长期的、空间是巨大的，城镇化大力的推动了房地产行业可持续发展，现在的调控对市场起降温作用，短期内会影响销售，但有利于行业整体健康发展。

基于上述分析，公司认为：房地产行业未来相当长的时期依然是我国重要经济支柱产业之一，市场空间非常巨大；同时，房地产行业也是一个充分竞争的市场化的行业，市场集中度很低，每家房地产企业在这个市场中都有发展的机会。公司应抓住珠海新一轮大发展的历史机遇，立足于珠海，专心致志的做好现有在珠海的项目，积累经验，积攒实力，为将来走出珠海，走向全国奠定坚实的基础。

## 2、主营业务经营情况分析

报告期内，面对着跌宕起伏的市场，公司按计划推进项目的开发，保证房源供应；坚持市场定位，合理定价，促进销售，取得了良好的销售业绩。报告期内，销售面积 7 万平方米，销售金额 4.4 亿元；截止报告期末，已销售但未结转收入的销售面积 16.6 万平方米，销售金额 9.5 亿元。由于已实现销售的房屋的竣工交

楼时间大部分集中在下半年，因此，报告期实现结算面积仅为 1.32 万平方米，结算收入为 7,389.98 万元，实现归属于母公司股东的净利润为 1,270.70 万元，同比减少 58.39%，主要原因在于公司上半年可供结转的销售收入较少。

与去年同期相比，公司的销售状况有很大的改善，其中，销售额同比增长 131%；与珠海市整体市场比较，上半年珠海市商品房销售面积同比增长 10%，而公司同比增长了 81%；公司 2009 年上半年销售面积占珠海市商品房总销售面积的比例为 3.48%，这一比例在 2010 年上半年提高到了 5.73%。

报告期内，公司收到销售回款 7.78 亿元，经营活动产生的现金流量净额从去年同期的-2.81 亿元增加到 4.03 亿元，期末现金及现金等价物余额为 3.10 亿元，同比增长 415%，良好的现金流状况为公司后续项目的开发提供了可靠的资金保障。

年初制定的各项开发计划顺利进行。“里维埃拉”一期“锦绣荣城”第 3 区主体楼宇已进入验收阶段，能确保 2010 年 10 月底之前向业主交楼。“里维埃拉”二期“翠湖苑”一区建设加速，并于 2010 年 5 月份开始预售，比原计划提前了一个月。项目开发计划按期完成成为结转收入奠定了前提条件。

## (二) 经营成果和财务状况分析

### 1、公司经营情况及主要业务分析

#### (1) 报告期公司经营情况分析

单位：（人民币）万元

项目	2010 年 1-6 月	2009 年 1-6 月	变动幅度
营业收入	7,528.75	21,719.25	-65.34
营业成本	3,437.68	11,299.39	-69.58
营业税金及附加	975.42	3,008.73	-67.58
销售费用	1,130.54	344.06	228.59
管理费用	1,716.41	1,233.49	39.15
财务费用	-31.51	40.04	-178.70
资产减值损失	172.47	29.04	493.90
公允价值变动收益	-135.87	127.44	-206.61
投资收益	2,273.02	-207.95	1,193.06

营业外收入	85.90	33.51	156.34
营业外支出	52.13	31.10	67.62
利润总额	2,298.64	5,686.40	-59.58
所得税费用	284.99	1,540.98	-81.51
净利润	2,013.65	4,145.42	-51.42
归属于母公司股东的净利润	1,270.70	3,053.75	-58.39

变动情况说明：

① 报告期营业收入较上年同期减少 65.34%，营业成本、营业税金及附加分别减少 69.58%、67.58%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

② 销售费用增加 228.59%，主要原因是销售代理费、广告费的增加。

③ 管理费用增加 39.15%，主要原因是由于报告期人员工资、差旅费等的增加。

④ 财务费用减少 178.70%，主要原因是报告期存款利息收入增加所致。

⑤ 资产减值损失增加 493.90%，主要原因是报告期坏账准备计提较上年同期增加。

⑥ 公允价值变动收益大幅变化，主要是由于公司的证券投资报告期产生亏损。

⑦ 投资收益增加 1,193.06%，主要原因是报告期公司按权益法核算的股权投资收益增加。

⑧ 利润总额、所得税费用、净利润、归属于母公司股东的净利润减少，主要是因为报告期可结转的商品房销售收入较上年同期大幅减少。

## (2) 主营业务经营情况

单位：（人民币）万元

主营业务分行业情况						
	2010 年 1—6 月			比上年同期增减 (%)		
	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业成本	毛利率 (%)
房地产开发与经营	7,411.28	3,284.83	55.68	-65.56	-70.54	7.49
其中：关联交易	-	-	-	-	-	-
主营业务分产品情况						
商品房	7,411.28	3,284.83	55.68	-65.56	-70.54	7.49

变动情况说明：

报告期公司主营业务收入为 7,477.57 万元，去年同期为 21,709.90 万元，报告期比上年同期下降 65.56%。主营业务收入中，房地产销售收入为 7,411.28 万元，占公司主营业务总收入的 99.11%。

### (3) 主要供应商和客户情况

#### ① 前五名供应商

报告期内公司的主要供应商是工程承建商，公司向前五名供应商支付金额为 21,022.65 万元，占支付全部供应商总额的 91.43%。

#### ② 前五名客户

报告期内公司前五名客户销售额合计 752.81 万元，占报告期营业收入总额的 10.07%。公司的主要产品为商品房，客户基本上是个人购房者，数量众多而且非常分散。

## 2、财务状况分析

### (1) 公司主要资产变动状况

单位：（人民币）万元

项目名称	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	增减金额	增减比例
货币资金	31,033.36	12,353.40	18,679.96	151.21
交易性金融资产	332.42	468.29	-135.87	-29.01
应收账款	872.58	1,038.14	-165.56	-15.95
预付款项	5,561.14	12,872.61	-7,311.47	-56.80
其他应收款	615.30	504.63	110.67	21.93
存货	139,523.14	123,308.55	16,214.59	13.15
流动资产合计	177,937.94	150,545.63	27,392.31	18.20
长期股权投资	31,771.87	29,499.06	2,272.81	7.70
投资性房地产	996.02	-	996.02	-
固定资产	9,648.59	5,721.95	3,926.64	68.62
在建工程	6.65	3.65	3.00	82.19
无形资产	714.43	686.86	27.57	4.01
递延所得税资产	1,289.14	1,164.60	124.54	10.69

非流动资产合计	44,429.28	37,076.11	7,353.17	19.83
资产总计	222,367.22	187,621.74	34,745.48	18.52

变动情况说明：

① 报告期货币资金较上年末增加 151.21%，主要原因是商品房销售回笼资金增加。

② 预付款项减少 56.80%，主要原因是本期将预付账款转入开发成本。

③ 投资性房地产增加 996.02 万元，主要原因是公司资产出租。

④ 固定资产增加 68.62%，主要原因是公司综合楼在本期转为固定资产。

**公司资产减值准备计提情况：**

资产减值准备明细表

单位：（人民币）元

项目	年初余额	本期增加数	本期减少数	期末余额
一、坏帐准备合计	17,049,961.70	1,769,339.10	9,724.17	18,809,576.63
二、短期投资跌价准备合计				
三、存货跌价准备合计				
四、长期投资减值准备合计				
五、固定资产减值准备合计				
六、无形资产减值准备合计				
七、在建工程减值准备				
八、委托贷款减值准备				
合计	17,049,961.70	1,769,339.10	9,724.17	18,809,576.63

(2) 报告期末公司负债情况

单位：（人民币）万元

项目名称	2010 年 6 月 30 日	2009 年 12 月 31 日	增减金额	增减比例
短期借款	15,000.00	15,000.00	-	-
应付账款	9,922.67	16,471.45	-6,548.78	-39.76
预收款项	84,366.02	14,051.14	70,314.88	500.42
应付职工薪酬	194.88	187.72	7.16	3.81
应交税费	-6,518.48	2,594.82	-9,113.30	-351.21

应付利息	-	371.31	-371.31	-100.00
其他应付款	18,686.65	19,888.47	-1,201.82	-6.04
一年内到期的非流动负债	-	4,535.00	-4,535.00	-100.00
流动负债合计	121,651.75	73,099.91	48,551.84	66.42
长期借款	2,680.00	18,500.00	-15,820.00	-85.51
专项应付款	30.00	30.00	-	-
非流动负债合计	2,710.00	18,530.00	-15,820.00	-85.38
负债合计	124,361.75	91,629.91	32,731.84	35.72

变动情况说明：

① 报告期应付账款较上年末减少 39.76%，主要原因是报告期支付了工程款。

② 预收款项较上年末增加 500.42%，主要原因是报告期公司商品房预售款大幅度增加。

③ 应交税费大幅变动，主要原因是报告期预收账款大幅增加，按规定预缴了税款。

④ 应付利息减少 100.00%，主要原因是报告期全额支付了上年末计提的利息。

⑤ 一年内到期的非流动负债减少 100.00%，主要原因是全部归还了一年内到期的银行借款。

⑥ 长期借款减少 85.51%，原因是报告期公司归还了部分银行借款。

### (3) 所有者权益变动情况

单位：（人民币）万元

项目名称	2010年 6月30日	2009年 12月31日	增减金额	增减比例
股本	46,149.69	46,149.69	-	-
资本公积	6,152.25	6,152.25	-	-
盈余公积	940.38	940.38	-	-
未分配利润	24,313.99	23,043.30	1,270.69	5.51
归属于母公司股东权益合计	77,556.31	76,285.61	1,270.70	1.67

少数股东权益	20,449.16	19,706.21	742.95	3.77
股东权益合计	98,005.47	95,991.83	2,013.64	2.10
负债和股东权益总计	222,367.22	187,621.74	34,745.48	18.52

## (4) 现金流量变动情况

单位：（人民币）万元

项目	2010年 1-6月	2009年 1-6月	变动幅度
一、经营活动产生的现金流量净额	40,300.37	-28,090.82	243.46
经营活动产生的现金流入量	79,975.26	14,876.60	437.59
其中：销售商品、提供劳务收到的现金	77,867.57	13,037.08	497.28
经营活动现金流出量	39,674.89	42,967.42	-7.66
其中：购买商品、接受劳务支付的现金	25,009.32	15,970.51	56.60
支付的各项税费	10,290.19	7,680.03	33.99
二、投资活动产生的现金流量净额	202.80	-1,496.55	113.55
投资活动现金流入量	275.00	4,899.01	-94.39
投资活动现金流出量	72.20	6,395.56	-98.87
三、筹资活动产生的现金流量净额	-21,823.22	32,063.41	-168.06
筹资活动现金流入量	4,180.00	38,468.00	-89.13
筹资活动现金流出量	26,003.22	6,404.59	306.01
四、现金及现金等价物净增加额	18,679.95	2,476.05	654.43
现金流入总计	84,430.26	58,243.61	44.96
现金流出总计	65,750.31	55,767.57	17.90

变动情况说明：

①经营活动产生的现金流量净额比上年增长 243.46%，主要是因为报告期销售商品收到的现金比去年增加 64,830.48 万元，同比增长 497.28%。

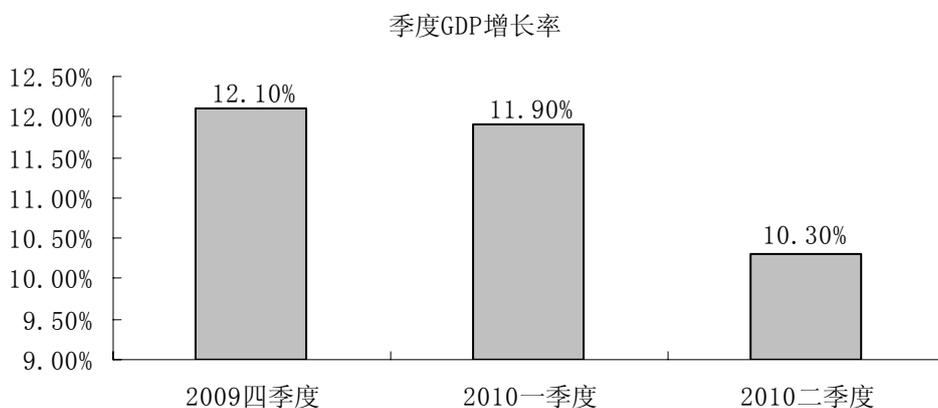
②投资活动产生的现金流入、流出比去年同期大幅减少，主要原因为去年同期出售了一全资子公司股权，支付了对联营公司的出资款，而本期未发生较大的投资活动事项。

③报告期筹资活动产生的现金流量产生较大变化，主要是因为报告期偿还了

大部分的银行借款。

### (三) 公司下半年工作计划

房地产行业是事关民生的重点行业，也是国民经济的支柱行业，因此促进房地产行业的健康稳定发展是全社会的共识，也是国家行业调控政策的关键目标。从行业发展前景来看，中国的城市化进程正在加快推进，且是一个长期的过程，居民对住房的需求越来越大，因此房地产市场的持续发展以至行业规模的不断扩大将是一个必然趋势。从宏观的角度来看，房地产市场的景气程度攸关整个国民经济的发展。在内外多重因素的影响之下，中国当前的经济状况趋于艰难，特别是经济增长压力日趋明显，2009 年第四季度以来 GDP 增长率逐渐下降。



纵观 2010 年，经济状况已从“一季度防过热”转向了“三季度防过冷”。不管从行业发展需求来看，还是从宏观经济层面来考虑，国家都会支持房地产行业的发展，调控目标将是遏制部分城市快速和非理性的房价上涨，防范可能发生的金融风险。从已经出台的行业调控政策来看，其着力点在于打击市场投机，调整住宅供应结构，从而更好地保障民生。我们认为，不管从产品结构，还是从产品价格来看，公司目前的发展状况都处在一个理性的范围内，公司将按计划加快推进项目开发、销售工作，促进公司更快发展。

公司下半年的主要工作计划如下：

(1) 完成总建筑面积为 17.48 万平方米的“里维埃拉”一期“锦绣荣城”第 3 区的所有建设工作，按期于 2010 年 10 月底之前向业主交付使用。

(2) 于年底前基本完成总建筑面积 11.49 万平方米的“里维埃拉”——“翠湖苑”一区的主体施工，使该区配套工程（市政、园林、景观等）达到开工条件。

(3) 于年底前完成总建筑面积 19.47 万平方米的“里维埃拉”——“碧水岸”一区的桩基工程施工，并开始楼宇主体建筑施工。

(4) 全力推动近 3 万平方米商业街的招商工作，加快完善小区的商业配套，为项目的后期销售创造更加有利的条件。

## 二、报告期内公司投资情况

### (一) 公司募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

### (二) 公司报告期内重大非募集资金投资项目情况。

报告期内，公司无重大非募集资金投资事项。

## 三、对 2010 年前三季度经营业绩的预计

2010年1-9月预计的经营业绩	预计2010年1-9月归属于母公司股东的净利润比上年同期增长幅度小于30%	
2009年1-9月经营业绩	归属于母公司所有者的净利润	59,298,566.90元
业绩变动的原因说明	预计2010年1-9月可结转销售收入与去年同期相比无大幅变化。	

## 第五节 重要事项

### 一、公司治理情况

报告期，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》以及《深圳证券交易所股票上市规则》等法律、法规和《公司章程》的要求，完善公司的法人治理结构，加强各项制度的贯彻落实，有效促进了公司的规范运作。

报告期，公司开展了信息披露专项检查活动，对公司近两年来信息披露的相关事项进行了全面的检查，查找漏洞，并制定了相应的改进措施，本次检查活动也有效提高了公司董事、监事、高级管理人员以及其他人员的法制意识，提升了公司的规范运作水平。

### 二、报告期内公司利润分配方案执行情况

公司2009年度利润分配方案为：不分配利润，因此报告期内未发生执行利润分配方案的情况。

### 三、2010 年中期利润分配预案

不分配利润。

### 四、重大诉讼仲裁事项。

报告期内公司未发生重大诉讼、仲裁事项，也不存在前期发生但持续到报告期的重大诉讼、仲裁事项。

### 五、持有其他上市公司、金融企业和拟上市公司股权的情况

报告期，除公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司继续持有珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司 20% 股权外，公司未持有商业银行、证券公司、保险公司、信托公司和期货公司等其他金融企业股权，也未持有拟上市公司股权。

珠海市斗门区世荣实业有限公司对珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司 20% 股权的初始投资成本为 1000 万元，报告期末账面价值为 1037.82 万元。

报告期内，公司未进行证券投资，前期的证券投资至报告期末余额如下：

序号	证券品种	证券代码	证券简称	期末持有数量	占期末总投资比例	会计核算科目	初始投资金额	期末账面值	报告期损益
1	股票	000503	海虹控股	138,400.00	34.81%	交易性金融资产	1,929,729.24	1,157,024.00	-390,288.00
2	股票	000651	格力电器	50,175.00	28.38%	交易性金融资产	1,174,624.00	943,290.00	-508,774.50
3	股票	002092	中泰化学	54,000.00	28.22%	交易性金融资产	1,088,340.00	937,980.00	-240,840.00
4	股票	600230	沧州大化	25,300.00	8.60%	交易性金融资产	805,210.22	285,890.00	-218,845.00
合 计				—	100.00%	—	4,997,903.46	3,324,184.00	-1,358,747.50

## 六、重大资产收购、出售及企业合并事项

### （一）资产收购

报告期内，公司未发生重大资产收购事项。

### （二）资产出售

报告期内，公司未发生重大资产出售事项。

## 七、重大关联交易事项

（一）报告期内，公司未发生和日常经营相关的关联交易事项。

（二）报告期内，公司未发生资产收购、出售的关联交易。

（三）报告期内，公司无与关联方共同对外投资发生的关联交易事项。

（四）报告期内，公司与关联方的债权债务往来、担保事项

### 1、重要关联方债权债务往来事项

（1）报告期，公司董事长梁家荣先生继续为本公司之控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（简称“世荣实业”）向中国农业银行珠海市斗门支行借款人民币 2 亿元提供保证担保。至报告期末，已归还上述借款并撤销相应担保。

（2）报告期初世荣实业应付梁家荣先生的借款余额为 4535 万元，至报告期末上述余额已全部归还。

### 2、关联方未结算项目金额：

（单位：万元）

关联方	向关联方提供资金		关联方向公司提供资金	
	发生额	余额	发生额	余额
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	-	-	-	539.00
合计	-	-	-	539.00

### 3、关联方资金拆借

关联方	拆入金额	起始日	到期日
珠海市世荣房地产开发有限公司	15,000 万元	2009 年 7 月 21 日	2010 年 8 月 13 日

注：上述拆借资金于2010年7月29日全部归还。

### 4、独立董事对公司与关联方资金往来、公司累计和当期对外担保情况的专项说明和独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）以及深圳证券交易所的有关规定，作为广东世荣兆业股份有限公司的独立董事，我们对公司截止2010年6月30日的对外担保情况和控股股东及其它关联方占用资金情况进行了了解和查验，现发表专项说明和独立意见如下：

（1）公司控股股东不存在占用公司资金的情况，也不存在以前年度发生并累计至 2010 年 6 月 30 日的违规关联方资金占用情况。

（2）公司不存在为控股股东及其关联方提供担保的情况，也不存在对控股子公司及其他关联方、任何非法人单位或自然人提供担保的情况。不存在以前年度发生并累计至本报告期末的对外担保、违规对外担保等情况。

## 八、重大合同及其履行情况

1、报告期内公司未发生重大托管、承包、租赁事项，也无以前期间发生且延续到报告期的情况。

2、公司报告期无重大担保合同，也无以前期间发生且延续到报告期的重大担保事项。

3、公司在报告期无委托理财事项，也无以前期间发生且延续到报告期的情况。

## 九、公司或持股 5%以上股东的承诺事项及履行情况

1、公司控股股东及实际控制人梁社增先生承诺：

在本公司拥有权益的股份自定向增发完成之日（2008年2月25日）起三年不上市交易或转让。

报告期，梁社增先生履行了上述承诺。

2、控股股东一致行动人梁家荣先生承诺：

在 2008 年度重组完成后的三年内，将其所持有的世荣实业 23.75%股权注入到上市公司。公司与梁家荣先生已于 2009 年 7 月正式启动了该项股权注入工作，本次交易申请已于 2009 年 12 月获得中国证监会并购重组委员会有条件审核通过。

## 十、股东追加股份限售承诺

报告期未发生公司持股 5%以上股东自愿追加延长股份限售期、设定或提高最低减持价格等股份限售承诺的情况。

## 十一、财务报告审计情况

公司 2010 年半年度财务报告未经审计。

## 十二、公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人受处罚及整改情况

报告期内，公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责，亦未收到中国证监会及其派出机构对公司出具的整改意见。

## 第六节 财务报告

(未经审计)

### 第一部分 财务报表

#### 资产负债表

2010年6月30日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>流动资产：</b>					
货币资金	五(一)	310,333,587.25	4,316,663.06	123,534,042.01	6,094,612.50
结算备付金		-	-	-	-
拆出资金		-	-	-	-
交易性金融资产	五(二)	3,324,184.00	3,324,184.00	4,682,931.50	4,682,931.50
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五(三)	8,725,768.04	8,725,768.04	10,381,357.39	10,381,357.39
预付款项	五(四)	55,611,449.53	236,162.28	128,726,056.28	236,162.28
应收保费		-	-	-	-
应收分保账款		-	-	-	-
应收分保合同准备金		-	-	-	-
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	五(五)	6,153,009.50	45,132,606.99	5,046,334.42	50,064,834.13
买入返售金融资产		-	-	-	-
存货	五(六)	1,395,231,359.03	-	1,233,085,541.28	1,397,902.58
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
<b>流动资产合计</b>		<b>1,779,379,357.35</b>	<b>61,735,384.37</b>	<b>1,505,456,262.88</b>	<b>72,857,800.38</b>
<b>非流动资产：</b>					
发放贷款及垫款		-	-	-	-
可供出售金融资产		-	-	-	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资	五(七)	317,718,717.17	421,643,669.70	294,990,579.70	419,643,669.70
投资性房地产	五(八)	9,960,248.67	-	-	-
固定资产	五(九)	96,485,904.04	54,321,284.24	57,219,495.63	55,093,063.59
在建工程		66,490.00	66,490.00	36,490.00	36,490.00
工程物资		-	-	-	-
固定资产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	五(十)	7,144,337.43	7,144,337.43	6,868,611.83	6,868,611.83
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-	-	-
长期待摊费用		25,740.83	-	-	-
递延所得税资产	五(十一)	12,891,410.36	-	11,645,958.74	-
其他非流动资产		-	-	-	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>444,292,848.50</b>	<b>483,175,781.37</b>	<b>370,761,135.90</b>	<b>481,641,835.12</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,223,672,205.85</b>	<b>544,911,165.74</b>	<b>1,876,217,398.78</b>	<b>554,499,635.50</b>

法定代表人：梁家荣

主管会计工作的负责人：黄劲民

会计机构负责人：肖义平

**资产负债表**

2010年6月30日

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
<b>流动负债：</b>					
短期借款	五(十三)	150,000,000.00	-	150,000,000.00	-
向中央银行借款		-	-	-	-
吸收存款及同业存放		-	-	-	-
拆入资金		-	-	-	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	五(十四)	99,226,697.73	865,581.26	164,714,547.59	857,860.06
预收款项	五(十五)	843,660,200.50	-	140,511,418.04	-
卖出回购金融资产款		-	-	-	-
应付手续费及佣金		-	-	-	-
应付职工薪酬	五(十六)	1,948,838.13	1,901,926.03	1,877,157.28	1,877,157.28
应交税费	五(十七)	-65,184,756.09	-295,409.66	25,948,168.71	-235,936.86
应付利息		-	-	3,713,084.30	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	五(十八)	186,866,483.67	14,476,548.64	198,884,736.53	13,006,548.64
应付分保账款		-	-	-	-
保险合同准备金		-	-	-	-
代理买卖证券款		-	-	-	-
代理承销证券款		-	-	-	-
一年内到期的非流动负债	五(十九)	-	-	45,350,000.00	-
其他流动负债		-	-	-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,216,517,463.94</b>	<b>16,948,646.27</b>	<b>730,999,112.45</b>	<b>15,505,629.12</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	五(二十)	26,800,000.00	-	185,000,000.00	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款	五(二十一)	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债		-	-	-	-
其他非流动负债		-	-	-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>27,100,000.00</b>	<b>300,000.00</b>	<b>185,300,000.00</b>	<b>300,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,243,617,463.94</b>	<b>17,248,646.27</b>	<b>916,299,112.45</b>	<b>15,805,629.12</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>					
实收资本（或股本）	五(二十二)	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	五(二十三)	61,522,542.16	137,762,338.18	61,522,542.16	137,762,338.18
减：库存股		-	-	-	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	五(二十四)	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10
一般风险准备		-	-	-	-
未分配利润	五(二十五)	243,139,934.29	-81,000,465.81	230,432,956.96	-69,968,978.90
外币报表折算差额		-	-	-	-
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>775,563,123.55</b>	<b>527,662,519.47</b>	<b>762,856,146.22</b>	<b>538,694,006.38</b>
少数股东权益		204,491,618.36	-	197,062,140.11	-
<b>所有者权益合计</b>		<b>980,054,741.91</b>	<b>527,662,519.47</b>	<b>959,918,286.33</b>	<b>538,694,006.38</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>2,223,672,205.85</b>	<b>544,911,165.74</b>	<b>1,876,217,398.78</b>	<b>554,499,635.50</b>

法定代表人：梁家荣

主管会计工作的负责人：黄劲民

会计机构负责人：肖义平

## 利润表

2010年1-6月

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	五(二十六)	75,287,455.64	728,712.97	217,192,478.58	2,006,758.86
其中：营业收入		75,287,455.64	728,712.97	217,192,478.58	2,006,758.86
利息收入		-	-	-	-
已赚保费		-	-	-	-
手续费及佣金收入		-	-	-	-
二、营业总成本	五(二十六)	74,010,174.95	10,093,837.33	159,547,474.55	10,671,667.98
其中：营业成本		34,376,834.73	1,446,118.78	112,993,922.19	1,496,964.42
利息支出		-	-	-	-
手续费及佣金支出		-	-	-	-
退保金		-	-	-	-
赔付支出净额		-	-	-	-
提取保险合同准备金净额		-	-	-	-
保单红利支出		-	-	-	-
分保费用		-	-	-	-
营业税金及附加	五(二十七)	9,754,228.31	19,054.44	30,087,306.41	88,534.91
销售费用	五(二十八)	11,305,435.65	-	3,440,557.45	-
管理费用	五(二十九)	17,164,127.39	6,967,639.42	12,334,911.57	8,372,325.06
财务费用	五(三十)	-315,126.06	-1,327.20	400,371.51	360,181.59
资产减值损失	五(三十一)	1,724,674.93	1,662,351.89	290,405.42	353,662.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五(三十二)	-1,358,747.50	-1,358,747.50	1,274,390.50	1,274,390.50
投资收益（损失以“-”号填列）	五(三十三)	22,730,161.47	2,024.00	-2,079,476.35	-2,071,756.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		22,728,137.47	-	-5,322,607.64	-
汇兑收益（损失以“-”号填列）		-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		22,648,694.66	-10,721,847.86	56,839,918.18	-9,462,274.72
加：营业外收入	五(三十四)	858,987.39	3,881.39	335,080.32	9,161.29
减：营业外支出	五(三十五)	521,289.26	299,988.18	310,975.41	235,483.33
其中：非流动资产处置损失		-	-	-	-
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		22,986,392.79	-11,017,954.65	56,864,023.09	-9,688,596.76
减：所得税费用	五(三十六)	2,849,937.21	13,532.26	15,409,807.70	-
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		20,136,455.58	-11,031,486.91	41,454,215.39	-9,688,596.76
其中：被合并方在合并前实现的净利润		-	-	-	-
归属于母公司所有者的净利润		12,706,977.33	-11,031,486.91	30,537,489.61	-9,688,596.76
少数股东损益		7,429,478.25	-	10,916,725.78	-
六、每股收益：		-	-	-	-
（一）基本每股收益		0.0275	-	0.0662	-
（二）稀释每股收益		0.0275	-	0.0662	-
七、其他综合收益：		-	-	-	-
八、综合收益总额：		20,136,455.58	-11,031,486.91	41,454,215.39	-9,688,596.76
归属于母公司所有者的综合收益总额		12,706,977.33	-11,031,486.91	30,537,489.61	-9,688,596.76
归属于少数股东的综合收益总额		7,429,478.25	-	10,916,725.78	-

法定代表人：梁家荣

主管会计工作的负责人：黄劲民

会计机构负责人：肖义平

## 现金流量表

2010年1-6月

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额		上期金额	
		合并	母公司	合并	母公司
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		778,675,661.32	737,925.20	130,370,815.70	2,591,504.97
收到的税费返还		-	-	-	-
收到的其他与经营活动有关的现金	五(三十七)	21,076,919.00	6,087,739.70	18,395,177.84	10,981,840.01
经营活动现金流入小计		799,752,580.32	6,825,664.90	148,765,993.54	13,573,344.98
购买商品、接受劳务支付的现金		250,093,176.35	40,000.00	159,705,143.21	189,118.82
支付给职工以及为职工支付的现金		9,206,587.43	2,467,439.58	5,563,722.53	1,760,308.35
支付的各项税费		102,901,940.14	399,393.50	76,800,284.39	1,186,604.75
支付的其他与经营活动有关的现金	五(三十七)	34,547,207.70	3,040,781.26	187,605,002.15	26,263,354.00
经营活动现金流出小计		396,748,911.62	5,947,614.34	429,674,152.28	29,399,385.92
经营活动产生的现金流量净额		403,003,668.70	878,050.56	-280,908,158.74	-15,826,040.94
二、投资活动产生的现金流量：		-	-	-	-
收回投资收到的现金		-	-	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	13,873.30	13,873.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		2,750,000.00	2,750,000.00	24,650.00	10,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	48,951,574.33	48,951,574.33
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		2,750,000.00	2,750,000.00	48,990,097.63	48,975,597.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		721,973.00	406,000.00	355,560.00	-
投资支付的现金		-	2,000,000.00	63,600,000.00	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-	-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		721,973.00	2,406,000.00	63,955,560.00	-
投资活动产生的现金流量净额		2,028,027.00	344,000.00	-14,965,462.37	48,975,597.63
三、筹资活动产生的现金流量：		-	-	-	-
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
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		41,800,000.00	-	384,680,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		41,800,000.00	-	384,680,000.00	-
偿还债务支付的现金		245,350,000.00	-	58,500,000.00	42,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		11,682,150.46	-	5,545,886.67	-
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付的其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	3,000,000.00	-	533,786.67
筹资活动现金流出小计		260,032,150.46	3,000,000.00	64,045,886.67	43,033,786.67
筹资活动产生的现金流量净额		-218,232,150.46	-3,000,000.00	320,634,113.33	-43,033,786.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		186,799,545.24	-1,777,949.44	24,760,492.22	-9,884,229.98
加：期初现金及现金等价物余额		123,534,042.01	6,094,612.50	35,485,147.98	13,828,028.43
六、期末现金及现金等价物余额		310,333,587.25	4,316,663.06	60,245,640.20	3,943,798.45

法定代表人：梁家荣

主管会计工作的负责人：黄劲民

会计机构负责人：肖义平

## 合并所有者权益变动表

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

2010年1-6月

单位:人民币元

项目	本年金额									上年金额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	股本			资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	230,432,956.96	-	197,062,140.11	959,918,286.33	384,580,734.00	138,438,688.16	-	-	9,403,767.10	-	157,963,384.36	-	162,447,694.58	852,834,268.20
加:会计政策变更										-										-
前期差错更正										-										-
其他										-										-
二、本年初余额	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	230,432,956.96	-	197,062,140.11	959,918,286.33	384,580,734.00	138,438,688.16	-	-	9,403,767.10	-	157,963,384.36	-	162,447,694.58	852,834,268.20
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	12,706,977.33	-	7,429,478.25	20,136,455.58	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	30,537,489.61	-	10,916,725.78	41,454,215.39
(一)净利润							12,706,977.33		7,429,478.25	20,136,455.58							30,537,489.61		10,916,725.78	41,454,215.39
(二)其他综合收益										-										-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	12,706,977.33	-	7,429,478.25	20,136,455.58	-	-	-	-	-	-	30,537,489.61	-	10,916,725.78	41,454,215.39
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本										-										-
2.股份支付计入所有者权益的金额										-										-
3.其他										-										-
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积										-										-
2.提取一般风险准备										-										-
3.对所有者(或股东)的分配										-										-
4.其他										-										-
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-								-	76,916,146.00	-76,916,146.00								-
2.盈余公积转增资本(或股本)										-										-
3.盈余公积弥补亏损										-										-
4.其他										-										-
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取										-										-
2.本年使用										-										-
四、本年年末余额	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	243,139,934.29	-	204,491,618.36	980,054,741.91	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	188,500,873.97	-	173,364,420.36	894,288,483.59

法定代表人:梁家荣

主管会计工作负责人:黄劲民

会计机构负责人:肖义平

## 母公司所有者权益变动表

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

2010年1-6月

单位:(人民币)元

项目	本年金额							上年金额								
	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计	股本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-69,968,978.90	538,694,006.38	384,580,734.00	214,678,484.18	-	-	9,403,767.10	-	-26,261,597.27	582,401,388.01
加:会计政策变更																
前期差错更正																
其他																
二、本年年初余额	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-69,968,978.90	538,694,006.38	384,580,734.00	214,678,484.18	-	-	9,403,767.10	-	-26,261,597.27	582,401,388.01
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-11,031,486.91	-11,031,486.91	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	-9,688,596.76	-9,688,596.76
(一)净利润							-11,031,486.91	-11,031,486.91							-9,688,596.76	-9,688,596.76
(二)其他综合收益																
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-11,031,486.91	-11,031,486.91	-	-	-	-	-	-	-9,688,596.76	-9,688,596.76
(三)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本																
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
(四)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.提取盈余公积																
2.提取一般风险准备																
3.对所有者(或股东)的分配																
4.其他																
(五)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本(或股本)	-	-							76,916,146.00	-76,916,146.00						
2.盈余公积转增资本(或股本)																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
(六)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取																
2.本年使用																
四、本年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-81,000,465.81	527,662,519.47	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-35,950,194.03	572,712,791.25

法定代表人:梁家荣

主管会计工作负责人:黄劲民

会计机构负责人:肖义平

## 资产减值准备明细表

2010年1-6月

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

单位:(人民币)元

项 目	年初余额	本期增加数	本期减少数		期末余额
			转回	转销	
一、坏帐准备合计	17,049,961.70	1,769,339.10	9,704.17	20.00	18,809,576.63
其中: 应收账款	11,381,509.53	1,575,017.42	-	20.00	12,956,506.95
其他应收款	5,668,452.17	194,321.68	9,704.17		5,853,069.68
二、短期投资跌价准备合计	-	-	-		-
其中: 股票投资	-	-	-		-
债券投资	-	-	-		-
三、存货跌价准备合计	-	-	-		-
其中: 库存商品	-	-	-		-
原材料	-	-	-		-
四、长期投资减值准备合计	-	-	-		-
其中: 长期股权投资	-	-	-		-
长期债券投资	-	-	-		-
五、固定资产减值准备合计	-	-	-		-
其中: 房屋、建筑物	-	-	-		-
机器设备	-	-	-		-
六、无形资产减值准备合计	-	-	-		-
其中: 专利权	-	-	-		-
商标权	-	-	-		-
七、在建工程减值准备	-	-	-		-
八、委托贷款减值准备	-	-	-		-

法定代表人: 梁家荣

主管会计工作的负责人: 黄劲民

会计机构负责人: 肖义平

## 第二部分 财务报表附注

### 一、公司基本情况

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为珠海威尔医疗器械有限公司，于 2000 年 12 月 22 日经广东省人民政府粤办函[2000]675 号文及广东省经济贸易委员会粤经贸监督[2000]1056 号文批准整体变更为股份有限公司，公司名称变更为“广东威尔医学科技股份有限公司”。公司股东珠海威尔发展有限公司、北京安策科技有限公司、周先玉先生、湖南省远通科贸发展有限公司、广东省科技创业投资公司、李斌先生、洋浦海鑫隆投资发展有限公司和中国中小企业投资有限公司分别占总股本的 60%、9%、9%、6%、5%、5%、4%和 2%。企业法人营业执照注册号：4400002006348。2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易，所属行业类别为专用设备制造业。

本公司设立时总股本为 22,450,000 股，每股面值 1 元。2001 年 9 月 8 日，经公司 2001 年第二次临时股东大会决议通过，公司将截至 2001 年 6 月 30 日实现的未分配利润 873.19 万元，按股本 22,450,000 股计，每 10 股送红股 3.4 股，共计送红股 7,633,000 股。经中国证券监督管理委员会证券发行字[2004]75 号文件批准，本公司于 2004 年 6 月 23 日新增发行社会公众股 25,000,000 股。

2005 年 10 月 18 日经公司股权分置改革相关股东会议暨第二次临时股东大会审议通过。公司非流通股股东为使其持有的本公司非流通股获得流通权而向本公司流通股股东支付的对价为：公司以方案实施的股权登记日总股本为基数，以资本公积金向全体股东转增股份，转增比例为每 10 股转增股本 1.49 股，参加股权分置改革的全体非流通股股东将可获得的全部转增股份 4,482,367 股及自身原持有的 5,000,042 股，共计 9,482,409 股作为对价支付给流通股股东。实施上述送股对价后，公司股份总数增加至 63,290,367 股，股份结构发生相应变化。

2008 年 1 月 25 日，中国证监会以证监许可[2008]140 号文《关于核准广东威尔医学科技股份有限公司向梁社增发行新股购买资产的批复》，核准本公司向梁社增先生发行 129,000,000 股人民币普通股购买梁社增先生的相关资产。增发后本公司总股本为 192,290,367.00 元。经 2008 年 8 月 19 日本公司 2008 年第三次临时股东大会决议通过，本公司使用资本公积金，向全体股东以每 10 股转增 10 股的比例转增股本，经 2009 年 4 月 28 日本公司 2008 年度股东大会决议通过，本公司使用资本公积金，向全体股东以每 10 股转增 2 股的比例转增股本，经转增后，本公司总股本增至 461,496,880 股。

2008 年 9 月 8 日，经深圳证券交易所核准，公司的证券简称由“威尔科技”变更为“世荣兆业”，证券代码不变，仍为“002016”，公司的行业分类由“专用设备制造业”变更为“房地产开发与经营”。

截至 2009 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 461,496,880 股，公司注册资本为 461,496,880.00 元，公司经营范围为：房地产开发经营；房产租赁；销售：建筑材料、日用品、电器、机械产品。本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺。公司注册地：广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼。总部办公地同注册地。

## 二、主要会计政策、会计估计和前期差错

### （一）财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

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

### （三）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

#### 1. 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

## 2. 非同一控制下的企业合并

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

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

### （六）合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司均纳入合并财务报表。

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

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表的影响。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，若公司章程或协议未规定少数股东有义务承担的，该余额冲减本公司的所有者权益；若公司章程或协议规定由少数股东承担的，该余额冲减少数股东权益。

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司合并当期期初至报告年末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告年末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

### **（七）现金及现金等价物的确定标准**

在编制现金流量表时：

将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。

将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **（八）外币业务和外币报表折算**

#### **1. 外币业务**

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

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

#### **2. 外币财务报表的折算**

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；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

### **（九）金融工具**

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

## 1. 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：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，包括交易性金融资产或金融负债（和直接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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2. 金融工具的确认依据和计量方法

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。年末以公允价值计量且将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原

直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

(5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(3) 终止确认部分的账面价值；

(4) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允

价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

## 5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考年末活跃市场中的报价。

## 6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

## （十）应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

除纳入合并财务报表范围的关联公司之间往来不计提坏账准备外，对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），公司根据坏账损失发生额及其比例、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况，以及其他相关信息，于结算日对应收款项（包括应收账款和其他应收款）按账龄分析法计提坏账准备，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例为：

账龄	计提比例
一年以内	5%
一至二年	10%
二至三年	30%
三至四年	60%
四年以上	100%

单项金额重大的标准为：单项应收款项金额超过人民币 600 万元。

单项不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的标准为：单项应收款项未超过人民币 600 万元，但同类应收款项组合后的金额超过合并财务报表营业收入的 10%以上。

本公司对应收款项坏账的确认标准为：

- (1) 因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的；
  - (2) 债务人逾期未履行其清偿义务，超过3年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。
- 逾期不能收回的应收款项中，单笔数额较小、不足以弥补清收成本的，由公司作出专项说明，对确实不能收回的部分，认定为损失。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，则将账面余额转入其他应收款，并按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。

## **(十一) 存货**

### **1. 存货的分类**

存货分类为：原材料、周转材料、库存商品、开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品等。

### **2. 发出存货的计价方法**

存货发出时材料按加权平均成本法计价、开发产品按个别计价法计价。

### **3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法**

年末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

### **4. 存货的盘存制度**

采用实地盘存制。

### **5. 周转材料的摊销方法**

- (1) 低值易耗品采用一次摊销法；
- (2) 包装物采用一次摊销法。

### **6. 开发用土地的核算方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

## 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## （十二）长期股权投资

### 1. 初始投资成本确定

#### （1）企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方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，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

#### （2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

### (1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

### (2) 损益确认

成本法下，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，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

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

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

## 3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决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，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

## 4. 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

### **（十三）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。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

### **（十四）固定资产**

#### **1. 固定资产确认条件**

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

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

#### **2. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法**

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入

资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

### 3. 各类固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率（原值的 5%）确定折旧率。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下（净残值为原值的 5%）：

固定资产类别	预计使用年限	年折旧率
房屋及建筑物	40 年	2.375%
通用设备	10 年	9.5%
专用设备	5-10 年	9.5-19%
运输设备	5-10 年	9.5-19%
其他设备	5 年	19%
固定资产装修	3-5 年	20-33.33%

### 4. 固定资产的减值准备计提

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金

额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十五) 在建工程**

### **1. 在建工程的类别**

在建工程以立项项目分类核算。

### **2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点**

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

### **3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法**

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

在建工程存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据在建工程的公允价值减去处置费用后的净额与在建工程预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当在建工程的可收回金额低于其账面价值的，将在建工程的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为在建工程减值损失，计入当期损益，同时计提相应的在建工程减值准备。

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项在建工程可能发生减值的，企业以单项在建工程为基础估计其可收回金额。企业难以对单项在建工程的可收回金额进行估计的，以该在建工程所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

## **(十六) 借款费用**

### **1. 借款费用资本化的确认原则**

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

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可

使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

## 3. 暂停资本化期间

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

## 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## （十七）无形资产

### 1. 无形资产的计价方法

（1）公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

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

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

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

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

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

### 2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项目	预计使用寿命	依据
计算机软件	2-10年	技术更新换代程度
商标权	20年	未来经营情况
土地使用权	50年	法定使用年限

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

#### 4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

#### 5. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

#### 6. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

## **(十八) 长期待摊费用**

### **1. 摊销方法**

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

### **2. 摊销年限**

对于长期待摊费用中的模具费，采用产量法按使用模具生产的产品数量进行分摊，对其他项目按年限法进行摊销。

## **(十九) 附回购条件的资产转让**

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

## **(二十) 预计负债**

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

### **1. 预计负债的确认标准**

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

### **2. 预计负债的计量方法**

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

## （二十一）收入

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。其中商品房销售在房屋完工并验收合格，签定了销售合同，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。对公司已通知买方在规定时间内（45 天）办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，公司在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- （1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- （2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## （二十二）政府补助

### 1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

### 2. 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

## **(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债**

### **1. 确认递延所得税资产的依据**

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

### **2. 确认递延所得税负债的依据**

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形成的暂时性差异。

## **(二十四) 经营租赁、融资租赁的会计处理方法**

### **1. 经营租赁会计处理**

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

### **2. 融资租赁会计处理**

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

(2) 融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来受到租赁的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

### (二十五) 持有待售资产

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

- (1) 公司已就该资产出售事项作出决议
- (2) 公司已与对方签订了不可撤消的转让协议
- (3) 该资产转让将在一年内完成。

### (二十六) 主要会计政策、会计估计的变更

本报告期内主要会计政策、会计估计无变更。

### (二十七) 前期会计差错更正

本报告期未发现采用追溯重述法或未来适用法的前期会计差错。

## 三、税项

### 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%
营业税	营业额	3-5%
企业所得税	应纳税所得额	22-25%
土地增值税	增值额	4级累进税率

## 四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币元。

### (一) 子公司

#### 1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

被投资单位全称	注册地	组织机构代码	注册资本	业务性质及经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司	
							持股比例	
							直接	间接
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	70777825-4	430,000,000.00	房地产开发等	404,156,131.76	---	76.25%	---
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	72549001-9	28,000,000.00	房地产开发经营等	---	---	---	76.25%
珠海市世荣装	珠海	69813367-2	1,000,000.00	装饰装修设	---	---	---	76.25%

饰设计工程有 限公司				计工程等				
---------------	--	--	--	------	--	--	--	--

注：珠海市斗门区中荣贸易有限公司、珠海市世荣装饰设计工程有限公司系由珠海市斗门区世荣实业有限公司持股 100% 的子公司。

## 2. 非企业合并方式取得的子公司

被投资单位全称	注册地	组织机构代码	注册资本	业务性质及经营范围	本公司期末实际投资额	实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司	
							持股比例	
							直接	间接
珠海威尔医学影像科技有限公司	珠海	76573312-6	10,538,000.00	医疗器械的硬件技术和软件开发	10,287,537.94	---	100%	---
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	55171314-6	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询，物业代理，企业策划	1,000,000.00	---	100%	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	55366764-9	1,000,000.00	物业管理、物业代理、停车服务、清洁服务	1,000,000.00	---	100%	---

注：上述子公司本公司表决权比例与本公司持股比例一致。

### (二) 本期合并财务报表范围的变更情况

1. 本年度增加合并单位两家，原因是报告期本公司出资新设立珠海市世荣房地产营销顾问有限公司、珠海世荣物业管理服务有限公司两家子公司。

2. 本期新纳入合并范围的子公司情况

名称	期末净资产	本期净利润
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	993,361.34	-6,638.66
珠海世荣物业管理服务有限公司	894,191.72	-105,808.28

### (三) 少数股东权益

子公司名称	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	204,491,618.36	---	---

## 五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### (一) 货币资金

项目	期末数			年初数		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
现金—人民币			54,949.32			72,181.72
银行存款—人民币			310,260,584.80			123,434,021.37
其他货币资金			18,053.13			27,838.92
合计			310,333,587.25			123,534,042.01

注：货币资金期末数比年初数增加 186,799,545.24 元，增加比例为 151.21%，增加主要原因为商品房销售回笼资金增加。

### (二) 交易性金融资产

项目	期末数	年初数
交易性权益工具投资	3,324,184.00	4,682,931.50
合计	3,324,184.00	4,682,931.50

注：交易性金融资产期末数比年初数减少 1,358,747.50 元，减少比例为 29.01%，减少原因主要为：本公司以闲置资金在二级市场购买的股票本期股价下跌。股票变现不存在重大限制。

### (三) 应收账款

#### 1、应收账款构成

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
其他不重大	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53
合计	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53

## 2、账龄分析

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	716,670.36	3.31%	35,833.51	976,729.05	4.49%	48,836.45
一至二年	780,329.05	3.60%	78,032.91	804,695.28	3.70%	80,469.53
二至三年	5,787,408.40	26.69%	1,736,222.52	6,124,420.00	28.14%	1,837,326.00
三至四年	8,228,622.92	37.95%	4,937,173.75	11,105,362.59	51.03%	6,663,217.55
四至五年	5,218,145.10	24.07%	5,218,145.10	1,061,520.00	4.88%	1,061,520.00
五年以上	951,099.16	4.39%	951,099.16	1,690,140.00	7.77%	1,690,140.00
合计	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53

3、期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末应收账款中欠款金额前五名

欠款人名称	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
珠海美之荟日化品有限公司	5,228,420.00	3-4 年	24.11%
广东顺德区大良医院	1,581,488.90	3-4 年	7.29%
广州解放军 421 医院	1,358,500.00	4-5 年	6.27%
解放军 169 医院	1,206,101.00	4-5 年	5.56%
江苏省建湖县人民医院	780,329.05	1-2 年	3.60%

## （四）预付款项

### 1、账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	199,961.61	0.36%	104,003,367.25	80.79%
一至二年	32,919,832.34	59.20%	22,144,684.30	17.20%
二至三年	21,778,402.58	39.16%	1,262,271.03	0.98%
三年以上	713,253.00	1.28%	1,315,733.70	1.03%
合计	55,611,449.53	100%	128,726,056.28	100%

2、期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

3、预付账款期末数比年初数减少 73,114,606.75 元，减少比例 56.80%，主要原因是本期将预付账款转入开发成本。

**(五) 其他应收款**

## 1、其他应收款构成

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
其他不重大	12,006,079.18	100%	5,853,069.68	10,714,786.59	100%	5,668,452.17
合计	12,006,079.18	100%	5,853,069.68	10,714,786.59	100%	5,668,452.17

## 2、账龄分析

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	5,460,932.71	45.48%	273,046.64	2,979,013.39	27.80%	148,950.67
一至二年	594,156.84	4.95%	59,415.68	872,361.96	8.14%	87,236.20
二至三年	341,517.53	2.84%	102,455.26	1,550,286.14	14.47%	465,085.84
三至四年	478,300.00	3.98%	286,980.00	864,864.10	8.07%	518,918.46
四至五年	682,911.10	5.69%	682,911.10	420,699.00	3.93%	420,699.00
五年以上	4,448,261.00	37.05%	4,448,261.00	4,027,562.00	37.59%	4,027,562.00
合计	12,006,079.18	100%	5,853,069.68	10,714,786.59	100%	5,668,452.17

3、期末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末其他应收款中较大金额欠款：

欠款人名称	欠款金额	性质或内容	欠款年限	占其他应收款总额的比例
海通证券股份有限公司	4,500,000.00	往来款	1 年以内	37.48%
珠海友通科技有限公司	3,463,000.00	往来款	5 年以上	28.84%

依照合同约定，公司向海通证券股份有限公司预付了 450 万定向增发发行费用。

5、其他应收款期末数比年初数增加 1,106,675.08 元，增加比例为 21.93%，增加主要原因是支付海通证券股份有限公司定向增发发行费用。

## (六) 存货

### 1、存货构成

项目	期末数		年初数	
	金额	跌价准备	金额	跌价准备
原材料	-	-	-	-
在产品	-	-	580,751.99	-
库存商品	-	-	817,150.59	-
委托加工物资	-	-	-	-
开发成本	1,268,781,781.35	---	1,076,371,246.67	---
开发产品	126,449,577.68	---	155,316,392.03	---
合计	1,395,231,359.03	-	1,233,085,541.28	-

### 2、存货跌价准备

期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：以存货的预计售价减去估计销售费用和相关税费后确定可变现净值。

本公司期末对各项存货进行检查，各项存货预计可变现净值不低于其账面价值，不存在减值的情形，未计提存货跌价准备。

### 3、开发产品分类

项目	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	期末数
锦绣荣城一期一区	2006年	330,950.31	50,837,453.76	51,168,404.07	---
锦绣荣城一期二区	2007年	9,168,127.49	1,706,459.64	408,180.58	10,466,406.55
锦绣荣城一期五区	2008年	59,030,045.51	1,897,042.89	1,454,952.35	59,472,136.05
锦绣荣城一期四区	2009年	86,787,268.72	---	30,276,233.64	56,511,035.08
合计		155,316,392.03	54,440,956.29	83,307,770.64	126,449,577.68

### 4、开发成本分类

项目	开工时间	竣工时间	预计总投资 (万元)	期末数	年初数
土地及平整工程			---	800,010,594.71	752,271,890.18
锦绣荣城一期一区综合楼	2005年7月	2010年1月	15,979.00	---	44,091,680.48
锦绣荣城一期三区	2008年7月	预计2010年9月	45,613.00	373,991,652.53	280,007,676.01
翠湖苑一区	2009年5月	预计2011年10月	31,977.00	94,779,534.11	---
合计			93,569.00	1,268,781,781.35	1,076,371,246.67

**5、计入存货成本的借款费用**

存货项目名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
锦绣荣城一期一区	705,140.79	---	705,140.79	---
锦绣荣城一期五区	1,608,870.44	---	27,791.42	1,581,079.02
锦绣荣城一期二区	16,085.12	---	716.14	15,368.98
锦绣荣城一期四区	1,300,914.64	---	730,858.35	570,056.29
锦绣荣城一期三区	12,739,902.32	3,594,746.63	---	16,334,648.95
翠湖苑一区	---	587,970.00	---	587,970.00
公共成本	3,079,800.00	3,786,349.53	---	6,866,149.53
合计	19,450,713.31	7,969,066.16	1,464,506.70	25,955,272.77

6、存货期末数比年初数增加 162,145,817.75 元，增加比例为 13.15%，增加主要原因是由于公司新增开发项目、增加在建项目的投入而引致存货增加。

7、存货抵押详见附注八。

**(七) 长期股权投资**

项目	期末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
对合营企业投资	-	---	-	---
对联营企业投资	312,518,717.17	---	289,790,579.70	---
其他股权投资	5,200,000.00	---	5,200,000.00	---
合计	317,718,717.17	---	294,990,579.70	---

**1、按权益法核算的长期股权投资**

投资	年初	本期权益增减额					期末余额			
被投资单位名称	起止期	余额	本期合计	其中			初始投资	累计增减	合计	
				投资成本	确认收益	差额摊销				分得利润
联营企业										
珠海市世荣房产开发有限公司	长期	279,790,817.36	22,349,657.35	---	22,349,657.35	---	---	275,000,000.00	27,140,474.71	302,140,474.71
珠海市斗门区世荣小额贷款有限	长期	9,999,762.34	378,480.12	---	378,480.12	---	---	10,000,000.00	378,242.46	10,378,242.46

公司

合计	289,790,579.70	22,728,137.47	---	22,728,137.47	---	---	285,000,000.00	27,518,717.17	312,518,717.17
----	----------------	---------------	-----	---------------	-----	-----	----------------	---------------	----------------

注：珠海市世荣房产开发有限公司为本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司与珠海华发实业股份有限公司共同出资的联营企业。

被投资单位名称	注册地	业务性质	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
<b>联营企业</b>							
珠海市世荣房产开发有限公司	珠海	房地产开发	50%	50%	1,791,160,452.59	223,928,963.00	44,699,314.69
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	珠海	办理各项小额贷款	20%	20%	51,891,212.31	2,729,257.51	1,892,400.61
合计					1,843,051,664.90	226,658,220.51	46,591,715.30

## 2、按成本法核算的其他股权投资

被投资单位名称	持股比例	初始金额	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	17.88%	5,200,000.00	---	---	---	5,200,000.00
合计		5,200,000.00	---	---	---	5,200,000.00

## (八) 投资性房地产

### 1、投资性房地产原价

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	---	10,054,438.18	---	10,054,438.18
合计	---	10,054,438.18	---	10,054,438.18

注：增加的原因主要原因是公司资产出租。

### 2、投资性房地产累计折旧

--	--	--	--	--

房屋及建筑物	---	94,189.51		94,189.51
合计	0.00	94,189.51	0.00	94,189.51

### 3、投资性房地产账面价值

类别	年初数	期末数
房屋及建筑物	-	9,960,248.67
合计	-	9,960,248.67

## (九) 固定资产

### 1、固定资产原价

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	60,029,792.16	48,618,360.17	8,213,286.45	100,434,865.88
专用设备	-	-	-	-
运输工具	3,103,543.00	-	-	3,103,543.00
其他设备	1,960,482.29	343,439.64	-	2,303,921.93
固定资产装修	-	-	-	-
合计	65,093,817.45	48,961,799.81	8,213,286.45	105,842,330.81

注：报告期房屋及建筑物额增加 48,618,360.17 元，增加主要原因为公司综合楼在本期转为固定资产。

### 2、累计折旧

类别	年初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	5,165,944.07	1,111,649.05	-	6,277,593.12
专用设备	-	-	-	-
运输工具	2,133,058.62	184,886.92	-	2,317,945.54
其他设备	575,319.13	185,568.98	-	760,888.11
固定资产装修	-	-	-	-
合计	7,874,321.82	1,482,104.95	0.00	9,356,426.77

### 3、固定资产减值准备

本公司期末对各项固定资产进行检查，未发现存在减值迹象，不需计提固定资产减值准备。

4、固定资产账面价值		
类别	年初数	期末数
房屋及建筑物	54,863,848.09	94,157,272.76
运输工具	970,484.38	785,597.46
其他设备	1,385,163.16	1,543,033.82
合计	57,219,495.63	96,485,904.04

### (十) 无形资产

#### 1、无形资产原值

项目	年初原值	本期增加	本期减少	期末原值
非专利技术		---	---	
电脑软件	615,025.00	406,000.00	---	1,021,025.00
开发软件		---	---	
土地使用权	6,877,188.50	---	---	6,877,188.50
合计	7,492,213.50	406,000.00	---	7,898,213.50

#### 2、累计摊销

项目	年初数	本期摊销	本期减少	期末数
非专利技术			---	
电脑软件	348,514.14	61,502.52	---	410,016.66
开发软件			---	
土地使用权	275,087.53	68,771.88	---	343,859.41
合计	623,601.67	130,274.40	---	753,876.07

#### 3、无形资产减值准备

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
非专利技术		---	---	
电脑软件		---	---	
开发软件		---	---	
合计		---	---	

本公司期末对各项无形资产进行检查，未发现存在减值迹象，不需计提无形资产减值准备。

## 4、无形资产账面价值

项目	年初数	期末数
电脑软件	266,510.86	611,008.34
土地使用权	6,602,100.97	6,533,329.09
合计	6,868,611.83	7,144,337.43

**(十一) 递延所得税资产**

已确认的递延所得税资产

项目	期末数		年初数	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
资产减值准备	34,724.87	138,580.67	19,144.11	76,576.43
暂估土地增值税	12,856,685.49	51,426,741.94	11,626,814.63	46,507,258.51
合计	12,891,410.36	51,565,322.61	11,645,958.74	46,583,834.94

注：①应收款项账面价值和计税基础的差异计算确认递延所得税资产 34,724.87 元。

②暂估土地增值税与计税基础的差异计算确认递延所得税资产 12,856,685.49 元。

**(十二) 资产减值准备**

项目	年初账面余额	本期计提	本期减少额		期末账面余额
			转回	转销	
坏账准备	17,049,961.70	1,769,339.10	9,704.17	20.00	18,809,576.63
存货跌价准备	---	---	---	---	---
无形资产减值准备	---	---	---	---	---
合计	17,049,961.70	1,769,339.10	9,704.17	20.00	18,809,576.63

**(十三) 短期借款**

借款类别	期末数	年初数
抵押借款	---	---
保证借款	---	---
信用借款	150,000,000.00	150,000,000.00

质押借款	---	---
合计	150,000,000.00	150,000,000.00

上述借款于 2010 年 7 月 29 日全部归还。

#### (十四) 应付账款

##### 1、账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	97,331,666.83	98.09%	162,704,265.43	98.78%
一至二年	1,146,524.68	1.16%	1,090,976.83	0.66%
二至三年	667,178.35	0.67%	856,222.84	0.52%
三年以上	81,327.87	0.08%	63,082.49	0.04%
合计	99,226,697.73	100.00%	164,714,547.59	100.00%

2、期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

3、期末账龄超过 1 年的应付账款为 1,895,030.90 元，未偿还的原因主要是：未到支付期的保修款。

4、应付账款期末数比年初数减少 65,487,849.86 元，减少为比例 39.76%，主要原因是本报告期支付了工程款。

#### (十五) 预收款项

##### 1、账龄分析

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
一年以内	843,660,200.50	100%	140,511,418.04	100%
合计	843,660,200.50	100%	140,511,418.04	100%

2、期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。

3、预收款项期末数比年初数增加 703,148,782.46 元，增加比例 500.42%，主要原因是报告期公司商品房预售款大幅度增加。

#### (十六) 应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期支付	期末数
----	-----	------	------	-----

工资、奖金、津贴和补贴	388,105.35	10,490,179.17	10,443,267.07	435,017.45
职工福利费	-	728,330.80	728,330.80	-
社会保险费	-	545,911.18	545,911.18	-
其中：1. 医疗保险费	-	222,983.94	222,983.94	-
2. 基本养老保险费	-	287,177.54	287,177.54	-
3. 失业保险费	-	10,513.63	10,513.63	-
4. 工伤保险费	-	5,720.42	5,720.42	-
5. 生育保险费	-	19,515.66	19,515.66	-
工会经费和职工教育经费	1,489,051.93	61,025.67	36,256.92	1,513,820.68
合计	1,877,157.28	12,371,358.00	12,299,677.15	1,948,838.13

### (十七) 应交税费

税种	期末数	年初数
营业税	-38,776,336.35	789,085.25
城市建设税	-2,605,373.63	164,407.80
企业所得税	-13,990,344.26	25,579,573.65
个人所得税	50,355.91	9,282.37
土地增值税	-8,098,898.58	-234,807.84
印花税	-	1,708.90
教育费附加	-1,162,253.45	24,798.52
堤围防护费	-8,802.01	236,909.59
增值税	-593,103.72	-622,789.53
合计	-65,184,756.09	25,948,168.71

注：应交税费期末数比年初数减少 91,132,924.80 元，主要原因是报告期预收账款大幅增加，按规定预缴了税款。

### (十八) 其他应付款

项目	期末数	年初数
押金、保证金	---	---
应付暂收款	186,866,483.67	198,884,736.53
合计	186,866,483.67	198,884,736.53

- 1、期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东款项。
- 2、金额较大的其他应付款

债权人名称	金额	性质或内容
-------	----	-------

预计未付地价款	120,012,484.10	地价款
预估土地增值税	51,426,741.94	暂估土地增值税
代收款—代收办证费	6,091,204.71	代收办证费
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款

3、期末关联方其他应付款项 5,390,000.00 元，占其他应付款总金额的 2.88%。

### (十九) 一年内到期的非流动负债

贷款单位	币种	借款条件	期末数	年初数
梁家荣	人民币	信用	---	45,350,000.00
合计			---	45,350,000.00

### (二十) 长期借款

贷款单位	币种	借款条件	期末数	年初数
中国农业银行珠海市斗门支行	人民币	抵押保证	26,800,000.00	185,000,000.00
合计			26,800,000.00	185,000,000.00

注：长期借款年末余额比年初余额减少 158,200,000.00 元，减少比例为 85.51%，减少原因为报告期公司归还了部分银行借款。

### (二十一) 专项应付款

种类	年初数	本期新增	本期结转	期末数
科研经费补贴	300,000.00	---	---	300,000.00
合计	300,000.00	---	---	300,000.00

### (二十二) 股本

本公司已注册发行及实收股本如下：

项目	年末余额		年初余额	
	股数	金额	股数	金额
A 股(每股面值人民币 1 元)	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00

本年本公司股本变动金额如下：

项目	年初数		本期变动增减 (+, -)					年末数	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	345,744,243	74.92%	---	---	---	-3236	-3236	345,741,007	74.92%
1、国家持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2、国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3、其他内资持股	345,744,243	74.92%	---	---	---	---	---	345,741,007	74.92%
其中：境内非国有法人持股	36,119,419	7.83%	---	---	---	---	---	36,119,419	7.83%
境内自然人持股	309,624,824	67.09%	---	---	---	-3236	-3236	309,621,588	67.09%
二、无限售条件股份	115,752,637	25.08%	---	---	---	3236	3236	115,755,873	25.08%
1、人民币普通股	115,752,637	25.08%	---	---	---	3236	3236	115,755,873	25.08%
2、境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
3、境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---	---	---
4、其他	---	---	---	---	---	---	---	---	---
三、股份总数	461,496,880	100%	---	---	---	---	---	461,496,880	100%

注：1、实收股本业经利安达信隆会计师事务所有限责任公司审验，并出具利安达验字[2009]第 B-1016 号验资报告。

2、根据本公司实际控制人梁社增先生的承诺，其在本公司拥有权益的股份，包括珠海市威尔集团有限公司持有的 15,049,758 股以及 2008 年向梁社增先生定向增发的 129,000,000 股共计 144,049,758 股，经资本公积金转增股本后总股份 345,719,419 股自 2008 年 2 月 25 日起 36 个月内不予转让。

### （二十三）资本公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
股本溢价	61,522,542.16	---	---	61,522,542.16
合计	61,522,542.16	---	---	61,522,542.16

### （二十四）盈余公积

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积金	9,403,767.10	---	---	9,403,767.10
合计	9,403,767.10	---	---	9,403,767.10

**(二十五) 未分配利润**

项目	本期金额	上期金额
调整前年初未分配利润	230,432,956.96	157,963,384.36
调整额	-	-
年初未分配利润	230,432,956.96	157,963,384.36
加：本期净利润	12,706,977.33	30,537,489.61
期末未分配利润	243,139,934.29	188,500,873.97

**(二十六) 营业收入及营业成本**
**1、营业收入**

项目	本期金额	上期金额
主营业务收入	74,775,651.36	217,099,021.33
其他业务收入	511,804.28	93,457.25
合计	75,287,455.64	217,192,478.58

公司对前五名客户销售的收入情况：

项目	本期金额	上期金额
对前五名客户销售总额	7,528,108.00	6,556,157.61
占全部销售收入的比例	10.07%	3.02%

**2、营业成本**

项目	本期金额	上期金额
主营业务成本	33,476,731.93	112,690,729.70
其他业务支出	900,102.80	303,192.49
合计	34,376,834.73	112,993,922.19

3、本期营业收入比上年同期减少 141,905,022.94 元，减少比例为 65.34%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

**(二十七) 营业税金及附加**

项目	本期金额	上期金额
营业税	4,393,244.10	10,840,510.67
城建税	307,531.67	757,211.25
教育费附加	132,807.12	326,027.57
土地增值税	4,919,483.43	18,163,556.92
其他	1,161.99	-
<b>合计</b>	<b>9,754,228.31</b>	<b>30,087,306.41</b>

### (二十八) 销售费用

项目	本期金额	上期金额
<b>合计</b>	<b>11,305,435.65</b>	<b>3,440,557.45</b>
其中：销售代理费	5,215,139.00	710,358.00
广告费	2,781,969.07	1,254,917.00

注：本期销售费用比上年同期增加 7,864,878.20 元，增加比例 228.59%，主要原因是由于销售代理费、广告费的增加。

### (二十九) 管理费用

项目	本期金额	上期金额
<b>合计</b>	<b>17,164,127.39</b>	<b>12,334,911.57</b>
其中：业务招待费	2,820,069.86	664,834.16
工资	3,558,263.55	1,846,626.59
福利费	632,411.26	498,610.03
汽车费用	490,264.09	466,396.12
差旅费	1,990,350.71	950,438.50
固定资产折旧费	1,450,514.91	1,476,485.11
物业管理费	616,033.41	0.00

注：本期管理费用比上年同期增加 4,829,215.82 元，增加比例 39.15%，主要原因是由于报告期人员工资、差旅费等的增加。

### (三十) 财务费用

类别	本期金额	上期金额
----	------	------

利息支出	-	358,444.20
减：利息收入	467,777.00	51,427.38
汇兑损失	1,444.00	-
减：汇兑收益	-	-
其他	151,206.94	93,354.69
合计	-315,126.06	400,371.51

注：本期财务费用主要为存款利息收入，财务费用比上年同期减少 715,497.57 元，减少比例为 178.71%，主要原因是报告期存款利息收入增加所致。

### （三十一）资产减值损失

项目	本期金额	上期金额
坏账准备	1,724,674.93	290,405.42
合计	1,724,674.93	290,405.42

### （三十二）公允价值变动收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产公允价值变动收益	-1,358,747.50	1,274,390.50
合计	-1,358,747.50	1,274,390.50

注：公允价值变动收益大幅变化，主要是由于公司的证券投资报告期产生亏损。

### （三十三）投资收益

项目	本期金额	上期金额
交易性金融资产收益	2,024.00	13,869.57
长期股权投资转让收益	-	3,229,261.72
按权益法享有或分担的被投资公司净损益的份额	22,728,137.47	-5,322,607.64
合计	22,730,161.47	-2,079,476.35

### （三十四）营业外收入

项目	本期金额	上期金额
----	------	------

处理废料收入	3,465.39	-
处置非流动资产利得	-	9,161.29
违约金	800,106.00	
其他	55,416.00	325,919.03
合计	858,987.39	335,080.32

注：本期营业外收入比上年同期增加 523,907.07 元，增加比例为 156.35%，主要是由于本期收到的违约金增加。

### （三十五）营业外支出

项目	本期金额	上期金额
捐赠支出	400,000.00	200,000.00
罚款支出	-	350.00
其他	121,289.26	110,625.41
合计	521,289.26	310,975.41

注：本期营业外支出比上年同期增加 210,313.85 元，增加比例为 67.63%，主要是由于本期向玉树灾区捐赠支出。

### （三十六）所得税费用

项目	本期金额	上期金额
当期所得税费用	2,865,517.97	15,345,035.50
递延所得税费用	-15,580.76	64,772.20
合计	2,849,937.21	15,409,807.70

注：本期所得税费用比上期减少 12,559,870.49 元，减少比例为 81.51%，主要是因为报告期可结转的商品房销售收入较上年同期大幅减少。

### （三十七）现金流量表附注

#### 1、收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额	上期金额
收到往来款	20,525,682.75	18,343,720.46
利息收入	467,777.00	51,457.38
销售废品等收入等	83,459.25	-

合计	21,076,919.00	18,395,177.84
2、支付其他与经营活动有关的现金		
项目	本期金额	上期金额
支付往来款	19,288,934.88	173,654,944.50
支付罚款	-	-
差旅费	1,589,964.70	994,396.80
业务招待费	1,286,571.76	1,500,873.02
会务费	-	76,472.10
运输费	7,927.00	89,394.99
代理费	506,508.00	710,358.00
办公费	556,622.85	287,835.93
捐赠	400,000.00	200,000.00
中介机构费	705,000.00	3,559,758.14
广告费	2,396,128.57	1,254,917.00
汽车费用	474,894.75	402,037.45
其他	7,334,655.19	4,874,014.22
合计	34,547,207.70	187,605,002.15

## 3、现金流量表补充资料

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	20,136,455.58	41,454,215.39
加: 资产减值准备	1,724,356.13	290,405.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,576,294.46	1,514,093.78
无形资产摊销	130,274.40	280,539.90
长期待摊费用摊销	-25,740.83	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-9,161.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,358,747.50	-1,274,390.50
财务费用(收益以“-”号填列)	-	
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,730,161.47	2,079,476.35
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,245,451.62	64,772.20
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	
存货的减少(增加以“-”号填列)	-217,624,474.69	-312,551,238.55
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	69,903,804.98	77,686,107.64
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	549,794,230.26	-90,782,723.62
其他	5,334.00	339,744.54
经营活动产生的现金流量净额	403,003,668.70	-280,908,158.74

## 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	---	---
融资租入固定资产	---	---

## 3. 现金及现金等价物净变动情况：

现金的期末余额	310,333,587.25	60,245,640.20
减：现金的期初余额	123,534,042.01	35,485,147.98
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	186,799,545.24	24,760,492.22

## 4、现金和现金等价物

项目	本期金额	上期金额
一、现金	310,333,587.25	60,245,640.20
其中：库存现金	54,949.32	270,657.12
可随时用于支付的银行存款	310,260,584.80	59,947,173.24
可随时用于支付的其他货币资金	18,053.13	27,809.84
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	310,333,587.25	60,245,640.20
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	---	---

## 六、关联方关系及其交易

### （一）关联方认定标准

根据《企业会计准则第 36 号—关联方披露》，一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。根据《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第 40 号），将特定情形的关联法人和关联自然人也认定为关联方。

### （二）存在控制关系的关联方情况

#### 1、存在控制关系的关联方

##### （1）控制本公司的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与本企业关系	经济性质或类型	法定代表人
梁社增	---	---	本公司控股股东	自然人	---

##### （2）受本公司控制的关联方

企业名称	注册地 址	主营业务	与本企 业关 系	经济性质 或类型	法定代 表人
------	----------	------	----------------	-------------	-----------

珠海威尔医学影像科技有限公司	珠海	医疗器械的硬件技术和软件技术开发;批发、零售:仪器仪表、电器机械及器材。	子公司	有限责任 公司	梁家荣
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	房地产信息咨询、房地产投资咨询,物业代理,企业策划,社会经济信息咨询(不含许可经营项目),广告策划、设计、发布。	子公司	有限责任 公司	刘敬东
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	物业管理(取得资质证后方可经营)、物业代理、停车服务(仅限所管理物业范围内)、清洁服务、组织会议及展览;设计、制作(不设工场)、发布、代理国内外广告、园林绿化工程(取得资质证后方可经营)。	子公司	有限责任 公司	刘敬东
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	日用品,机械、土、沙、石的批发零售;农副产品(不含国家专营产品)的购销;房地产开发经营(凭《建筑企业资质证》经营);水产品养殖、销售。	子公司	有限责任 公司	梁家荣
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	金属材料、化工原料(不含化学危险品、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备(不含小轿车)、印刷用纸的零售;房地产开发经营。	子公司之 子公司	有限责任 公司	梁家荣
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	珠海	装饰工程、装修工程,装饰设计、装修设计(以上项目取得资质证后方可经营)。	子公司之 子公司	有限责任 公司	刘敬东

## 2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化:

企业名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
珠海威尔医学影像科技有限公司	10,538,000.00	---	---	10,538,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	430,000,000.00	---	---	430,000,000.00
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	28,000,000.00	---	---	28,000,000.00
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	1,000,000.00	---	---	1,000,000.00
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00
珠海世荣物业管理服务有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00

## 3、存在控制关系的关联方所持股份及其变化

企业名称	年初数		本期增减		期末数	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
珠海威尔医学影像科技有限公司	10,538,000.00	100%	---	---	10,538,000.00	100%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	327,875,000.00	76.25%	---	---	327,875,000.00	76.25%
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	21,350,000.00	76.25%	---	---	21,350,000.00	76.25%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	1,000,000.00	76.25%	---	---	1,000,000.00	76.25%
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	-	-	1,000,000.00	100%	1,000,000.00	100%
珠海世荣物业管理服务有限公司	-	-	1,000,000.00	100%	1,000,000.00	100%

### (三) 不存在控制关系的关联方情况

企业名称	与本公司的关系
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司股东珠海威尔集团有限公司之控股公司
珠海市世荣房产开发有限公司	联营企业
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	参股子公司
梁家荣	公司法定代表人

### (四) 关联方交易

本公司涉及的交联交易，定价原则为双方协商定价，关联方未结算项目金额如下

项目	期末数		年初数	
	余额	坏账准备	余额	坏账准备
其他应付款：				
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	---	5,390,000.00	---

## 七、或有事项

本公司之控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款组合担保，在贷款银行向业主发放贷款后，其抵押商品房未办妥抵押登记（或备案）期间珠海市斗门区世荣实业有限公司为业主的按揭贷款提供连带责任担保。截止本报告日，未发生因此项担保而承担担保责任的事项。

## 八、承诺事项

1、本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积为 195,349.93 平方米的土地使用权作为抵押物与中国农业银行珠海市斗门支行签订了最高额抵押合同，最高抵押担保金额为人民币 432,504,745.00 元，报告期该最高额抵押合同项下实际发生的担保金额为人民币 2680 万元。

2、2007 年 1 月 24 日，本公司与股东珠海威尔集团有限公司（下称“威尔集团”）、珠海市海融资产管理有限公司在珠海市签署《协议书》，决定共同投资建设“广东省质子加速器产业化工程研究中心”。根据协议规定，本公司应出资额 1,180 万元，已出资 520 万元，尚欠缴出资 660 万元。

## 九、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 应收账款

#### 1、应收账款构成

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大	---	---	---	---	---	---
单项金额不重大但	---	---	---	---	---	---

按信用风险特征组合后该组合的风险较大						
其他不重大	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53
合计	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53

## 2、账龄分析

账龄	期末数			年初数		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
一年以内	716,670.36	3.31%	35,833.51	976,729.05	4.49%	48,836.45
一至二年	780,329.05	3.60%	78,032.91	804,695.28	3.70%	80,469.53
二至三年	5,787,408.40	26.69%	1,736,222.52	6,124,420.00	28.14%	1,837,326.00
三至四年	8,228,622.92	37.95%	4,937,173.75	11,105,362.59	51.03%	6,663,217.55
四至五年	5,218,145.10	24.07%	5,218,145.10	1,061,520.00	4.88%	1,061,520.00
五年以上	951,099.16	4.39%	951,099.16	1,690,140.00	7.77%	1,690,140.00
合计	21,682,274.99	100%	12,956,506.95	21,762,866.92	100%	11,381,509.53

3、期末应收账款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末应收账款中无关联单位欠款。

5、期末应收账款中欠款金额前五名

欠款人名称	欠款金额	欠款年限	占应收账款总额的比例
珠海美之荟日化品有限公司	5,228,420.00	3-4 年	24.11%
广东顺德区大良医院	1,581,488.90	3-4 年	7.29%
广州解放军 421 医院	1,358,500.00	4-5 年	6.27%
解放军 169 医院	1,206,101.00	4-5 年	5.56%
江苏省建湖县人民医院	780,329.05	1-2 年	3.60%

## （二）其他应收款

## 1、其他应收款构成

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
单项金额重大	40,361,716.30	79.38%	---	46,386,660.82	83.34%	---
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	---	---	---	---	---	---
其他不重大	10,485,060.90	20.62%	5,714,170.21	9,270,049.05	16.66%	5,591,875.74
合计	50,846,777.20	100%	5,714,170.21	55,656,709.87	100%	5,591,875.74

## 2、账龄分析

项目	期末数			年初数		
	账面余额	比例	坏账准备	账面余额	比例	坏账准备
一年以内	4,643,710.66	9.13%	232,185.53	21,578,322.38	38.77%	78,916.12
一至二年	37,859,654.32	74.46%	2,865.43	27,225,662.39	48.92%	83,900.16
二至三年	2,733,940.12	5.38%	60,967.15	1,539,600.00	2.77%	461,880.00
三至四年	478,300.00	0.94%	286,980.00	864,864.10	1.55%	518,918.46
四至五年	682,911.10	1.34%	682,911.10	420,699.00	0.76%	420,699.00
五年以上	4,448,261.00	8.75%	4,448,261.00	4,027,562.00	7.24%	4,027,562.00
合计	50,846,777.20	100%	5,714,170.21	55,656,709.87	100%	5,591,875.74

3、期末其他应收款中无持有本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4、期末其他应收关联方款项为 40,361,716.30 元，占其它应收款年末余额 79.38%。

## （三）长期股权投资

## 1. 长期股权投资构成

项目	期末余额		年初余额	
	账面金额	减值准备	账面金额	减值准备
按成本法核算的长期股权投资	421,643,669.70	-	419,643,669.70	-
合计	421,643,669.70	-	419,643,669.70	-

## 2. 按成本法核算的长期股权投资

被投资单位	初始投资成本	年初余额	本期增减变动	期末余额	本年分回的现金红利
珠海威尔医学影像科技有限公司	10,287,537.94	10,287,537.94	-	10,287,537.94	-
珠海市斗门区世荣实业有限公司	404,156,131.76	404,156,131.76	-	404,156,131.76	-
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,200,000.00	5,200,000.00	-	5,200,000.00	-
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-
珠海世荣物业管理服务有限公司	1,000,000.00	-	1,000,000.00	1,000,000.00	-
合计	421,643,669.70	419,643,669.70	2,000,000.00	421,643,669.70	-

## 3. 长期股权投资减值准备

本公司长期股权投资未发生减值。

## （四）现金流量表附注

补充资料	本期金额	上期金额

1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-11,031,486.91	-9,688,596.76
加: 资产减值准备	1,662,351.89	353,662.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	773,409.35	1,300,657.95
无形资产摊销	130,274.40	280,539.90
长期待摊费用摊销	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-9,161.29
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	1,358,747.50	-1,274,390.50
财务费用(收益以“-”号填列)	-	-
投资损失(收益以“-”号填列)	-2,024.00	2,071,756.10
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-	-
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-	-
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,397,902.58	1,448,503.77
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	7,890,524.60	-7,549,288.79
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,306,982.85	-3,113,967.86
其他	5,334.00	354,244.54
经营活动产生的现金流量净额	878,050.56	-15,826,040.94
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	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	4,316,663.06	3,943,798.45
减: 现金的期初余额	6,094,612.50	13,828,028.43
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	-1,777,949.44	-9,884,229.98

## 十、非经常性损益

项目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损益		3,238,423.01
越权审批的税收减免和返还		
计入当期损益的政府补助		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益		
非货币性资产交换损益		
委托投资损益		
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等		

交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
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		
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益		
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	-1,358,747.50	1,274,390.50
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
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		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
其他营业外收支净额	337,698.13	14,943.62
其他非经常性损益项目		
	-----	-----
小计	-1,021,049.37	4,527,757.13
	-----	-----
减：非经常性损益企业所得税影响数	158,451.23	62,606.74
非经常性损益少数股东所占份额	112,896.50	44,607.30
非经常性损益净额	-1,292,397.10	4,420,543.09
	=====	=====

注：上表数据中正数为非经常性收益，负数为非经常性损失。

## 十一、净资产收益率与每股收益

报告期利润	净资产收益率(%)				每股收益(元/股)			
	全面摊薄		加权平均		基本每股收益		稀释每股收益	
	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数	本期数	上期数
归属于公司普通股股东的净利润	1.64	4.24	1.65	4.33	0.0275	0.0662	0.0275	0.0662
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.81	3.62	1.82	3.70	0.0303	0.0566	0.0303	0.0566
	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====	=====

上述数据采用以下计算公式计算而得：

### 1、全面摊薄净资产收益率

$$\text{全面摊薄净资产收益率} = P \div E$$

其中，P 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股

东的净利润；E为归属于公司普通股股东的期末净资产。“归属于公司普通股股东的净利润”不包括少数股东损益金额；“扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润”以扣除少数股东损益后的合并净利润为基础，扣除母公司非经常性损益（考虑所得税影响）、各子公司非经常性损益（考虑所得税影响）中母公司普通股股东所占份额；“归属于公司普通股股东的期末净资产”不包括少数股东权益金额。

### 2、加权平均净资产收益率

$$\text{加权平均净资产收益率} = P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$$

其中：P分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP为归属于公司普通股股东的净利润；E<sub>0</sub>为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub>为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E<sub>j</sub>为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E<sub>k</sub>为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；M<sub>k</sub>为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数。

### 3、基本每股收益

$$\text{基本每股收益} = P \div S$$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S<sub>0</sub>为期初股份总数；S<sub>1</sub>为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；S<sub>i</sub>为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S<sub>j</sub>为报告期因回购等减少股份数；S<sub>k</sub>为报告期缩股数；M<sub>0</sub>为报告期月份数；M<sub>i</sub>为增加股份下一月份起至报告期期末的月份数；M<sub>j</sub>为减少股份下一月份起至报告期期末的月份数。

### 4、稀释每股收益

稀释每股收益 =  $[P + (\text{已确认为费用的稀释性潜在普通股利息} - \text{转换费用}) \times (1 - \text{所得税率})] / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润。公司在计算稀释每股收益时，已考虑所有稀释性潜在普通股的影响，直至稀释每股收益达到最小。

## 十二、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2010年8月26日批准报出。

## 第七节 备查文件

一、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

二、报告期内在公司选定的信息披露报纸《证券时报》、《中国证券报》上公开披露过的所有文件正本及公告的原稿。

三、载有公司董事长梁家荣先生签名的 2010 年半年度报告正本。

以上文件均备置于本公司董事会秘书办公室以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一〇年八月二十八日