

广东世荣兆业股份有限公司

GUANGDONG SHIRONGZHAOYE CO., LTD



二〇一〇年年度报告

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

披露时间：二〇一一年三月三十一日

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。

没有董事、监事、高级管理人员对本报告内容的真实性、准确性、完整性无法保证或存在异议。

董事张陶伟先生因出差未亲自出席本次董事会会议，书面委托董事刘敬东先生代为出席并行使表决权；独立董事戴亦一先生因出差未亲自出席本次董事会会议，书面委托独立董事骆英森先生代为出席并行使表决权。

立信大华会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

公司董事长梁家荣先生、主管会计工作的负责人黄劲民女士、会计机构负责人肖义平先生声明：保证本年度报告中财务报告的真实、完整。

目 录

第一节	公司基本情况简介	3
第二节	会计数据和业务数据摘要	5
第三节	股本变动及股东情况	8
第四节	董事、监事、高级管理人员和员工情况	12
第五节	公司治理结构	18
第六节	股东大会情况简介	25
第七节	董事会报告	28
第八节	监事会报告	50
第九节	重要事项	52
第十节	财务报告	61
第十一节	备查文件目录	134

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

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>

年度报告置备地点：公司证券事务部

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

第二节 会计数据和业务数据摘要

一、2010 年度主要会计指标

单位：人民币元

会计指标	金 额
营业利润	164,705,444.80
利润总额	172,890,367.95
归属于上市公司股东的净利润	94,125,715.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	87,874,835.20
经营活动产生的现金流量净额	337,824,875.65
现金及现金等价物净增减额	-5,331,128.11

[注]报告期内扣除非经常性损益的项目及相关金额：

单位：人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益	608,060.61
计入当期损益的政府补助	176,100.00
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	6,245,042.78
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	-87,873.44
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,361,877.42
其他非经常性损益项目	
小计	8,303,207.37
减：非经常性损益企业所得税影响数	346,207.05
非经常性损益少数股东所占份额	1,706,120.18
非经常性损益净额	6,250,880.14

二、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：人民币元

项 目	2010 年	2009 年	本年比上年 增减 (%)	2008 年
营业收入	719,431,323.16	570,522,572.66	26.10	720,439,332.03
利润总额	172,890,367.95	151,520,306.07	14.10	166,962,976.45
归属于上市公司股东的 净利润	94,125,715.34	72,469,572.60	29.88	84,051,129.63
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	87,874,835.20	68,901,277.99	27.54	75,687,496.89
经营活动产生的现金 流量净额	337,824,875.65	-49,852,562.18	777.65	-196,421,482.24
项 目	2010 年末	2009 年末	本年比上年 增减 (%)	2008 年末
总资产	1,919,966,890.62	1,876,217,398.78	2.33	1,456,924,294.45
归属于上市公司股东 的所有者权益	856,981,861.56	762,856,146.22	12.34	690,386,573.62
股本	461,496,880.00	461,496,880.00	-	384,580,734.00

(二) 主要财务指标

项 目	2010 年度	2009 年度	本年比上年 增减	2008 年度
基本每股收益 (元/股)	0.20	0.16	25.00	0.18
稀释每股收益 (元/股)	0.20	0.16	25.00	0.18
用最近股本计算的全面摊薄每股收 益	0.20	0.16	25.00	0.18
扣除非经常性损益后的基本每股收 益 (元/股)	0.19	0.15	26.67	0.16
全面摊薄净资产收益率 (%)	10.98	9.50	增加 1.48 个百分点	12.17
加权平均净资产收益率 (%)	11.62	9.97	增加 1.65 个百分点	12.95
扣除非经常性损益后的全面摊薄净 资产收益率 (%)	10.25	9.03	增加 1.22 个百分点	10.96
扣除非经常性损益后的加权平均净 资产收益率 (%)	10.85	9.48	增加 1.37 个百分点	11.66
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	0.73	-0.11	增加 0.84 个百分点	-0.51

项 目	2010 年末	2009 年末	本年比上年增减	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	1.86	1.65	12.73	1.80

注：1、上述净利润、基本每股收益、净资产收益率、股东权益、每股净资产等指标以归属于上市公司股东的数据填列；

2、2010 年度、2009 年度、2008 年度的基本每股收益和 2010 年末、2009 年末的每股净资产按总股本 461,496,880 股计算，2008 年末的每股净资产按总股本 384,580,734 股计算。

(三) 按照中国证监会《公开发行证券的公司信息编报规则第 9 号》要求计算的利润数据

报告期利润	2010 年度			
	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
归属于公司普通股股东的净利润	10.98	11.62	0.20	0.20
归属于公司普通股股东的扣除非经常性损益后净利润	10.25	10.85	0.19	0.19

三、报告期内归属于母公司所有者权益变动情况

单位：人民币元

项 目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
期初数	461,496,880.00	61,522,542.16	9,403,767.10	230,432,956.96	762,856,146.22
本期增加				94,125,715.34	94,125,715.34
本期减少					
期末数	461,496,880.00	61,522,542.16	9,403,767.10	324,558,672.30	856,981,861.56

第三节 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（%）
一、有限售条件股份	345744243	74.918				-12180	-12180	345732063	74.915
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				-12180	-12180	12644	0.002
二、无限售条件股份	115752637	25.082				12180	12180	115764817	25.085
1、人民币普通股	115752637	25.082				12180	12180	115764817	25.085
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	461496880	100.00				0	0	461496880	100.00

二、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因
珠海威尔集团有限公司	36,119,419	0	0	36,119,419	增发承诺
梁社增	309,600,000	0	0	309,600,000	增发承诺
蒋济舟	11,744	0	0	11,744	离任高管
王 键	900	0	0	900	高管持股

三、证券发行与上市情况

(一) 公司前三年历次证券发行情况

1、2008 年 1 月 25 日，中国证券监督管理委员会核准了公司发行股份购买资产事宜，即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持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 76.25% 的股权。2008 年 2 月 27 日，公司 129,000,000 股有限售条件的流通股发行上市，公司总股本由 63,290,367 股增加为 192,290,367 股。

2、2009 年 7 月 26 日，公司与梁家荣先生签订了《发行股份购买资产协议》，公司向梁家荣先生发行 101,000,000 股人民币普通股购买梁家荣先生所持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 的股权。本次发行申请已于 2009 年 12 月 16 日获得中国证监会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。发行完成后，公司总股本将由 461,496,880 股增加为 562,496,880 股。

(二) 报告期内公司实施资本公积金转增股本情况

报告期公司未实施资本公积金转增股本。

四、股东情况

(一) 报告期末股东数量和持股情况

股东总数	29877 户				
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	277,500,000
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
陈瑞璋	境内自然人	0.13	611,683	0	0
东方汇理银行	境外法人	0.13	589,100	0	0
史建屏	境内自然人	0.12	545,960	0	0
付长贵	境内自然人	0.11	510,000	0	0
吕彬	境内自然人	0.10	471,045	0	0
孙涛	境内自然人	0.10	461,700	0	0

顾平	境内自然人	0.10	442,750	0	0
崔传波	境内自然人	0.09	435,461	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		
陈瑞璋	611,683		人民币普通股		
东方汇理银行	589,100		人民币普通股		
史建屏	545,960		人民币普通股		
付长贵	510,000		人民币普通股		
吕彬	471,045		人民币普通股		
孙涛	461,700		人民币普通股		
顾平	442,750		人民币普通股		
崔传波	435,461		人民币普通股		
李开富	431,027		人民币普通股		
马民	400,700		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。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。				

（二）控股股东及实际控制人情况

1、控股股东及实际控制人变更情况

报告期公司控股股东、实际控制人未发生变化。

2、控股股东情况

公司控股股东为梁社增先生。

梁社增先生简介：

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

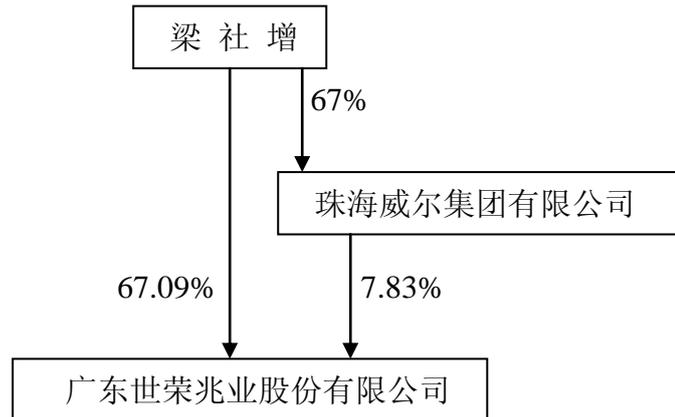
2007 年 7 月，梁社增先生受让周靖人、周曙光持有的珠海威尔集团有限公司 67% 股权，成为珠海威尔集团有限公司控股股东及本公司实际控制人。2008

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。

3、实际控制人情况

公司实际控制人为梁社增先生。

公司与实际控制人之间产权和控制关系图：



（三）其他持股 10%（含 10%）以上的法人股东情况

截止本报告期末公司无其他持股 10%（含 10%）以上的法人股东。

第四节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员情况

(一) 基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职起止日期
梁家荣	男	48	董事长	2010.01-2013.01
刘敬东	男	41	董事、总裁	2010.01-2013.01
陈 宇	男	39	董事	2010.01-2013.01
龙 隆	男	55	董事	2010.01-2013.01
张世明	男	46	董事	2010.01-2013.01
张陶伟	男	47	董事	2010.01-2013.01
骆英森	男	68	独立董事	2010.01-2013.01
周守华	男	46	独立董事	2010.01-2013.01
戴亦一	男	43	独立董事	2010.01-2013.01
夏 宇	男	41	监事会主席	2010.01-2013.01
王 键	男	52	监事	2010.01-2013.01
陈顶炎	男	35	监事	2010.01-2013.01
黄劲民	女	39	副总裁 财务总监	2010.01-2013.01
郑泽涛	男	38	副总裁 董事会秘书	2010.01-2013.01

(二) 高管持股情况

姓名	年初持股数量	年末持股数量	股份增减数	变动原因
王 键	1200	1200	0	未变化
骆英森	400	300	-100	二级市场交易

(三) 公司董事、监事在股东单位任职情况

姓名	任职股东单位	职务	任职期间	是否领取薪酬
梁家荣	珠海威尔集团有限公司	董事、总经理	2007年7月至今	否

(四) 董事、监事、高级管理人员的主要工作经历和在其他单位的任职或兼职情况

1、梁家荣，1993年5月至1998年8月，任珠海市斗门县兆丰房产开发公司总经理；1998年8月起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司董事长；2007年7月起，任珠海威尔集团有限公司董事、总经理。2007年7月起，任本公司董事；2008年10月起，任本公司董事长。

2、刘敬东，1992年9月~1994年12月，在铁道部第三勘测设计院工作；1994年12月~2001年10月，在珠海建筑设计院工作，任设计室主任；2001年10月~2004年2月，在珠海华发股份有限公司工作，历任规划部经理，副总工程师等职；2004年2月起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司工作总经理。2008年3月起，任本公司董事；2010年1月起，任本公司总裁。

3、陈宇，1993年7月~1998年3月，珠海市珠光房产开发有限公司，工程管理；1998年3月~2002年5月，珠海市工程建设监理有限公司，任监理员、总监代表；2002年5月~2004年5月，珠海市诚丰集团有限公司，任副总经理；2004年9月~2005年5月，珠海市格力电器集团有限公司，任基建办主任助理；2005年5月起，珠海市斗门区世荣实业有限公司任总工程师。2008年3月起，任本公司董事；2010年11月起，任本公司工程总监。

4、龙隆，1981年—1984年，贵阳铁路机务段助理工程师；1984年—1989年，贵州省社会科学院城市经济研究所，助理研究员；1990年至今，综合开发研究院（中国·深圳），曾任对外开发研究所副所长，周边地区研究所所长，现任综合开发研究院理事，产业经济研究中心主任，研究员；2000年5月至2008年4月任中国南玻集团股份有限公司独立董事；2006年12月起任深圳劲嘉彩印集团股份有限公司独立董事。2008年12月起，任本公司董事。

5、张世明，1985年7月至1993年7月，在湖南财经学院会计系任教；1993年7月至2007年8月，在湘财证券有限责任公司工作，其中，1995年7月至2000年1月任公司副总裁兼财务总监，2000年1月至2007年8月任公司总裁；2008

年 3 月起，任湖南赛康德生物科技有限公司董事长。2010 年 1 月起，任本公司董事。

6、张陶伟，1987 年 8 月在清华大学管理学院任教至今，2002 年起任海南珠江控股股份有限公司独立董事，2007 年 7 月起任中国国际金融学会理事及副秘书长。1999 年 4 月至 2000 年 4 月，任国家外汇管理局外汇政策顾问；2002 年任郑州商品交易所期权顾问；2004 年 5 月—2007 年 5 月，任乐凯胶片股份有限公司独立董事。2010 年 1 月起，任本公司董事。

7、骆英森，1964 至 1985 年，任沈阳冶金机械总厂技术处副处长、处长、总工程师、厂长；1985 年至 1999 年，任中国有色工业总公司装备局局长、中国有色设备（集团）公司总经理兼党委书记、金属学会副会长、中国机械学会常务理事、中国有色金属学会设备学会三届会长。2007 年 1 月起，任本公司独立董事。

8、周守华，历任中央财经大学会计系外国会计教研室教师，北京化工大学（原北京化工管理干部学院）经济管理学院会计系讲师、副教授、教授、会计系副主任、经济管理学院副院长，北京中兴会计师事务所副所长、副主任会计师。1998 年 12 月至今任中国会计学会常务副秘书长，《会计研究》副主编。兼任北京市注册会计师协会后续教育专家委员会主任，财政部会计准则核心小组成员，财政部全国会计专业技术资格考试命题专家，财政部会计准则咨询专家；财政部财政科学研究所硕士研究生导师，北京交通大学、西南财经大学兼职教授、博士生导师；山西太钢不锈钢股份有限公司独立董事。2010 年 1 月起，任本公司独立董事。

9、戴亦一，历任厦门大学经济学院计统系主任助理、副主任，厦门大学管理学院高级经理教育中心（EMBA 中心）副主任，主任，现任厦门大学管理学院副院长，厦门大学管理学院 MBA 教育中心教授。兼任清华大学、北京大学、武汉大学、浙江大学等院校房地产总裁班特聘教授。兼任福建省房地产业协会顾问，中华儿女荣誉董事会董事，以及建发股份（600153）、七匹狼（002029）、厦门国贸（600755）三家上市公司独立董事。2008 年 12 月起，任本公司独立董事。

10、夏宇，1993 年 7 月—2003 年 3 月，中国石油天然气管道勘察设计院任土建室副主任；2003 年 3 月—2004 年 9 月，北京中外建筑设计有限公司厦门分院任

总建筑师；2004年9月-2008年11月，珠海市建筑设计院所级总建筑师；2008年11月起，珠海市斗门区世荣实业有限公司任总建筑师。2008年12月起，任本公司监事，2009年3月起，任本公司监事会主席；2010年11月起，任本公司总建筑师。

11、王键，1982—1988年，洛阳铜加工集团有限责任公司工程设计管理处，任预算员、工程合同管理专员；1989年—2003年，中国房地产开发集团洛阳公司合同预算处，任工程经济师、造价工程师；2004年，深圳泛华工程有限公司，任造价工程师；2005年，港中旅（珠海）海洋温泉有限公司，任预算部经理；2006年起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司建筑经济部经理。2008年12月起，任本公司监事。

12、陈顶炎，1998年8月至2000年11月，在武汉市新洲区第十二建筑工程公司工作；2000年12月至2001年5月，在广东省水电二局二公司工作；2001年5月至2003年12月，在深圳市东深工程有限公司工作；2003年12月至2006年1月，在深圳市灏园春景观营造有限公司工作，任主管工程师；2006年2月起，在珠海市斗门区世荣实业有限公司工作，任工程部项目经理。2009年3月起，任本公司监事。

13、黄劲民，1990年7月—1994年3月，任职于交通部广州海运局财务处；1994年3月—1999年12月，任职于交通银行珠海分行；1999年12月—2008年8月，任职于珠海丹田集团有限公司，历任资金部经理、助理总裁、副总裁；2008年10月起任本公司副总裁，2009年5月起兼任本公司财务总监。

14、郑泽涛，1995年7月至1997年9月，在珠海市中南石化企业集团有限公司工作；1997年10月至2003年4月，在中国光大银行珠海支行工作，任公司银行部经理；2003年5月至2008年12月，在珠海铎创投资担保有限公司工作，任总经理助理。2009年1月起，任本公司副总裁兼董事会秘书。

（五）年度报酬情况

1、报酬的决策程序和确定依据：根据公司章程规定，公司董事、监事的报酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的报酬由董事会审议批准。在公司担任行政职务的董事、监事、高级管理人员按照其职务，根据公司现行的工资制度领取薪酬。

2、2010 年度在公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员共 14 名（含独立董事），其年度报酬情况如下：

（单位：万元）

姓 名	职 务	报告期从公司领取的报酬总额（含税）	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬津贴
梁家荣	董事长	134	否
刘敬东	董事、总裁	110	否
陈 宇	董事	58	否
龙 隆	董事	5	否
张世明	董事	5	否
张陶伟	董事	5	否
骆英森	独立董事	6	否
戴亦一	独立董事	6	否
周守华	独立董事	6	否
夏 宇	监事会主席	45	否
王 键	监事	2	是
陈顶炎	监事	17	否
黄劲民	副总裁 财务总监	62	否
郑泽涛	副总裁 董事会秘书	45	否

（六）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

1、公司第三届董事会、监事会任期于 2010 年 1 月 16 日到期。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。陈锡明先生、杨越山先生不再担任公司董事；黄忠国先生不再担任公司独立董事。

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

为公司总裁，聘任蒋济舟先生、黄劲民女士、郑泽涛先生为公司副总裁，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。

3、2010 年 7 月 12 日，公司副总裁蒋济舟先生向董事会提交书面辞职报告，请求辞去其所担任的副总裁职务。

二、公司员工情况

截止 2010 年 12 月 31 日，公司在册员工 316 人，较上年增长 182%。

其中房地产开发系统共有员工 173 人。学历构成如下：硕士占 6%，本科占 32%，大专占 40%，大专以下占 22%。专业构成如下：工程、设计等专业技术人员 86 人，占 50%；市场营销和销售人员 26 人，占 15%；成本管理人员 10 人，占 6%；财务、审计、行政以及公司高级管理人员等管理类员工 51 人，占 29%。

物业管理系统共有员工 170 人。学历构成如下：本科占 4%，大专占 7%，大专以下占 89%。

第五节 公司治理结构

一、公司治理情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》，以及中国证监会、广东证监局、深圳证券交易所发布的其他有关上市公司治理的规范性文件要求，持续深入开展公司治理活动，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度体系，取得了良好的效果。公司的法人治理结构更加完善，公司规范运作、治理水平进一步提升。

截至本报告期末，公司治理的实际状况基本符合中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件要求。

（一）关于股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规范意见》、《公司章程》、《公司股东大会议事规则》等规定和要求召集、召开股东大会，审议相关表决事项，确保所有股东特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利，不存在损害中小股东利益的情形。公司股东大会严格按照规定程序审议关联交易事项，关联股东在表决时回避，并实行现场和网络投票相结合的方式，保证交易公开、公平、公正。

（二）关于公司与控股股东

公司拥有独立的业务和自主经营能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为，也从未发生控股股东占用上市公司资金和资产的情况。

（三）关于董事和董事会

公司严格按照《公司法》和《公司章程》规定的选聘程序选举董事。公司于报告期内进行了董事会换届选举。新一届董事会中，独立董事 3 名，占全体董事的三分之一；外部董事 6 名，占全体董事的三分之二；董事会的人员构成进一步合理优化，为董事会更加有效的运作奠定了良好的基础。公司严格按照《公司法》、

《公司章程》和《公司董事会议事规则》的规定召集、召开董事会会议；全体董事严格按照《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》、《公司董事会议事规则》和《公司独立董事工作制度》等要求开展工作和行使表决权，并积极参加相关知识的培训，提高自身的业务能力，诚信、勤勉、尽责地履行职责，维护公司和股东的合法利益。

（四）关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定产生监事。公司于报告期内进行了监事会换届选举，其中由股东大会选举产生监事 1 名，由公司职工代表会议选举产生监事 2 名，职工代表监事占全体监事的三分之二，监事的产生、监事会的人数及构成符合法律法规和《公司章程》的要求。公司监事能够按照公司《监事会议事规则》等的要求，认真履行自己的职责，对公司重大事项、关联交易、财务状况、董事和高管的履职情况进行有效的监督，维护公司和股东的合法利益。

（五）关于绩效评价与激励约束机制

公司正逐步完善董事、监事及高级管理人员绩效评价与激励约束机制，高级管理人员的聘任公开、透明，符合有关法律法规的要求。

（六）关于利益相关者

公司充分尊重和维护相关利益者的合法权益，公司将实现股东权益最大化最为公司经营的首要目标，同时积极建立和保持与供应商、客户之间的平等友好的合作关系，持续不断地提升员工福利、改善员工工作环境，重视并支持社区服务、社会公益事业地开展，努力促进相关利益者之间的合作，为公司的持续健康发展营造和谐、稳定的环境。

（七）关于信息披露与透明度

公司严格按照中国证监会及深圳证券交易所信息披露事务相关法律法规和《公司信息披露管理办法》、《公司投资者关系管理制度》的规定，真实、准确、完整、及时、公平地披露信息。公司证券部门通过接待来访、电子邮件、热线电话等方式认真、负责地解答投资者所关注的问题，并指定《证券时报》、《中国证券报》和巨潮网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者公平获取公司信

息。

二、公司董事长、独立董事及其他董事履行职责情况

报告期内，公司全体董事均严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等法律、法规、规章制度的规定和要求，诚实守信，认真履行职责。积极参加中国证监会广东监管局、深圳证券交易所组织的上市公司董事培训学习，提升业务能力和规范运作水平。各位董事积极发挥自己的专业特长、技能和经验，在审议各项议案时，严格遵循公司董事会议事规则的有关审议规定，审慎决策，切实保护公司和投资者利益。

公司董事长严格按照法律法规和《公司章程》等的要求，依法行使权力，履行职责；积极推动公司内部各项制度的制订和完善，加强董事会建设，依法召集、主持董事会会议，严格遵循董事会集体决策机制，督促执行股东大会和董事会的各项决议，确保董事会依法正常运作；为各位董事履行职责创造良好的条件，保证董事的知情权。

公司独立董事根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》和《公司章程》等的规定要求，本着对公司、投资者负责的态度，积极出席相关会议，了解公司运作情况，关注公司经营环境的变化，参与公司决策，并就公司管理和未来发展等提出了许多宝贵建议。对关联交易、高管任命、聘用审计机构等有关重大事项发表了独立意见，忠实、诚信、勤勉地履行职责，维护公司和广大股东特别是中小股东利益。

报告期内，独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

报告期内公司共召开了十二次董事会会议，董事出席会议情况如下：

姓名	职务	本年应参加 董事会次数	亲自出席 (次)	委托出席 (次)	缺席 (次)	是否连续两次 未亲自出席会议
梁家荣	董事长	12	12	0	0	否
刘敬东	董事	12	12	0	0	否
陈宇	董事	12	12	0	0	否
龙隆	董事	12	12	0	0	否

张世明	董事	12	12	0	0	否
张陶伟	董事	12	12	0	0	否
骆英森	独立董事	12	11	1	0	否
戴亦一	独立董事	12	12	0	0	否
周守华	独立董事	12	12	0	0	否

三、公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的情况

公司控股股东为自然人，故不存在与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面不独立的问题，同时控股股东及其关联方未以任何形式占用公司的货币资金或其他资产，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

四、公司内部控制制度的建立和健全情况

公司按照《公司法》、《证券法》和《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律法规的要求不断完善公司的内部控制体系，报告期内，公司制订了《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《社会责任制度》、《对外提供财务资助管理制度》，修订了《公司章程》、《内部审计制度》等 10 项内部控制制度，公司内部控制的制度体系基本覆盖了各个方面。

1、董事会关于内部控制责任的声明

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

2、董事会对公司内部控制的自我评价

董事会认为，公司严格遵循《企业内部控制基本规范》以及《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》的要求，对公司内部控制体系进行了持续的改进和完善，公司的内部控制制度得到了比较有效的执行，公司的法人治理、生产经营、信息披露和重大事项等活动均按照公司各项内控制度的规定进行，公司各项活动按照预定目标实现。公司的内部控制是有效的。

同时，我们也意识到，内部控制是一个动态的过程，随着公司业务的发展和规模的壮大，内部控制的难度将逐渐加大，公司将根据各项业务的动态发展，不

断地调整完善内控体系，加强内部控制的执行力度，最大限度地降低各项风险，确保公司经营的正常有序进行。

3、独立董事关于公司内部控制自我评价报告的独立意见

报告期公司对内部控制体系进行了完善，提升了内部控制的实施效果，公司内部控制自我评价报告符合深圳证券交易所《中小企业板上市公司规范运作指引》及其他相关文件的要求，真实、完整地反映了报告期内公司内部控制的 basic 状况。

五、公司对高级管理人员的考评及激励机制

公司高级管理人员向董事会负责，承担董事会下达的经营目标，接受董事会薪酬与考核委员会及董事会考评。公司高级管理人员薪酬由董事会决定，公司董事会对高级管理人员的德、能、勤、绩进行综合考评，以此作为确定薪酬的标准。

公司将进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，从而更好地促进公司长期稳定发展。

六、公司内部审计制度的建立和执行情况

	是/否/不适用	备注/说明 (如选择否或不适用,请说明具体原因)
一、内部审计制度的建立情况以及内审工作指引落实情况		
1. 内部审计制度建立		
公司是否在股票上市后六个月内建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 机构设置		
公司董事会是否设立审计委员会，公司在股票上市后六个月内是否设立独立于财务部门的内部审计部门，内部审计部门是否对审计委员会负责	是	
3. 人员安排		
(1) 审计委员会成员是否全部由董事组成，独立董事占半数以上并担任召集人，且至少有一名独立董事为会计专业人士	是	
(2) 内部审计部门是否配置三名以上(含三名)专职人员从事内部审计工作	是	
(3) 内部审计部门负责人是否专职，由审计委员会提名，董事会任免	是	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		

1. 审计委员会是否根据内部审计部门出具的评价报告及相关资料, 对与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度的建立和实施情况出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 本年度内部控制自我评价报告是否包括以下内容: (1) 内部控制制度是否建立健全和有效实施; (2) 内部控制存在的缺陷和异常事项及其处理情况(如适用); (3) 改进和完善内部控制制度建立及其实施的有关措施; (4) 上一年度内部控制存在的缺陷和异常事项的改进情况(如适用); (5) 本年度内部控制审查与评价工作完成情况的说明。	是	
3. 内部控制自我评价报告结论是否为内部控制有效。如为内部控制无效, 请说明内部控制存在的重大缺陷	是	
4. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具鉴证报告	否	会计师事务所两年出具一次报告, 去年已出具。
5. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具非无保留结论鉴证报告。如是, 公司董事会、监事会是否针对鉴证结论涉及事项做出专项说明	否	
6. 独立董事、监事会是否出具明确同意意见(如为异议意见, 请说明)	是	
7. 保荐机构和保荐代表人是否出具明确同意的核查意见(如适用)		
三、审计委员会和内部审计部门本年度的主要工作内容与工作成效	相关说明	
1. 审计委员会的主要工作内容与工作成效		
(1) 说明审计委员会每季度召开会议审议内部审计部门提交的工作计划和报告的具体情况	第一季度: 内部审计部门向审计委员会提交《2010年度审计工作计划》, 审计委员会对计划内容予以批复。 第二季度: 召开二季度审计委员会会议, 审议讨论内部审计部门提交的《2010年第一季度审计工作总结》并对下一季度审计工作提出要求; 第三季度: 召开三季度审计委员会, 审议讨论内部审计部门提交的《2010年第二季度审计工作总结》并对下一季度审计工作提出要求; 第四季度: 召开第四季度审计委员会, 审议讨论内部审计部门提交的《2010年第三季度审计工作总结》以及次一年内部审计工作安排。	
(2) 说明审计委员会每季度向董事会报告内部审计工作的具体情况	审计委员会每季度及时向董事会报告内部审计相关工作情况。	
(3) 审计委员会认为公司内部控制存在重大缺陷或重大风险的, 说明内	无	

部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否及时向董事会报告，并提请董事会及时向证券交易所报告并予以披露（如适用）	
（4）说明审计委员会所做的其他工作	1) 与会计师事务所的签字会计师见面沟通，了解审计进展情况并听取相关汇报。2) 不定期听取管理层汇报并进行现场考察。
2. 内部审计部门的主要工作内容与工作成效	
（1）说明内部审计部门每季度向审计委员会报告内部审计计划的执行情况以及内部审计工作中发现的问题的具体情况	公司内审部按照 2010 年度审计工作计划，每季度向审计委员会提交审计报告，并及时对半年度审计工作情况及年度审计工作进行总结。
（2）说明内部审计部门本年度按照内审指引及相关规定要求对重要的对外投资、购买和出售资产、对外担保、关联交易、募集资金使用和信息披露事务管理等事项进行审计并出具内部审计报告的具体情况	报告期内我们审计了珠海市斗门区世荣实业有限公司收购珠海市年顺建筑有限公司和珠海市绿怡居园艺工程有限公司，审计事项遵照内部审计指引及相关规定要求，由内部审计机构出具了专门的审计报告。
（3）内部审计部门在对内部控制审查过程中发现内部控制存在重大缺陷或重大风险的，说明内部控制存在的重大缺陷或重大风险，并说明是否向审计委员会报告（如适用）	无
（4）说明内部审计部门是否按照有关规定评价公司与财务报告和信息披露事务相关的内部控制制度建立和实施的有效性，并向审计委员会提交内部控制评价报告	是
（5）说明内部审计部门向审计委员会提交下一年度内部审计工作计划和本年度内部审计工作报告的具体情况	2011 年 1 月已向审计委员会提交《2011 年度审计工作计划》和《2010 年度审计工作总结》
（6）说明内部审计工作底稿和内部审计报告的编制和归档是否符合相关规定	按照公司《内部审计档案管理制度》对底稿和报告进行归档。
（7）说明内部审计部门所做的其他工作	无
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）	无

第六节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开一次年度股东大会和两次临时股东大会。股东大会的通知、召开、出席人员的资格、表决程序符合《公司法》、《上市公司股东大会规范意见》和公司《章程》的规定。

一、二〇一〇年第一次临时股东大会

公司董事会于 2009 年 12 月 31 日以公告形式向全体股东发出通知，会议于 2010 年 1 月 18 日 14 时在本公司五楼会议室举行。本次股东大会由公司董事会召集，由董事长梁家荣先生主持。参加本次股东大会的股东及股东授权代表共计 2 名，代表有表决权的股份总数为 309,600,100 股，占公司股份总数的 67.09%。

本次股东大会审议并通过如下议案：

- 1、《关于公司董事会换届选举的议案》
- 2、《关于公司监事会换届选举的议案》
- 3、《关于变更公司 2009 年度审计机构的议案》
- 4、《关于制订<对外担保管理制度>的议案》
- 5、《关于修订<募集资金管理制度>的议案》
- 6、《关于修订<独立董事工作制度>的议案》

北京市国枫律师事务所律师出席本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

会议决议刊登于 2010 年 1 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

二、二〇〇九年度股东大会

公司董事会于 2010 年 2 月 9 日以公告形式向全体股东发出通知，会议于 2010 年 3 月 30 日 14 时在本公司五楼会议室举行。本次股东大会由公司董事会召集，董事长梁家荣先生因出差未能出席本次会议，由过半数董事推举陈宇董事主持本

次会议。参加本次股东大会的股东及股东授权代表共计 1 名，代表有表决权的股份总数为 309,600,000 股，占公司股份总数的 67.09%。

本次股东大会审议并通过如下议案：

- 1、《2009 年度董事会工作报告》
- 2、《2009 年度监事会工作报告》
- 3、《2009 年度财务决算报告》
- 4、《2009 年度利润分配议案》
- 5、《2009 年年度报告》及其摘要
- 6、《关于公司医疗器械业务剥离情况的总结报告》

北京市国枫律师事务所律师出席本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

会议决议刊登于 2010 年 3 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

三、二〇一〇年第二次临时股东大会

公司董事会于 2010 年 12 月 15 日以公告形式向全体股东发出通知，会议于 2010 年 12 月 30 日 14 时在本公司五楼会议室举行。本次股东大会由公司董事会召集，由董事长梁家荣先生主持。本次股东大会采取现场表决和网络表决相结合的方式进行，网络投票表决时间为 2010 年 12 月 29 日—12 月 30 日，其中，通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为 2010 年 12 月 30 日上午 9:30—11:30，下午 13:00—15:00；通过深圳证券交易所互联网投票系统投票的具体时间为 2010 年 12 月 29 日 15:00 至 2010 年 12 月 30 日 15:00。

参加本次股东大会的股东及股东授权代表共计 36 名，代表有表决权的股份总数为 312,449,911 股，占公司股份总数的 67.70%，其中，出席现场会议的股东及股东授权代表 1 名，代表有表决权的股份数 309,600,000 股，占公司股份总数的 67.09%；通过网络投票具有表决权的股东及股东代表 35 人，代表有表决权的股份数 2,849,911 股，占公司股份总数 0.62 %。

本次股东大会审议并通过如下议案：

- 1、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》

- 2、《关于调整董事（包括独立董事和董事长）薪酬的议案》
- 3、《关于控股子公司向银行借款暨关联交易的议案》
- 4、《关于修订〈公司章程〉的议案》
- 5、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》
- 6、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》
- 7、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》
- 8、《关于修订〈对外担保管理制度〉的议案》
- 9、《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》
- 10、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》

北京市国枫律师事务所律师出席本次股东大会进行见证,并出具了法律意见书。

会议决议刊登于 2010 年 12 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

第七节 董事会报告

一、报告期公司经营情况回顾

(一) 市场环境和经营情况概述

1、总体市场环境分析

2010 年是我国经济发展历程中达到新的里程碑的年份，全年实现国内生产总值 39.8 万亿元，同比增长 10.3%，一跃成为仅次于美国的世界第二大经济体，这是我国政府在面对国内外复杂严峻的经济环境，坚持深入贯彻科学发展观，加快转变经济发展方式，审时度势，实施了积极的财政政策和适度宽松的货币政策的结果。自 2009 年以来实施的一揽子经济刺激计划成功的抵御了国际金融危机的冲击，实现了经济的持续增长，但刺激政策的负面效应逐步显现。针对宏观经济环境的变化，国家经济工作的重心逐步由确保经济增长转向管理通胀预期，货币政策也由适度宽松转为稳健，报告期内 2 次加息、6 次提高存款准备金率已向市场释放出强烈的信号。

房地产行业作为我国经济重要的支柱产业之一，与国家整体宏观经济形势密切相关。回顾 2010 年，中国经济良好的发展势头为房地产业的发展奠定了前提条件，全国的房地产市场继续保持快速增长的发展态势。全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，同比增长 10.1%，商品房销售额 5.25 万亿元，同比增长 18.3%；2010 年全国房地产开发投资 48267 亿元，同比增长 33.2%，房屋新开工面积 16.38 亿平方米，同比增长 40.7%。房地产市场从年初开始即出现过热的局面，各地“地王”频现，重点城市房价屡攀新高，市场出现非理性的发展状况。

为了打击投资投机行为、抑制房价过快上涨、确保房地产市场健康发展，4 月份，国务院下发《关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》，拉开了新一轮调控的大幕，9 月份，国家有关部委又从供需、信贷、税收、市场监管等多面出台多项调控措施，如：首套房贷首付比例提高至 30%，二套房贷首付比例提高至 50%，三套以上房贷停止发放；房贷利率全面上调；房地产交易环节的契税优惠政策全面取消；一二线十多个城市实施住房限购；加快保障性住房建设等。

2010 年成为房地产业的调控之年，市场调控将成为一种常态，将在未来持续下去，以维持市场平稳有序发展。

持续的大力度的调控逐步使市场回归理性，而回归意味着短期内市场发生了波动。但我们应该非常清楚的看到，支撑我国房地产业未来相当长一段时期持续发展的基础从未动摇，这个基础就是中国经济的持续增长和城镇化的不断推进。2010 年我国人均国民生产总值已经达到 4500 美元，城镇化率远低于发达国家在同等发展水平时的城镇化率。国家“十二五规划”明确提出统筹城乡发展，积极稳妥推进城镇化，这标志着未来我国的城镇化进程将提速；同时随着建立扩大内需的长效机制、提高居民收入、改善民生等关乎民生的发展规划的落实，都将给房地产行业的发展带来巨大的空间。

在中国，房地产业一直倍受关注和争议。一方面，它为国民经济的发展做出重大的贡献；另一方面，由于房子关系民生，它始终是政策调控的首号对象。市场的发展不仅取决于供求关系，同时还受政策因素、甚至是政治因素深度影响。2011 年的调控将继续以抑制投资、大量建设保障性住房以增加供给、加强监管以保证市场平稳发展为目标，房地产业将在政策和市场的博弈中继续前行。

基于上述分析，我们认为市场的机遇和压力同时存在，我们应该根据公司的发展规划和实力，有取有舍，继续以普通住宅开发为发展主线，在熟悉的市场适当扩大经营规模，进一步明确发展布局，以应对更加复杂多变的市场环境。

我们将继续保持谨慎乐观的态度，谨慎是因为行业的外生因素错综复杂；乐观是因为支撑行业持续发展的因素长期确定。我们需要做的就是积极面对市场，准确解读政策，公司自我调整以适应各时期的行业生态，以积极的心态，稳健的运作不断将公司推向新的发展高度。

报告期内，公司的房地产项目集中于珠海地区。珠海市 2010 年房地产市场的发展状况也印证了我们之前对该区域市场健康发展的判断。2010 年珠海市商品房销售面积 257.38 万平方米，同比增长-11.2%，商品房销售额 275.21 亿元，同比增长 28.2%。珠海房地产市场的持续健康发展得益于珠海不断提升的城市价值和不断改善的投资环境：2010 年 6 月，十字门中央商务区破土动工，标志着第三个国家级新区——珠海横琴新区的开发正式拉开帷幕；2010 年 8 月，国务院批复同意珠海经济特区范围扩大到全市，为珠海在更大空间和平台上发挥示范

带动作用奠定了重要基础；2010 年 12 月，珠海市西部中心城区开发建设启动，新城区横跨斗门区、金湾区和高栏港经济区，总面积 193 平方公里，规划人口 140 万，为珠海城市规模的发展打开了巨大的空间；2011 年 1 月，广珠城际铁路正式通车，珠海和广州之间的时间距离由 2 小时缩短至 1 小时以内。珠海目前正面临着新一轮历史性发展机遇，整个城市将在一个较长的时间里保持规模扩张、功能提升、人口扩容的局面，这为本地房地产行业的发展奠定了坚实的基础。

珠海市房地产市场健康的发展现状和特有的发展条件消减了受政策调控的影响程度，为公司的房屋销售提供了市场保障。公司将继续以珠海为主战场，充分分享珠海房地产未来发展的成果，巩固企业和开发项目的品牌知名度，为未来跨区域发展夯实基础。

2、报告期内公司总体经营情况回顾

报告期内，公司继续专注于房地产主业的发展，面对复杂多变的市场形势，公司紧紧围绕项目开发和销售、产业链打造两条主线开展各项工作，取得了较好的经营业绩。期内结转营业收入 719,431,323.16 元，实现利润总额 172,890,367.95 元，同比增长 26.10%和 14.10%。至报告期末，公司总资产达 1,919,966,890.62 元，归属上市公司股东所有者权益达 856,981,861.56 元，同比增长 2.33%和 12.34%，公司的经营规模和资产质量进一步提升。

报告期内，公司的开发经营管理能力显著提高，新开工建筑面积约 19 万平方米，管理建筑面积达 47 万平方米，实现多组团同时开工建设，并开始开发精装修房，产品得到市场的高度肯定。

报告期内，公司先后成立了营销公司、物业公司，收购了建筑公司、园林公司，基本形成了以房地产开发为主，装饰设计、地产营销、物业管理、工程承建、园林绿化等相关多元化业务的发展格局，完成了房地产开发产业链的打造，有助于提高公司的整体经营能力和盈利水平。

报告期内，公司加强注重企业品牌建设和企业文化建设，公司继续秉承“自然相伴，人本生活”的经营理念；坚持以客户价值为本，实现生态人居的生活理念，以员工发展价值为本，实现企业与员工共同成长。对内营造积极上进、和谐互助工作氛围，对外传播生态人居的生活理念。经多年努力，现在公司的品牌形象在本区域市场得到高度认可。

报告期内，公司未新增土地储备，一方面是为了更好的把控风险，另一方面公司现有在珠海的土地储备相对比较充分。

3、公司主营业务及其经营情况

公司的主营业务为房地产开发经营，主要产品是普通商品房住宅，以及配套的少量商铺。报告期公司实现营业收入 719,431,323.16 元，同比增长 26.10%，净利润 129,606,442.16 元，同比增长 21.03%，归属于上市公司股东的净利润 94,125,715.34 元，同比增长 29.88%。

报告期，公司项目开发经营情况如下：

(1) 完成了总建筑面积为 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，于 2010 年 9 月向业主交付使用。

(2) 完成了“里维埃拉”二期“翠湖苑”一区的主体工程建设，该区总建筑面积 11.49 万平方米，可销售商品房及商业面积 10.7 万平方米。该区于 2010 年 5 月开始预售，按计划将于 2011 年底前交付使用。

(3) 全面开工建设“里维埃拉”二期“碧水岸”一区，该区总建筑面积 19.47 万平方米，可销售商品房面积 17 万平方米，按计划将于 2011 年 4 月份开始预售。

(4) 完成“里维埃拉”三期“蓝湾半岛”约 30 万平方米土地的填土工程，并开始规划设计和报建工作，为 2011 年下半年开工建设做好前期准备工作。

4、非经常性损益情况

报告期公司非经常性损益为 830.32 万元，主要项目为：取得子公司的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 624.50 万元，即，报告期公司以 200 万元的价格收购了珠海市绿怡居园艺工程有限公司 100% 的股权，至合并报表日其账面净资产为 824.50 万元；出售宿舍楼产生收益 61.03 万元；报告期公司基于 B 超图像的肝疾病严重程度的量化分析设备研制项目结题验收后按规定结转的政府补助 17.61 万元；公司购买的股票因股价下跌而产生的亏损 8.79 万元；收违约金 103.28 万元；不须支付的应付款核销 54.41 万元；对外捐款 57 万元。

5、行业比较分析

(1) 行业发展趋势和市场竞争格局

因为城市化进程是一个漫长的过程，所以中国的房地产行业在一个较长的时间段里也必将维持着比较繁荣的局面，不断增加的住房需求为房地产行业提供着广阔的市场。但我们也意识到，最近几年里，房地产行业经历了一个爆发式的增长，这种快速增长既有需求因素的推动，也有运行机制的不健全因素所导致的一定程度上的非理性增长。运行机制上的不健全已经被逐渐发现，持续不断的调控政策即可视为对原有机制的一种修正，房地产行业的调控将成为一种常态，行业的发展态势也将由爆发式增长逐渐过度到稳步增长，这也将有利于行业的长期健康发展。

中国的房地产行业目前处于初级发展阶段，其特点是规模快速扩张，而行业集中度处于较低水平，2010 年全国前十大房地产开发企业的合计销售金额占全国比重刚超过了 10%，远低于发达国家的行业集中度。美国房地产市场经历了前十大房企集中度由 1990 年代的 10% 发展至如今的 30%，根据经验，中国房地产企业的集中度仍将有相当大的提升空间，但这会是一个比较漫长的过程，所以，在一个可预见的时间段里，中国的房地产市场仍将维持着比较分散的格局。

(2) 公司存在的优劣势分析

公司在区域市场仍然保持着较强的竞争优势，主要表现在：

① 土地储备和成本优势：公司的土地储备规模在区域市场处于领先地位，确保公司可持续发展；公司现有土地取得成本较低，具有明显的开发成本优势。

② 具有广泛影响力的品牌优势：公司秉承“自然相伴、人本生活”的理念，致力于向客户提供高品质的宜居产品，经过几年的精心打造，公司开发的超大型社区项目——里维埃拉已逐渐成为珠海的一张城市名片，在全国多个省份也具有广泛的品牌知名度，日益彰显的项目品牌有力推动了企业品牌的提升，公司区域性的品牌影响力已得到市场认可。

公司的相对劣势表现在：

目前经营规模偏小，项目集中度较高，受政策因素和市场因素影响程度较大。

(二) 经营成果分析

1、主要业绩指标

	2010 年	2009 年	增减幅度 (%)
营业收入 (万元)	71,943.13	57,052.26	26.10

营业利润（万元）	16,470.54	15,409.74	6.88
归属于公司普通股股东的净利润（万元）	9,412.57	7,246.96	29.88
净利率（%）	13.08	12.70	增加 0.38 个百分点
净资产收益率（%）	10.98	9.50	增加 1.48 个百分点

变动情况说明：

报告期，营业收入、归属于公司普通股股东的净利润分别同比增加 26.10%、29.88%，主要原因是公司可结转的商品房销售收入较上年增加。

2、产品毛利率变动情况

	2010 年（%）	2009 年（%）	增减幅度（%）
房地产业	44.44	49.72	减少 5.28 个百分点

变动情况说明：

报告期，公司房地产业毛利率为 44.44%，比上年同期减少 5.28 个百分点。

3、主营业务分行业情况

行业	营业收入		营业成本		营业利润率	
	金额 （万元）	比上年增减 （%）	金额 （万元）	比上年增减 （%）	利润率 （%）	比上年增减 的百分点
房地产业	71,688.51	26.17	39,829.79	39.43	44.44	-5.28

变动情况说明：

报告期公司专注于房地产主业的开发经营，房地产业营业收入比上年增加 26.17%；房地产业营业成本比上年增加 39.43%。

4、主营业务分地区情况

地区	本年营业收入（万元）	上年营业收入（万元）	比上年增减（%）
珠海地区	71,688.51	57,009.15	25.75

公司的房地产业务收入全部来源于珠海地区。

5、主要产品原材料价格、产品订单等因素的影响

（1）报告期公司主要原材料价格变动的影响分析

公司产品的主要原材料为钢材和水泥，报告期内，钢材和水泥的价格波动比较大，对公司的材料成本造成了一定的影响。

(2) 产品订单签署和执行情况

公司的产品为商品房，订单主要为商品房销售合同。在项目达到预售条件并办理预售许可证后，公司与购房者签订购房合同，订单多且客户分散，单笔金额不大。报告期内销售回款情况良好，尚未实现回款的销售合同不存在较大的违约风险。

6、主要供应商、客户情况

前五名供应商合计采购额（万元）	14,946.47	占采购总额比重（%）	57.40
前五名客户合计销售金额（万元）	936.03	占销售总额比重（%）	1.30

公司的供应商主要是承建工程提供劳务的工程承建商和建材供应商；公司的产品为商品住宅，个人购房者为主力客户群，客户多而且分散，因此前五名客户的销售额占全年销售额的比例仅为 1.30%。

7、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

(1) 珠海市斗门区世荣实业有限公司

珠海市斗门区世荣实业有限公司（简称“世荣实业”）为本公司持股 76.25% 的控股子公司，主要经营范围为房地产开发。报告期，世荣实业主要从事“里维埃拉”大型社区项目的开发，详情见前文相关内容。报告期，世荣实业实现净利润 14,939.25 万元。

(2) 珠海市世荣房产开发有限公司

世荣实业和珠海华发实业股份有限公司各持股 50%，财务报表纳入珠海华发实业股份有限公司合并范围。经营范围为单项房地产开发经营，报告期主要从事“华发水郡”别墅项目的开发销售。报告期按权益法确认本公司获得股权投资收益 3,021.92 万元。

(3) 珠海市世荣装饰设计工程有限公司

世荣实业出资 100 万元成立的全资子公司，于 2009 年 12 月完成工商注册登记。经营范围：装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计。报告期内实现净利润 1,112.94 万元。

(4) 珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司

2009 年 11 月 30 日成立，注册资本 5000 万元，经营范围：办理各项小额贷款；其他经批准的业务，世荣实业出资 20%。报告期内实现净利润 418.46 万元。

(5) 珠海市世荣房地产营销顾问有限公司

公司的全资子公司，成立于 2010 年 3 月，注册资本 100.00 万元。经营范围：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，广告策划、设计、发布。报告期净利润为亏损 1.87 万元。

(6) 珠海世荣物业管理服务有限公司

公司的全资子公司，成立于 2010 年 4 月，注册资本 100.00 万元。经营范围：物业管理、物业代理、停车服务、清洁服务、组织会议及展览；设计、制作、发布、代理国内外广告、园林绿化工程。报告期净利润为亏损 67.54 万元。

(7) 珠海市年顺建筑有限公司

2010 年 12 月，世荣实业以自有货币资金收购珠海市年顺建筑有限公司全部股权。经营范围为：房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工叁级；建筑装饰装修工程专业承包叁级；房产开发、销售。报告期实现净利润 1148.53 万元，根据合并准则规定，此次合并为非同一控制下企业合并。

(8) 珠海市绿怡居园艺工程有限公司

2010 年 12 月，世荣实业以自有货币资金收购珠海市绿怡居园艺工程有限公司全部股权。经营范围：园林绿化工程（凭资质证经营）；苗木种植，花卉种植、销售。报告期实现净利润 624.74 万元，根据合并准则规定，此次合并为非同一控制下企业合并。

(三) 财务状况分析

1、报告期费用构成情况

单位：万元

财务指标	2010 年度	2009 年度	比上年增减(%)
营业税金及附加（万元）	11,880.69	8,495.57	39.85
销售费用（万元）	2,991.38	968.21	208.96
管理费用（万元）	3,245.98	2,523.99	28.61
财务费用（万元）	-70.83	186.49	-137.98
资产减值损失（万元）	341.84	519.79	-34.23

项目变动说明：

① 营业税金及附加报告期比上年同期增加 39.85%，主要原因为：报告期营业收入的增加所致。

② 销售费用增加 208.96%，主要原因是报告期项目营销费用的增加；

③ 管理费用增加 28.61%，主要原因是报告期人员工资、差旅费等的增加；

④ 财务费用发生额为-70.83 万元，主要原因是报告期存款利息收入增加所致；

⑤ 资产减值损失减少 34.23%，主要原因是按标准计提的坏账准备较上年同期减少。

2、报告期现金流状况

单位：万元

项 目	2010 年度	2009 年度	比上年增减 (%)
一、经营活动产生的现金流量净额	33,782.49	-4,985.26	777.65
经营活动现金流入量	104,021.28	62,850.22	65.51
经营活动现金流出量	70,238.79	67,835.48	3.54
二、投资活动产生的现金流量净额	-2,279.87	-2,655.80	14.16
投资活动现金流入量	515.88	4,820.75	-89.30
投资活动现金流出量	2,795.75	7,476.55	-62.61
三、筹资活动产生的现金流量净额	-32,035.73	16,345.88	-295.99
筹资活动现金流入量	9,180.00	61,468.00	-85.07
筹资活动现金流出量	41,215.73	45,122.12	-8.66
四、现金及现金等价物净增加额	-533.11	8,704.82	-106.12

项目变动说明：

① 经营活动产生的现金流量净额比上年大幅增长，主要是因为报告期收到的销售款比去年增加，经营活动现金流入量同比增长 65.51%。

② 报告期投资活动产生的现金流量净额比上年增加 14.16%，投资活动现金流入量、投资活动现金流出量分别比上年减少 89.30%、62.61%，主要原因是上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。

③ 报告期筹资活动产生的现金流量净额大幅减少，主要原因是报告期偿还了大部分的银行借款。

3、资产状况

(1) 资产变动情况

资产项目	2010 年末		2009 年末		金额比上年增减 (%)
	金额	比重	金额	比重	
货币资金	11,920.29	6.21	12,353.40	6.58	-3.51
交易性金融资产	459.51	0.24	468.29	0.25	-1.87
应收账款	494.57	0.26	1,038.14	0.55	-52.36
预付款项	590.51	0.31	12,872.61	6.86	-95.41
其他应收款	804.27	0.42	504.63	0.27	59.38
存货	124,338.41	64.76	123,308.55	65.72	0.84
长期股权投资	32,904.66	17.14	29,499.06	15.72	11.54
投资性房地产	3883.29	2.02			
固定资产	10,964.34	5.71	5,721.95	3.05	91.62
无形资产	670.64	0.35	686.86	0.37	-2.36
商誉	726.07	0.38			
递延所得税资产	4,183.36	2.18	1,164.60	0.62	259.21

注：“比重”指各个资产项目金额占资产总金额的比例。

项目变动说明：

① 报告期末，公司应收账款较上年末减少 52.36%，主要原因是收回应收款项和计提减值准备；

② 预付款项较上年末减少 95.41%，主要原因是将预付款项转入开发成本；

③ 其他应收款较上年末增加 59.38%，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；

④ 存货占总资产比例为 64.76%，主要为控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司自主开发的“里维埃拉”项目资产；

⑤ 长期股权投资占总资产比例为 17.14%，主要为：控股子公司对珠海市世荣房产开发有限公司的投资；

⑥ 投资性房地产较上年末大幅度增加，主要原因是报告期公司将部分资产出租使用；

⑦ 固定资产较上年末增加 91.62%，主要原因是公司综合楼在报告期转为固定资产；

⑧ 商誉较上年末大幅度增加，主要原因为控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司收购珠海市年顺建筑有限公司全部股权而取得的商誉价值；

⑨ 递延所得税资产增加，主要为按预售收入的预计毛利确认的递延所得税资产。

(2) 公允价值计量项目相关情况

公司与公允价值计量相关的项目：

单位：万元

项目	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	期末金额
金融资产					
其中：1、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	468.29	-8.78	-7.32		459.51
其中：衍生金融资产					
2、可供出售金融资产					
金融资产小计	468.29	-8.78	-7.32		459.51
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	468.29	-8.78	-7.32		459.51

交易性金融资产系本公司购买的股票。

(3) 重大资产减值情况

单位：万元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、坏帐准备合计	1,705.00	602.81	236.80	2,071.01
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	1,705.00	602.81	236.80	2,071.01

报告期计提坏账准备 602.82 万元，转回坏账准备 236.80 万元，转销坏账准备 0 元。

4、负债状况

(1) 债务变动情况

单位：万元

资产项目	2010 年末	2009 年末	比上年增减 (%)
短期借款	-	15,000.00	-100.00
应付账款	7,945.42	16,471.45	-51.76
预收款项	43,777.52	14,051.14	211.56
应付职工薪酬	458.03	187.72	144.00
应交税费	547.14	2,594.82	-78.91
其他应付款	22,636.10	19,888.47	13.82
一年内到期的非流动负债	-	4,535.00	-100.00
长期借款	7,680.00	18,500.00	-58.49

项目变动说明：

- ① 短期借款较上年末减少 100.00%，主要原因是公司归还了全部短期借款；
- ② 应付账款较上年末减少 51.76%，主要原因是公司支付了工程款；
- ③ 预收款项较上年末增加 211.56%，主要原因是公司商品房预售款大幅度增加；
- ④ 应付职工薪酬较上年末增加 144.00%，主要原因是工资费用的增加；
- ⑤ 应交税费较上年末减少 78.91%，主要原因为上年计提的相关税费在本期缴纳；

⑥ 一年内到期的非流动负债较上年末减少 100.00%，主要原因是全部归还了一年内到期的银行借款；

⑦ 长期借款较上年末减少 58.49%，主要原因是公司归还了部分银行借款。

(2) 偿债能力分析

指标名称	2010 年末	2009 年末	同比增减幅度
流动比率	1.84	2.06	降低 0.22
速动比率	0.19	0.37	降低 0.18
资产负债率 (%)	43.25	48.84	降低 5.59 个百分点
利息保障倍数	18.55	7.54	提高 11.01

公司的资产负债率较低，债权融资空间较大；流动比率较高，速动比率偏低是由于公司土地储备在公司总资产中占了较大的比重，但该部分土地储备属于低价获取的优质土地资源，存在很大的升值空间，因此总体来看，公司的持续经营能力和偿债能力都比较强。

5、资产营运能力分析

公司近三年应收账款周转率、存货周转率如下表：

指标	2010 年	2009 年	2008 年
应收账款周转率 (次/年)	93.88	40.45	28.56
存货周转率 (次/年)	0.32	0.28	0.47

应收账款周转率逐年增大，得益于公司运营能力的不断提升；存货周转率偏低，是由于土地储备在存货中占了较大比重。

二、公司未来发展的展望

(一) 公司发展规划

加快现有储备项目的开发进度，将资源的优势转变为经营能力的优势。立足于珠海，深耕细作，进一步巩固公司在本区域的竞争优势。稳步推进跨区域乃至全国发展战略，适度扩张开发规模，提升公司整体经营能力和盈利能力。

(二) 2011 年度工作和项目开发计划

1、工作计划

(1) 加强内部经营管理，建立完善适应公司未来快速发展的管理机制

目前公司的经营范围涵盖房地产开发、工程承建、物业管理、地产营销、装饰设计、商业贸易等领域，已基本形成集团化的经营模式，公司将进一步完善管理架构，加强对下属企业的内控管理，全面推行财务预算，加强成本管理。在项目开发经营管理方面，管理机制向项目子公司管理模式转变，以适应未来多项目同时开发的管理需要。

(2) 稳步推进项目开发，坚持开发、储备、拓展三步走

按计划开发在建项目，确保开发环节和销售环节匹配，保证产品供应；充分做好市场调研，梯度开发现有储备项目，保持业绩均衡增长；在严格控制风险的前提下，积极稳妥推进市场拓展工作，通过收购兼并或合作开发等多种方式实现迈出跨区域发展的第一步，开始启动全国市场布局的发展战略。

(3) 进一步推进企业品牌建设和企业文化建设，提升公司发展软实力

继续秉承“自然相伴、人本生活”的开发经营理念，全面推进公司品牌和企业文化建设，提升品牌跨区域影响度，构建能够得到员工认同具有特质的企业文化，增强公司发展的软实力。

2、项目开发计划

(1) 完成里维埃拉——二期翠湖苑项目的所有建设工作，于 2011 年 10 月开始向业主交楼。

(2) 完成里维埃拉——二期碧水岸项目一区住宅、商业街及相关配套设施的主体施工，于 2011 年 5 月前开始预售。

(3) 完成里维埃拉——三期蓝湾半岛的设计及报建工作，并于 2011 年下半年开工建设。

3、资金安排

2011 年在建建筑面积将达 40 万平方米以上，所需资金量较大，公司将通过以下途径保障资金需求，确保项目开发计划顺利进行：

(1)、楼盘销售回笼资金；

(2)、银行贷款；

(3)、拓展其他融资途径，如：信托、房地产投资基金等，并在适当时启动资本市场再融资工作。

(三) 公司未来面临的风险因素及对策

1、政策风险

经过近几年的爆发式增长，房地产行业在自身得到成长的同时，也积累了一系列的问题，由于房地产行业 and 整个宏观经济的密切关联性，也必然受到更大的关注。房地产行业的稳定健康发展是保证宏观经济稳定发展的一个重要因素，国家对房地产行业的调控将成为一种常态，这种常态在促进行业健康发展的同时，也增加了行业的短期波动性，对政策的把握将成为公司经营管理的一个重要方面。

针对政策风险，公司将继续坚持稳健经营的发展理念，在项目开发、资金运用上遵循审慎原则，尽力将市场波动的影响降到最低。

2、市场风险

需求是推动行业发展的基本因素，但这种需求的有效释放受到了市场波动的极大影响，如果消费者在较长时间内维持观望情绪，则会对公司的销售产生较大的影响。公司目前所开发的项目集中于珠海地区，市场的过度集中进一步加大了市场风险。

针对市场风险，公司将在产品定位上，坚持以自住需求为主，普通住宅为主的主流产品定位，确保产品满足市场需求。同时，公司将在 2011 年度努力开拓新项目，有效降低市场集中的风险。

3、同行业竞争风险

近年来珠海市的房地产市场巨大的发展潜力日益突显，万科、保利、金地、招商、中信等知名大型房地产开发企业纷纷进军珠海，在提升珠海市房地产整体开发水平的同时，也加剧了市场竞争。而在过去竞争较小的珠海西部区域市场，竞争程度正在逐渐加剧。

公司将利用在区域市场长期积累起来的品牌优势，不断加强管理，控制成本，提高产品质量，充分提升市场竞争力。

三、报告期投资情况

（一）募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金使用情况。

（二）非募集资金投资情况

报告期内，公司无重大非募集资金投资事项。

四、董事会日常工作情况

(一) 董事会会议情况及决议内容

报告期内董事会认真履行工作职责，审慎行使公司《章程》和股东大会赋予的职权，结合公司实际情况，共召开 12 次董事会会议，会议的通知、召开、表决程序符合《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》等各项法律、法规制度的要求，会议情况及决议内容如下：

1、2010 年 1 月 18 日，第四届董事会第一次会议在公司五楼会议室召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议形成了如下决议：由全体董事以互推的方式选举梁家荣先生为公司第四届董事会董事长；选举产生公司董事会四个专门委员会组成人员；根据董事长梁家荣先生的提名，聘任刘敬东先生为公司总经理；根据董事长梁家荣先生的提名，聘任郑泽涛先生为公司董事会秘书；根据总经理刘敬东先生的提名，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。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 1 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

2、2010 年 2 月 7 日，第四届董事会第二次会议在公司五楼会议室召开。会议应出席董事 9 人，亲自出席董事 8 人，独立董事骆英森先生因出差未能亲自出席本次董事会，书面委托独立董事戴亦一先生代为出席并行使表决权。会议审议通过了如下议案：《2009 年度董事会工作报告》、《2009 年度财务决算报告》、《2009 年年度报告》及其摘要、《2009 年度利润分配预案》、《关于 2009 年度内部控制的自我评价报告》、《关于对 2009 年度重大资产重组所涉及的有关资产进行减值测试的议案》、审议并通过《关于控股股东承诺实际完成情况的专项说明》、《关于召开 2009 年度股东大会的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 2 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

3、2010 年 3 月 18 日，第四届董事会第三次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《关于成立全资子公司的议案》、《关于公司医疗器械业务剥离情况的总结报告》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 3 月 19 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

网。

4、2010 年 4 月 7 日，第四届董事会第四次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《关于成立全资子公司的议案》、《内幕信息知情人登记制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 9 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

5、2010 年 4 月 20 日，第四届董事会第五次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《2010 年第一季度报告》、《信息披露专项检查活动自查分析报告》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 4 月 22 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

6、2010 年 5 月 10 日，第四届董事会第六次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了《关于〈针对广东证监局现场检查结果告知书所提问题进行整改的工作报告〉的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 5 月 12 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

7、2010 年 5 月 24 日，第四届董事会第七次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了《关于参股公司珠海市世荣房产开发有限公司竞买斗门黄杨河西侧项目的议案》。本次董事会决议报深圳证券交易所备案。

8、2010 年 6 月 17 日，第四届董事会第八次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了《关于在辽宁省盘锦市设立参股子公司的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 6 月 18 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

9、2010 年 8 月 26 日，第四届董事会第九次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《2010 年半年度报告及其摘要》、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司审计机构的议案》、《关于修订〈董事、监事和高级管理人员所持公司股份及其变动管理制度〉的议案》、《关于调整董事、高级管理人员薪酬的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 8 月 28 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

10、2010 年 10 月 25 日，第四届董事会第十次会议以通讯表决方式召开。

会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《2010 年第三季度报告》、《社会责任制度》、《对外提供财务资助管理制度》、《关于调整独立董事津贴的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 10 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

11、2010 年 11 月 24 日，第四届董事会第十一次会议以通讯表决方式召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《公司治理专项报告》、《关于收购珠海市绿怡居园艺工程有限公司 100%股权的议案》、《关于收购珠海市年顺建筑有限公司 100%股权的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 11 月 26 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

12、2010 年 12 月 13 日，第四届董事会第十二次会议在公司五楼会议室召开。会议应出席董事 9 人，实际出席董事 9 人。会议审议通过了如下议案：《关于控股子公司向银行借款暨关联交易的议案》、《关于补充公司会计政策的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈对外担保管理制度〉的议案》、《关于修订〈募集资金管理制度〉的议案》、《关于修订〈内部审计制度〉的议案》、《关于修订〈独立董事工作制度〉的议案》、《关于修订〈审计委员会工作细则〉的议案》、《关于修订〈投资者关系管理制度〉的议案》、《关于召开 2010 年第二次临时股东大会的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2010 年 12 月 15 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

（二）董事会对股东大会决议的执行情况

1、根据 2010 年第一次临时股东大会的决议，公司产生了第四届董事会，新一届董事会组成后，更新完善了各专业委员会的构成，任命了公司新一届高级管理人员，使公司的生产管理工作得到了顺利的衔接和有效的推进。

2、根据 2009 年度股东大会通过的决议，公司继续实施原医疗器械业务的处置工作，报告期内彻底完成了医疗器械相关存货的处置，收回医疗器械相关的应收账款 250 多万元。

3、公司 2010 年第二次临时股东大会通过了《关于控股子公司向银行借款暨关联交易的议案》，根据决议，控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司和梁家荣先生分别与中国建设银行珠海市分行签署了借款合同和担保合同。

(三) 董事会审计委员会履职情况

1、日常工作情况

公司董事会审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》的相关规定开展工作，报告期内，审计委员会按季度召开工作会议，听取公司内部审计部门的工作汇报，批准其审计计划和审计总结报告，对重要关注事项要求重点审计；与公司管理层做好沟通协调工作，保证公司内部审计工作的顺利进行。

2、年报工作情况

根据证监会公告（2010）37号、《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》（2010年修订）和深圳证券交易所《关于做好上市公司2010年年度报告工作的通知》（深证上〔2010〕434号）的要求以及公司《审计委员会年报审议工作规程》的相关规定，审计委员会积极开展2010年年报审议工作，具体情况如下：

（1）积极与公司管理层沟通，全面熟悉公司本年度的整体经营情况，经与会计师事务所沟通，确定了本年度的财务审计计划。

（2）指导公司财务部门积极完成年末财务总结工作，编制年度财务报告。2011年2月11日审计委员会召开会议，对年审注册会计师进场前公司编制的财务报告进行了认真的审阅，经审阅审计委员会形成书面意见：公司编制的财务报告（未经审计）完整地反映了公司2010年度的整体经营情况，同意以此财务报告为基础进行2010年度审计。

（3）在会计师现场审计和后续工作过程中，积极与会计师事务所进行沟通协调，就重要事项与会计师事务所进行充分的交流，要求公司财务部门对相关问题进行充分解释。2011年3月18日，按照总体审计时间的安排，会计师事务所如期为公司出具了无保留意见的审计报告（初稿），审计委员会再次审阅了出具初步审计意见后的财务报告，认为：会计师事务所在本年度审计中按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，会计师事务所对财务报表发表的无保留审计意见是在获取充分、适当的审计证据的基础上做出的，审计意见是恰当的。公司编制的财务报告符合相关会计准则，在所有重大事项方面公允的反映了公司的生产经营成果及财务状况，选择和运用的会计政策是恰当的，做出的会计估计是合理的。同意以此财务报告为基础编制公司2010年年度报告，经本委

员会审阅后提交董事会审议。

3、关于会计师事务所从事 2010 年度公司审计工作的总结报告

(1) 基本情况

会计师事务所在执行 2010 年度审计工作中，遵循了独立、客观、公正的审计原则，审计过程中与公司董事会、监事会、高级管理层进行了必要的沟通。会计师事务所与本公司签订了审计业务约定书，规定 2010 年度审计费用为人民币 58 万元，不存在或有收费项目。

会计师事务所于 2010 年 12 月对公司财务状况进行了预审，于 2011 年 2 月 14 日至 22 日进行现场审计。在完成了所有审计程序，取得充分适当的审计证据的基础上，于 2011 年 3 月 18 日向审计委员会提交了无保留意见的审计报告（初稿）。

(2) 关于会计师事务所执行审计业务的工作评价

独立性评价：立信大华会计师事务所有限公司所有职员未在本公司任职并未获取除法定审计必要费用外的现金及其他任何形式经济利益；立信大华会计师事务所有限公司和本公司之间不存在直接或者间接的相互投资情况，也不存在密切的经营关系；立信大华会计师事务所有限公司、审计小组成员和本公司决策层之间不存在关联关系。在本年度审计工作中立信大华会计师事务所有限公司及审计成员始终保持了形式上和实质上的双重独立，遵守了职业道德基本原则中关于保持独立性的要求。

专业胜任能力评价：审计小组共由 6 人组成，其中具有注册会计师资格人员 3 名、中级职称 1 名、初级职称 2 名，组成人员具有承办本次审计业务所必需的专业知识和相关的职业证书，能够胜任本次审计工作，同时也能保持应有的关注和职业谨慎性。

(3) 对审计报告、意见的评价

会计师在本年度审计中按照中国注册会计师审计准则的要求执行了恰当的审计程序，会计师事务所对财务报表的无保留审计意见是在获取充分、适当的审计证据的基础上做出的。

(4) 关于对是否续聘会计师事务所的意见

审计委员会认为会计师事务所在从事 2010 年度审计工作中，遵循了独立、

客观、公正的职业准则，较好地完成了公司的审计工作，建议公司续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司审计机构。

4、审计机构、签字会计师为公司提供审计服务的连续年限及轮换情况

本年度为立信大华会计师事务所有限公司连续第二年为公司提供审计服务。本年度的签字会计师为李韩冰、汪礼宏，李韩冰已连续服务四年，汪礼宏为第一次为公司提供审计服务。

(四) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会严格按照《薪酬与考核委员会工作细则》开展工作，公司对于董事、高级管理人员的薪酬调整均首先由薪酬与考核委员会进行审议，在充分论证其合理性的基础上，薪酬与考核委员会将调整方案提交董事会进行审议。重大资产重组完成后，公司进入了一个新的发展阶段，公司的董事及高级管理人员薪酬在较长时间内未进行有效调整，报告期，薪酬与考核委员会综合考察了地区、行业的薪酬标准，基于为公司保留和引进优秀管理人才的目的，根据责任与激励相适应的原则，对公司董事、高级管理人员的薪酬水平提出了调整建议方案，并经董事会、股东大会审议通过后实施。

(五) 内幕信息知情人管理制度的执行情况

报告期内，公司严格执行了内幕信息知情人管理制度，未发生内幕信息知情人在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况。

五、利润分配预案

1、本年度利润分配预案

不分配利润。

2、前三年现金分红情况

	2009 年	2008 年	2007 年
现金分红金额（万元）	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润（万元）	7246.96	8405.11	-2889.51
现金分红占净利润的比率（%）	0	0	0

六、开展投资者关系管理的具体情况

报告期内，公司继续加强投资者关系管理工作，通过各种方式和投资者进行有效沟通，公平、公正对待投资者的知情权，维护公司与投资者之间的良好互动关系：

1、通过深圳证券信息有限公司提供的网上平台举行了 2 次投资者沟通活动，向投资者说明 2009 年度的公司经营情况，解答投资者所关注的公司其他重要事项。

2、积极接待投资者对公司的参访调研活动。公司指定专人负责接待投资者来访，并根据情况安排公司高级管理人员与投资者进行面对面的交流，协助投资者更加全面、真实地了解公司状况。

3、公司 2010 年第二次临时股东大会采用采用现场会议和网络投票相结合的方式进行，为中小投资者参与公司决策、行使股东权利尽量地提供便利。

第八节 监事会报告

报告期内，公司监事会及全体监事严格按照《公司法》、《公司章程》、《监事会议事规则》以及相关法规的规定履行职责，依法独立行使职权，对公司规范运作情况、财务情况及其他重大事项进行了检查监督，促进了公司规范运作，切实维护了公司和股东的合法权益。

一、报告期监事会工作情况

报告期内，公司共召开了六次监事会会议，会议情况如下：

1、2010年1月18日，第四届监事会第一次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《关于选举监事会主席的议案》。会议决议刊登于2010年1月19日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

2、2010年2月7日，第四届监事会第二次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了如下议案：《2009年度监事会工作报告》、《2009年度财务决算报告》、《2009年年度报告》及其摘要、《2009年度利润分配预案》、《关于2009年度内部控制的自我评价报告》。会议决议刊登于2010年2月9日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

3、2010年4月20日，第四届监事会第三次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2010年第一季度报告》。会议决议报深圳证券交易所备案。

4、2010年8月26日，第四届监事会第四次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2010年半年度报告及其摘要》。会议决议报深圳证券交易所备案。

5、2010年10月25日，第四届监事会第五次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2010年第三季度报告》。会议决议报深圳证券交易所备案。

6、2010年12月13日，第四届监事会第六次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《关于全面修订〈监事会议事规则〉的议案》。会议决议刊登于2010年12月15日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

二、监事会对报告期内公司有关事项发表的独立意见

1、公司依法运作情况

公司监事会严格按照《公司法》、《公司章程》等的规定，认真履行职责，积极参加股东大会，列席董事会会议，对公司 2010 年依法运作进行监督，监事会认为：公司建立了较为完善内部控制制度，公司所有重大决策程序符合《公司法》以及公司《章程》等各项法规制度的要求；董事会运作规范、决策合理、程序合法，认真执行股东大会的各项决议，忠实履行了诚信义务；公司董事、高级管理人员勤勉、尽责地履行职务，不存在违反法律、法规、《公司章程》或损害公司利益的行为。

2、检查公司财务情况

公司建立了比较健全的财务制度，核算规范，管理有效。财务报告真实、完整地反映了公司的财务状况和经营成果。注册会计师对公司 2010 年财务报告发表的审计意见是客观的、公允的。

3、募集资金使用情况

报告期内公司未发生使用募集资金的事项，也不存在募集资金余额。

4、收购、出售资产情况

报告期内公司的收购、出售资产行为均履行了有效的审批程序，交易事项表决程序合法合规，交易公开、公平、合理，符合公司业务发展的需要，不存在损害部分股东利益及造成公司资产流失的情况。

5、关联交易情况

公司报告期内发生的关联交易遵循了客观、公正、公开的交易原则，其决策程序符合有关法律、法规及公司章程的规定，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

第九节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁事项

报告期公司未发生重大诉讼、仲裁事项。

二、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 1083.67 万元，本期收益为 83.69 万元。

报告期，公司证券投资情况如下：

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额 (元)	持有数量 (股)	期末账面值 (元)	占期末证券总 投资比例(%)	报告期损益 (元)
1	股票	000503	海虹控股	1,929,729.24	138,400.00	1,721,696.00	37.47	174,384.00
2	股票	000651	格力电器	1,174,624.00	75,262.00	1,364,500.06	29.69	-87,564.44
3	股票	002092	中泰化学	1,088,340.00	81,000.00	1,168,830.00	25.44	-9,990.00
4	股票	600230	沧州大化	805,210.22	25,300.00	340,032.00	7.40	-164,703.00
期末持有的其他证券投资				-	-	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				-	-	-	-	-
合计				4,997,903.46	319,962.00	4,595,058.06	100.00	-87,873.44

注：公司所持股票已于 2011 年 3 月全部出售，较初始投资金额，取得收益 28 万元。

三、收购、出售资产及吸收合并事项

(一) 资产收购

经 2010 年 11 月 24 日召开的公司第四届董事会第十一次会议审议批准，公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司以 200 万元的价格收购了珠海市

绿怡居园艺工程有限公司 100% 股权，以 3350 万元的价格收购了珠海市年顺建筑有限公司 100% 股权，相关的价款支付、股权过户工作已于报告期内全部完成，两家被收购公司于 2010 年 12 月 31 日纳入公司合并报表范围。

（二）资产出售

报告期内，公司未发生重大资产出售事项。

四、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、报告期发生的重要关联事项

（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）世荣实业上年向梁家荣先生的借款在本年期初的余额为 4535 万元，至本年末已全部归还本息。

（3）世荣实业之参股公司珠海市世荣房产开发有限公司上年通过委托银行贷款的形式，向世荣实业提供了 1.5 亿元的借款，至本年末已全部归还本息。

（4）经公司 2010 年第二次临时股东大会审议批准，世荣实业向中国建设银行珠海市分行申请 4 亿元的借款额度，梁家荣先生为该项借款提供担保。

2、会计师事务所对控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明

我所作为世荣兆业公司 2010 年度财务报表审计的注册会计师，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）和《中小企业板信息披露业务备忘录第 4 号：年度报告披露相关事项》的规定，就世荣兆业公司编制的 2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（以下简称“汇总表”）出具专项说明。

我们对汇总表所载资料与我所审计世荣兆业公司截止 2010 年 12 月 31 日的年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。

广东世荣兆业股份有限公司
2010 年度控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表

单位：万元

资金占用方类别	资金占用方名称	占用方与上市公司的关联关系	上市公司核算的会计科目	2010 年期初占用资金余额	2010 年度占用累计发生金额	2010 年度偿还累计发生金额	2010 年期末占用资金余额	占用形成原因	占用性质
控股股东、实际控制人及其附属企业									
小计	-	-	-						
关联自然人及其控制的法人									
小计	-	-	-						
其他关联人及其附属企业	珠海市世荣房产开发有限公司	子公司联营公司	应收账款	-	41.50	39.40	2.10	提供建筑劳务	经营性占用
小计	-	-	-		41.50	39.40	2.10		
上市公司的子公司及其附属企业	珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	其他应收款	4,638.67	-	1,254.58	3,384.09	拆借资金给关联方使用	非经营性占用
	珠海市斗门区中荣贸易有限公司	子公司之子公司	其他应收款	9,246.08	1,131.76	-	10,377.84	拆借资金给关联方使用	非经营性占用
小计	-	-	-	13,884.74	1,131.76	1,254.58	13,761.92		
总计	-	-	-	13,884.74	1,173.26	1,293.98	13,764.02		

立信大华会计师事务所有限公司出具的《关于广东世荣兆业股份有限公司控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（立信大华核字[2011]201 号）于 2011 年 3 月 31 日在巨潮资讯网全文披露。

3、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 12 月 31 日的关联方资金往来情况和对外担保情况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）公司不存在控股股东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 12 月 31 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。

五、重大合同及其履行情况

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）其他重大合同

1、公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月 26 日签订了《关于目标资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议》，并于 2009 年 12 月 17 日签订了《关于目标资产实际盈利数与净利润预测数差额的补偿协议之补充协议》。协议约定，如果在《补偿协议》约定的补偿测算期间，珠海市斗门区世荣实业有限公司每年实现

的实际净利润低于《补偿协议》中约定的每年盈利净利润预测数，本公司将以总价人民币 1.00 元的价格回购梁家荣持有的对应数量本公司股票。报告期，珠海市斗门区世荣实业有限公司的实际净利润达到了《补偿协议》所约定的数额。

六、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、公司董事长梁家荣先生承诺：

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。

七、聘任会计师事务所情况

根据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，公司续聘立信大华会计师事务所有限公司为本公司 2010 年度审计机构，年度审计费用为 58 万元。本年度为立信大华会计师事务所有限公司连续第二年为公司提供审计服务。

八、报告期内，公司及相关人员受处罚情况

报告期内，公司及公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人无受到中国证监会稽查、中国证监会行政处罚、通报批评、证券交易所通报批评、公开谴责的情况，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。

九、董事、监事、高级管理人员、持股 5%以上的股东违反相关规定买卖公司股票情况

公司独立董事骆英森先生在 2009 年 9 月 16 日买入 400 股公司股票，又于 2010 年 3 月 5 日卖出 100 股公司股票，属于六个月内双向操作，违反了《中华人民共和国证券法》第四十七条的规定。公司董事会对骆英森先生进行了严厉批

评，并将本次交易所产生的 416 元收益收归公司，

十、2009 年度非公开发行相关资产业绩承诺的实现情况

1、相关资产业绩承诺的实现情况

经公司 2009 年第二次临时股东大会审议批准，公司拟向梁家荣先生发行 101,000,000 股公司股份收购其所持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司（简称“世荣实业”）23.75%的股权，本次交易已于 2009 年 12 月 16 日获得了中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。梁家荣先生承诺：世荣实业 2010 年度净利润不低于 13185 万元。经本公司审计机构立信大华会计师事务所有限公司审计，世荣实业 2010 年度的净利润为 14,939.25 万元。

2、会计师事务所关于业绩承诺实现情况的审核意见

我所作为世荣兆业 2010 年度财务报表审计的审计机构，根据深圳证券交易所《关于做好上市公司 2010 年年度报告披露工作的通知》及审计约定书的约定，就世荣兆业与梁家荣先生关于目标资产实际盈利与净利润预测情况出具本专项说明（以下简称“本专项说明”）。如实编制和对外披露世荣兆业与梁家荣先生关于目标资产实际盈利与净利润预测情况并确保其真实性、合法性及完整性是世荣兆业的责任。我们对目标资产实际经营业绩与我所审计世荣兆业截至 2010 年 12 月 31 日止年度财务报表时所复核的会计资料和经审计的财务报表的相关内容进行了核对，在所有重大方面没有发现不一致。

公司编制的《关于 2009 年度非公开发行所涉资产业绩承诺实现情况的专项说明》和立信大华会计师事务所有限公司出具的《关于广东世荣兆业股份有限公司 2009 年度非公开发行所涉资产业绩承诺实现情况的专项审核意见》（立信大华核字[2011]202 号）于 2011 年 3 月 31 日在巨潮资讯网全文披露。

3、独立财务顾问关于业绩承诺实现情况的审核意见

梁家荣先生完成了其 2009 年度和 2010 年度关于世荣实业的业绩承诺，公司经营状况良好，不存在其他未履行承诺。

海通证券认为：珠海市斗门区世荣实业有限公司在 2009 年 7-12 月、2010 年度实现的净利润分别为 9,780 万元、14,939 万元，均超过梁家荣先生承诺的 2009 年 7-12 月、2010 年度对应的净利润最低金额 9,510 万元、13,185 万元。梁家荣先生完成了其 2009 年度和 2010 年度关于标的资产的业绩承诺，目前，公

司经营状况良好。

海通证券股份有限公司出具的《关于广东世荣兆业股份有限公司 2009 年度非公开发行所涉资产业绩承诺实现情况的专项审核意见》于 2011 年 3 月 31 日在巨潮资讯网全文披露。

十一、2009 年度非公开发行所涉及的存货评估价值的减值测试

公司 2009 年度非公开发行方案中，广东恒信德律资产评估有限公司对交易标的——珠海市斗门区世荣实业有限公司（简称“世荣实业”）23.75%的股权截止 2009 年 6 月 30 日的价值进行了评估，本次评估中对世荣实业的“存货-开发产品”采用了市场法进行评估。针对该部分评估事项，梁家荣先生承诺：“世荣兆业将在业绩承诺期间每年 12 月 31 日至年报公告日之间，对于世荣实业本次评估中涉及市场法评估的房地产项目，聘请独立第三方专业机构对目标资产（世荣实业 23.75%的股权）对应的该部分开发产品进行针对评估价值的减值测试，若减值测试中，该部分项目测试结果的价值低于本次评估值，本人同意公司以总价 1.00 元的价格回购相应数量的本次发行的股份。”

为此，公司聘请了开元资产评估有限公司对上述资产的评估价值进行减值测试。测试结果如下：

资产评估结果汇总表

单位：万元

项目	编号	2009 年 6 月 30 日评估总值	2010 年 12 月 31 日未售部分评估价值	2010 年 12 月 31 日已售部分净收益	已售、未售合计	增减值	增值率%
开发产品—住宅	1	36,613.04	528.95	36,409.07	36,938.02	324.98	0.89
开发产品—商铺	2	13,963.51	13,381.63	2,198.60	15,580.23	1,616.72	11.58
开发产品—车位	3	5,875.02	5,649.17	288.86	5,938.03	63.01	1.07
资产总计	4	56,451.57	19,559.75	38,896.53	58,456.28	2,004.71	3.55

根据本次资产减值测试评估结果，截至评估基准日 2010 年 12 月 31 日，未发现广东恒信德律资产评估有限公司 2009 年 8 月出具的 HDZP2009000020 号资产评估报告中涉及的世荣实业存货类开发产品出现减值。

开元资产评估有限公司出具的《珠海市斗门区世荣实业有限公司存货减值测试资产评估报告书》（开元深资评报字[2011]第 008 号）于 2010 年 2 月 9 日在巨潮资讯网全文披露。

十二、其它重要事项

报告期内公司信息披露情况：

公告日期	公告编号	公告内容	披露报纸
2010-01-07	2010-001	关于控股股东所持公司部分股份质押的公告	《证券时报》 《中国证券报》
2010-01-19	2010-002	职工代表监事选举公告	
2010-01-19	2010-003	2010 年第一次临时股东大会决议公告	
2010-01-19	2010-004	第四届董事会第一次会议决议公告	
2010-01-19	2010-005	第四届监事会第一次会议决议公告	
2010-02-09	2010-006	2009 年年度报告摘要	
2010-02-09	2010-007	第四届董事会第二次会议决议公告	
2010-02-09	2010-008	第四届监事会第二次会议决议公告	
2010-02-09	2010-009	关于召开 2009 年度股东大会的通知	
2010-02-23	2010-010	关于举行 2009 年度报告网上说明会的通知	
2010-03-03	2010-011	提示性公告	
2010-03-10	2010-012	关于董事买卖公司股票的公告	
2010-03-19	2010-013	第四届董事会第三次会议决议公告	
2010-03-19	2010-014	关于增加 2009 年度股东大会临时提案的通知	
2010-03-31	2010-015	2009 年度股东大会决议公告	
2010-04-09	2010-016	第四届董事会第四次会议决议公告	
2010-04-22	2010-017	2010 年第一季度报告正文	
2010-04-22	2010-018	第四届董事会第五次会议决议公告	
2010-04-30	2010-019	关于控股股东所持公司部分股份质押的公告	
2010-05-12	2010-020	第四届董事会第六次会议决议公告	
2010-05-22	2010-021	关于控股股东所持公司部分股份质押的公告	
2010-06-18	2010-022	第四届董事会第八次会议决议公告	
2010-07-14	2010-023	关于控股股东所持公司部分股份质押的公告	
2010-07-14	2010-024	高级管理人员辞职公告	
2010-08-28	2010-025	2010 年半年度报告摘要	

2010-08-28	2010-026	第四届董事会第九次会议决议公告	
2010-10-27	2010-027	第四届董事会第十次会议决议公告	
2010-10-27	2010-028	2010 年第三季度报告正文	
2010-11-26	2010-029	第四届董事会第十一次会议决议公告	
2010-11-26	2010-030	关于收购珠海市绿怡居园艺工程有限公司 100% 股权的公告	
2010-11-26	2010-031	关于收购珠海市年顺建筑有限公司 100% 股权的公告	
2010-12-15	2010-032	第四届董事会第十二次会议决议公告	
2010-12-15	2010-033	关于召开 2010 年第二次临时股东大会的通知	
2010-12-15	2010-034	第四届监事会第六次会议决议公告	
2010-12-15	2010-035	关于公司董事长为公司控股子公司借款提供担保的关联交易公告	
2010-12-29	2010-036	关于控股股东所持公司部分股份质押的公告	
2010-12-31	2010-037	2010 年第二次临时股东大会决议公告	

第十节 财务报告

审计报告

立信大华审字[2011] 135号

广东世荣兆业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东世荣兆业股份有限公司（以下简称世荣兆业公司）财务报表，包括2010年12月31日的资产负债表和合并资产负债表，2010年度的利润表和合并利润表、现金流量表和合并现金流量表、股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是世荣兆业公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的

审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、 审计意见

我们认为，世荣兆业公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了世荣兆业公司2010年12月31日的财务状况以及2010年度的经营成果和现金流量。

立信大华会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李韩冰

中国 ● 北京

中国注册会计师：汪礼宏

二〇一一年三月三十日

资产负债表

2010年12月31日

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

单位:人民币元

资产	附注	年末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产:					
货币资金	五(一)	119,202,913.90	7,761,601.93	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)	4,595,058.06	4,595,058.06	4,682,931.50	4,682,931.50
应收票据		-	-	-	-
应收账款	五(三)	4,945,696.23	3,442,827.65	10,381,357.39	10,381,357.39
预付款项	五(四)	5,905,144.32	-	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)	8,042,716.48	38,070,817.75	5,046,334.42	50,064,834.13
买入返售金融资产		-	-	-	-
存货	五(六)	1,243,384,144.59	-	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		-	-	-	-
流动资产合计		1,386,075,673.58	53,870,305.39	1,505,456,262.88	72,857,800.38
非流动资产:					
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)	329,046,644.53	424,643,623.99	294,990,579.70	419,643,669.70
投资性房地产	五(八)	38,832,892.29	-	-	-
固定资产	五(九)	109,643,421.73	49,086,354.53	57,219,495.63	55,093,063.59
在建工程	五(十)	567,490.00	567,490.00	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(十一)	6,706,396.37	6,608,063.03	6,868,611.83	6,868,611.83
开发支出		-	-	-	-
商誉	五(十二)	7,260,749.12	-	-	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	五(十三)	41,833,623.00	-	11,645,958.74	-
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计:		533,891,217.04	480,905,531.55	370,761,135.90	481,641,835.12
资产总计		1,919,966,890.62	534,775,836.94	1,876,217,398.78	554,499,635.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

编制单位: 广东世荣兆业股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	附注	年末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款	五(十五)	-	-	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(十六)	79,454,174.89	701,607.05	164,714,547.59	857,860.06
预收款项	五(十七)	437,775,209.27	-	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(十八)	4,580,341.44	3,465,146.80	1,877,157.28	1,877,157.28
应交税费	五(十九)	5,471,443.11	-234,971.96	25,948,168.71	-235,936.86
应付利息	五(二十)	-	-	3,713,084.30	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	五(二十一)	226,360,993.42	11,240,000.00	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(二十二)	-	-	45,350,000.00	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		753,642,162.13	15,171,781.89	730,999,112.45	15,505,629.12
非流动负债:					
长期借款	五(二十三)	76,800,000.00	-	185,000,000.00	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款	五(二十四)	-	-	300,000.00	300,000.00
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债		-	-	-	-
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		76,800,000.00	-	185,300,000.00	300,000.00
负债合计		830,442,162.13	15,171,781.89	916,299,112.45	15,805,629.12
股东权益:					
股本	五(二十五)	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	五(二十六)	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(二十七)	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(二十八)	324,558,672.30	-89,058,930.23	230,432,956.96	-69,968,978.90
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计		856,981,861.56	519,604,055.05	762,856,146.22	538,694,006.38
少数股东权益		232,542,866.93	-	197,062,140.11	-
股东权益合计		1,089,524,728.49	519,604,055.05	959,918,286.33	538,694,006.38
负债和股东权益总计		1,919,966,890.62	534,775,836.94	1,876,217,398.78	554,499,635.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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

广东世荣兆业股份有限公司

利 润 表

2010年度
 (除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本年发生额		上年发生额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入	五(二十九)	719,431,323.16	728,712.97	570,522,572.66	2,344,348.94
其中: 营业收入		719,431,323.16	728,712.97	570,522,572.66	2,344,348.94
利息收入		-	-	-	-
已赚保费		-	-	-	-
手续费及佣金收入		-	-	-	-
二、营业总成本		585,728,201.25	20,607,467.77	434,711,314.90	44,296,323.87
其中: 营业成本	五(二十九)	401,837,631.31	1,965,361.09	307,770,742.05	22,100,523.52
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(三十)	118,806,947.36	25,578.76	84,955,745.86	89,212.79
销售费用	五(三十一)	29,913,766.91	959,262.28	9,682,136.58	
管理费用	五(三十一)	32,459,801.95	14,382,971.54	25,239,895.55	16,667,151.38
财务费用	五(三十一)	-708,297.22	-3,736.40	1,864,931.59	359,922.63
资产减值损失	五(三十二)	3,418,350.94	3,278,030.50	5,197,863.27	5,079,513.55
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(三十三)	-87,873.44	-87,873.44	2,932,911.50	2,932,911.50
投资收益(损失以“-”号填列)	五(三十四)	31,090,196.33	34,085.79	15,353,255.51	-2,071,756.10
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		31,056,064.83	-	12,110,124.22	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		164,705,444.80	-19,932,542.45	154,097,424.77	-41,090,819.53
加: 营业外收入	五(三十五)	8,947,749.31	1,334,439.42	706,448.87	78,212.46
减: 营业外支出	五(三十六)	762,826.16	473,657.66	3,283,567.57	2,694,774.56
其中: 非流动资产处置损失		2,274.57	2,274.57	1,636,754.55	1,636,754.55
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		172,890,367.95	-19,071,760.69	151,520,306.07	-43,707,381.63
减: 所得税费用	五(三十七)	43,283,925.79	18,190.64	44,436,287.94	-
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		129,606,442.16	-19,089,951.33	107,084,018.13	-43,707,381.63
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		94,125,715.34	-19,089,951.33	72,469,572.60	-43,707,381.63
少数股东损益		35,480,726.82	-	34,614,445.53	-
六、每股收益:					
(一) 基本每股收益		0.20	-	0.16	-
(二) 稀释每股收益		0.20	-	0.16	-
七、其他综合收益:		-	-	-	-
八、综合收益总额:		129,606,442.16	-19,089,951.33	107,084,018.13	-43,707,381.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		94,125,715.34	-19,089,951.33	72,469,572.60	-43,707,381.63
归属于少数股东的综合收益总额		35,480,726.82	-	34,614,445.53	-

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人: 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年度

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：人民币

项 目	附注	本年发生额		上年发生额	
		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		1,018,878,798.98	2,551,725.51	#####	3,121,465.28
客户存款和同业存放款项净增加额		-	-	-	-
向中央银行借款净增加额		-	-	-	-
向其他金融机构拆入资金净增加额		-	-	-	-
收到原保险合同保费取得的现金		-	-	-	-
收到再保险业务现金净额		-	-	-	-
保户储金及投资款净增加额		-	-	-	-
处置交易性金融资产净增加额		-	-	-	-
收取利息、手续费及佣金的现金		-	-	-	-
拆入资金净增加额		-	-	-	-
回购业务资金净增加额		-	-	-	-
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	21,334,010.38	12,772,736.92	29,387,154.11	22,910,671.98
经营活动现金流入小计		1,040,212,809.36	15,324,462.43	#####	26,032,137.26
购买商品、接受劳务支付的现金		451,062,683.73	665,642.31	#####	256,863.82
客户贷款及垫款净增加额		-	-	-	-
存放中央银行和同业款项净增加额		-	-	-	-
支付原保险合同赔付款项的现金		-	-	-	-
支付利息、手续费及佣金的现金		-	-	-	-
支付保单红利的现金		-	-	-	-
支付给职工以及为职工支付的现金		17,395,176.28	4,686,341.38	12,087,198.23	4,007,794.44
支付的各项税费		158,569,378.18	738,624.70	#####	1,748,856.84
支付其他与经营活动有关的现金	五（三十八）	75,360,695.52	4,220,807.53	#####	27,568,505.32
经营活动现金流出小计		702,387,933.71	10,311,415.92	#####	33,582,020.42
经营活动产生的现金流量净额		337,824,875.65	5,013,046.51	-49,852,562.18	-7,549,883.16
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				13,869.57	13,869.57
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金		5,158,782.92	5,158,782.92	242,650.00	242,650.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				47,950,956.26	48,951,574.33
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		5,158,782.92	5,158,782.92	48,207,475.83	49,208,093.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,093,625.38	504,840.00	1,165,483.00	36,490.00
投资支付的现金		3,000,000.00	5,000,000.00	73,600,000.00	-
质押贷款净增加额		-	-	-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		22,863,838.37	-	-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		27,957,463.75	5,504,840.00	74,765,483.00	36,490.00
投资活动产生的现金流量净额		-22,798,680.83	-346,057.08	-26,558,007.17	49,171,603.90
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		91,800,000.00		#####	-
发行债券收到的现金				-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		91,800,000.00		#####	-
偿还债务支付的现金		395,350,000.00		#####	42,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,807,322.93		18,069,804.69	533,786.67
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		3,000,000.00	3,000,000.00	6,321,350.00	6,321,350.00
筹资活动现金流出小计		412,157,322.93	3,000,000.00	#####	49,355,136.67
筹资活动产生的现金流量净额		-320,357,322.93	-3,000,000.00	#####	#####
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		-5,331,128.11	1,666,989.43	87,048,275.96	-7,733,415.93
加：期初现金及现金等价物余额		123,534,042.01	6,094,612.50	36,485,766.05	13,828,028.43
六、期末现金及现金等价物余额		118,202,913.90	7,761,601.93	#####	6,094,612.50

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：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

合并股东权益变动表
2010年度

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

单位:人民币元

项目	本年发生额										上年发生额										
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	股东权益合计	
	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																					-
三、本年年初余额	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)	-	-	-	-	-	-	94,125,715.34	-	35,480,726.82	129,606,442.16	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	72,469,572.60	-	34,614,445.53	107,084,018.13	
(一) 净利润							94,125,715.34		35,480,726.82	129,606,442.16							72,469,572.60		34,614,445.53	107,084,018.13	
(二) 其他综合收益																					-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	94,125,715.34	-	35,480,726.82	129,606,442.16	-	-	-	-	-	-	72,469,572.60	-	34,614,445.53	107,084,018.13	
(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																					-
(七) 其他																					-
四、本年年末余额	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	324,558,672.30	-	232,542,866.93	1,089,524,728.49	461,496,880.00	61,522,542.16	-	-	9,403,767.10	-	230,432,956.96	-	197,062,140.11	959,918,286.33	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

母公司股东权益变动表
2010年度

编制单位:广东世荣兆业股份有限公司

单位:人民币元

项目	本年发生额							上年发生额								
	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	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	股东权益合计	
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)	-	-	-	-	-	-	-19,089,951.33	-19,089,951.33	76,916,146.00	-76,916,146.00	-	-	-	-	-43,707,381.63	-43,707,381.63
(一)净利润							-19,089,951.33	-19,089,951.33							-43,707,381.63	-43,707,381.63
(二)其他综合收益								-								-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-19,089,951.33	-19,089,951.33	-	-	-	-	-	-	-43,707,381.63	-43,707,381.63
(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																-
(七)其他																-
四、本年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-89,058,930.23	519,604,055.05	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-69,968,978.90	538,694,006.38

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

广东世荣兆业股份有限公司

二〇一〇年度财务报表附注

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 2010 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井岸镇珠峰大道 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方法

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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司合并当期期初至报告期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期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司自购买日至报告期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，期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。期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：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 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：

期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

1、单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准：

单项金额重大的具体标准为：

金额在 600 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。

2、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的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法：

对于年末单项金额不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），根据相同账龄应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

3、按组合计提坏账准备应收款项：

（1）信用风险特征组合的确定依据：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项组合会同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法：

账龄分析法

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	60	60
4 年以上	100	100

4、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、工程施工、开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、消耗性生物资产、已完工未结算工程等。其中消耗性生物资产为绿化乔、苗木及花卉成本；

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、 消耗性生物资产的会计核算方法

林木类消耗性生物资产郁闭前的相关支出予以资本化，郁闭后的相关支出计入当期费用。

4、 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。

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次摊销法；

(2) 包装物采用一次摊销法。

(3) 其他建筑周转材料（例如钢模板、木模板、脚手架和其他周转材料等）在受益期内平均摊销。

7、 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。

8、 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、 投资成本的确定

(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，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、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。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、 确定对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、 减值测试方法及减值准备计提方法

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、 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：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	40	5	2.375
通用设备	10	5	9.5
专用设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
其他设备	5	5	19
固定资产装修	3-5	---	20-33.33

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期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。

4、 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

(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

公司在每期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各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

3、暂停资本化期间

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

4、借款费用资本化金额的计算方法

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

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

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金

额，调整每期利息金额。

(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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

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，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

经营租赁方式租入的固定资产改良支出根据受益期限摊销。

(十九) 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)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。

3、 建造合同收入确认的依据和方法

（1）在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

（2）如果建造合同的结果不能可靠估计，则不能采用完工百分比法确认和计量合同收入和费用，而应区别以下两种情况进行会计处理：

合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。

合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

合同预计总成本超过合同总收入时，则形成合同预计损失，应提取损失准备，并确认为当期费用。合同完工时，将已提取的损失准备冲减合同费用。

(二十一)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。

(二十二) 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。

(二十三) 经营租赁、融资租赁

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，在将来收到租金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。

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

根据财会〔2010〕15号《关于印发企业会计准则解释第4号的通知》第六条的规定：本公司原合并财务报表的编制方法中的“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”的相关规定变更为“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的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。”本期本公司及本公司控股子公司因该政策变更无影响金额。

根据财会〔2010〕15号《关于印发企业会计准则解释第4号的通知》第一条的规定：本公司原长期股权投资中非同一控制下的企业合并的投资成本的确认“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。”的相关规定变更为“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，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、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。”本期控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司进行企业合并发生的评估费用48,000.00元因该政策变更记入当期损益而未确认为投资成本。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十五) 前期会计差错更正

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	增值税应税收入	3%-17%
土地增值税	转让房地产增值额	30%-60%
营业税	房产销售收入	5%
营业税	建筑装饰及绿化劳务	3%
城市维护建设税	按照实际缴纳的增值税、营业税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	22%-25%

(二) 税收优惠及批文

企业所得税

根据 2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项及 2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条的规定：本公司下属子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司 2010 年 12 月收购的珠海市绿怡居园艺工程有限公司从事林木的培育和种植的所得，可以免征企业所得税；该公司从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的种植的所得，减半征收企业所得税。该项税收优惠 2010 年 11 月 25 日已在珠海市斗门区地方税务局井岸税务分局登记备案。

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万元。

(一) 子公司情况

1、通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	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
珠海威尔医学影像科技有限公司	全资子公司	珠海	医疗器械开发	1,053.80	医疗器械的硬件技术和软件开发；批发、零售：仪器仪表、电器机械及器材。	1,028.75	---	100	100	是	---	---	---
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	孙公司	珠海	装饰设计	100.00	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）。	100.00	---	76.25	76.25	是	---	---	---
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	珠海	房产营销	100.00	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。	100.00	---	100	100	是	---	---	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	珠海	物业管理	100.00	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（不含工场）、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）。	100.00	---	100	100	是	---	---	---

注：（1）上述子公司本公司表决权比例与本公司持股比例一致。

(2) 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、通过同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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	控股子公司	珠海	房地产开发	43,000.00	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。	40,415.61	---	76.25	76.25	是	23,254.29	---	---
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	孙公司	珠海	房地产业	2,800.00	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。	2,800.00	---	76.25	76.25	是	---	---	---

注: 珠海市斗门区中荣贸易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。

3、通过非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	年末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表	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
珠海市年顺建筑有限公司	孙公司	珠海	建筑业	2,600.00	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工叁级；建筑装饰装修工程专业承包叁级；房地产开发、销售（以上项目凭资质证书在有效期内经营）。	2,600.00	---	76.25	76.25	是	---	---	---
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	孙公司	珠海	林木养殖及绿化工程	200.00	园林绿化工程（凭资质证书经营）；苗木种植，花卉种植、销售。	200.00	---	76.25	76.25	是	---	---	---

注：本年度 12 月 31 日本公司子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司收购了珠海市年顺建筑有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司全部股权。

(二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比本年新增合并单位 4 家:原因为:①本公司出资新设立两家子公司即珠海市世荣房地产营销顾问有限公司和珠海世荣物业管理服务有限公司。②本公司子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司本年度收购了珠海市年顺建筑有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司全部股权。

(三) 本期新纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	98.13	1.87
珠海世荣物业管理服务有限公司	32.46	-67.54
珠海市年顺建筑有限公司	2,623.93	---
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	824.50	---

(四) 本年发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
珠海市年顺建筑有限公司	726.07	合并成本与净资产公允价值的差额
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	---	---

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	年末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	198,193.39	1.00	198,193.39	72,181.72	1.00	72,181.72
小计	198,193.39	1.00	198,193.39	72,181.72	1.00	72,181.72
银行存款						
人民币	117,954,480.00	1.00	117,954,480.00	123,434,021.37	1.00	123,434,021.37
小计	117,954,480.00	1.00	117,954,480.00	123,434,021.37	1.00	123,434,021.37
其他货币资金						
人民币	1,050,240.51	1.00	1,050,240.51	27,838.92	1.00	27,838.92
小计	1,050,240.51	1.00	1,050,240.51	27,838.92	1.00	27,838.92
合计	119,202,913.90		119,202,913.90	123,534,042.01		123,534,042.01

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	年末余额	年初余额
建筑工程之工资保函	1,000,000.00	---
合计	1,000,000.00	---

(二) 交易性金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
交易性权益工具投资	4,595,058.06	4,682,931.50
合计	4,595,058.06	4,682,931.50

交易性金融资产的其他说明：截至报告日，该笔交易性权益工具投资已全部出售。

(三) 应收账款

1、应收账款按种类披露

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	21,609,422.51	100	16,663,726.28	77.11	21,762,866.92	100	11,381,509.53	52.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	21,609,422.51	100	16,663,726.28	77.11	21,762,866.92	100	11,381,509.53	52.30

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	1,508,764.07	6.98	75,438.20	976,729.05	4.49	48,836.45
1 至 2 年	857,598.72	3.99	85,759.87	804,695.28	3.70	80,469.53
2 至 3 年	484,576.44	2.24	145,372.93	6,124,420.00	28.14	1,837,326.00
3 至 4 年	6,003,320.00	27.78	3,601,992.00	11,105,362.59	51.03	6,663,217.55
4 至 5 年	10,092,902.28	46.71	10,092,902.28	1,061,520.00	4.88	1,061,520.00
5 年以上	2,662,261.00	12.30	2,662,261.00	1,690,140.00	7.76	1,690,140.00
合计	21,609,422.51	100	16,663,726.28	21,762,866.92	100	11,381,509.53

2、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回金额
江西进贤卫生局	收回尾款	4 年以上	24,960.00	24,960.00
汉中市人口和计划生育局	收回尾款	4 年以上	24,192.00	24,192.00
四川成都龙泉计生站	收回尾款	4 年以上	40,000.00	40,000.00
湛江保生皇药业有限公司	收回尾款	4 年以上	10,000.00	10,000.00
合计			99,152.00	99,152.00

3、本报告期核销的应收账款金额为 169,886.00 元。

4、年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。

5、应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	非关联关系	5,228,420.00	3-4 年	24.20
第二名	非关联关系	1,581,488.90	4-5 年	7.32
第三名	非关联关系	1,358,500.00	4-5 年	6.29
第四名	非关联关系	1,326,181.13	1 年以内	6.14
第五名	非关联关系	1,206,101.00	5 年以上	5.58
合计		10,700,691.03		49.53

6、应收关联方账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
珠海市世荣房产开发有限公司	子公司联营公司	21,000.00	0.1
合 计		21,000.00	0.1

(四) 预付款项

1、 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	5,751,144.32	97.39	104,003,367.25	80.79
1 至 2 年	---	---	22,144,684.30	17.20
2 至 3 年	---	---	1,262,271.03	0.98
3 年以上	154,000.00	2.61	1,315,733.70	1.03
合 计	5,905,144.32	100	128,726,056.28	100

2、 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
长沙中联重工科技发展股份有限公司	施工机械供应商	1,501,000.00	1 年以内	预付款
德庆康辉木业有限公司	材料供应商	1,000,000.00	1 年以内	尚未结算
斗门区井岸镇文耀沙石部	材料供应商	930,000.00	1 年以内	尚未结算
广州市京龙工程机械有限公司	施工机械供应商	825,000.00	1 年以内	预付款
珠海市建安建筑装饰工程有限公司	分包商	432,538.00	1 年以内	预付款
合 计		4,688,538.00		

3、年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。

4、预付款项的说明：预付款项年末余额比年初余额减少 122,820,911.96 元，减少比例为 95.41%，减少原因主要为：预付款项转入开发成本。

(五) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种类	年末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	12,089,075.65	100	4,046,359.17	33.47	10,714,786.59	100	5,668,452.17	52.90
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	12,089,075.65	100	4,046,359.17	33.47	10,714,786.59	100	5,668,452.17	52.90

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	6,353,496.26	52.56	317,674.81	2,979,013.39	27.80	148,950.67
1至2年	2,108,128.22	17.44	210,812.83	872,181.96	8.14	87,236.20
2至3年	151,330.57	1.25	45,399.17	1,550,466.14	14.47	465,085.84
3至4年	9,120.60	0.07	5,472.36	864,864.10	8.07	518,918.46
4至5年	4,000.00	0.03	4,000.00	420,699.00	3.93	420,699.00
5年以上	3,463,000.00	28.65	3,463,000.00	4,027,562.00	37.59	4,027,562.00
合计	12,089,075.65	100	4,046,359.17	10,714,786.59	100	5,668,452.17

2、本报告期无前期已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

3、本报告期实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
深圳市宝安区龙华镇吉达机械厂等	往来款	1,959,687.83	已确定不能收回，认定为损失	否
合计		1,959,687.83		

4、年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。

5、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例(%)	性质或内容
第一名	非关联关系	4,500,000.00	1年以内	37.22	往来款
第二名	非关联关系	3,463,000.00	5年以上	28.65	往来款
第三名	非关联关系	2,204,402.50	1年以内及1-2年	18.23	保证金
第四名	非关联关系	556,811.30	1年以内	4.61	押金
第五名	非关联关系	235,237.10	1年以内	1.95	暂垫款
合计		10,959,450.90		90.66	

6、年末无应收关联方账款情况。

(六) 存货

1、存货分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
在产品	---	---	---	580,751.99	---	580,751.99
库存商品	---	---	---	817,150.59	---	817,150.59
开发成本	1,014,520,758.29	---	1,014,520,758.29	1,076,371,246.67	---	1,076,371,246.67
开发产品	199,351,646.60	---	199,351,646.60	155,316,392.03	---	155,316,392.03
工程施工	29,016,609.53	---	29,016,609.53	---	---	---
营林设施费	260,663.32	---	260,663.32	---	---	---
周转材料	234,466.85	---	234,466.85	---	---	---
合计	1,243,384,144.59	---	1,243,384,144.59	1,233,085,541.28	---	1,233,085,541.28

其中：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238,906.70平方米的自有土地使用权作为向中国农业银行股份有限公司珠海市斗门支行申请借款的抵押物。

(1) 开发成本:

项目名称	预计竣工时间	投资预计总额 (万元)	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
翠湖苑一区	2011年	31,977.00	14,261,910.22	152,501,741.62	---	166,763,651.84
碧水岸一区	2012年	60,886.00	---	73,645,498.48	---	73,645,498.48
土地及平整工程	---	---	738,009,979.96	36,101,628.01	---	774,111,607.97
锦绣荣城一期一区综合楼	2010年	15,979.00	44,091,680.48	9,212,235.73	53,303,916.21	---
锦绣荣城一期二区成本	2007年	---	---	4,408,626.93	4,408,626.93	---
锦绣荣城一期三区成本	2010年	45,613.00	280,007,676.01	185,902,758.68	465,910,434.69	---
锦绣荣城一期四区成本	2009年	---	---	7,104,886.99	7,104,886.99	---
锦绣荣城一期五区成本	2008年	---	---	9,432,738.87	9,432,738.87	---
合计			1,076,371,246.67	478,310,115.31	540,160,603.69	1,014,520,758.29

(2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
锦绣荣城一期一区	2006年	330,950.31	53,303,916.21	53,634,866.52	---
锦绣荣城一期二区	2007年	9,168,127.49	4,408,626.93	13,576,754.42	---
锦绣荣城一期三区	2010年	---	465,910,434.69	352,165,581.69	113,744,853.00
锦绣荣城一期四区	2009年	86,787,268.72	7,104,886.99	43,965,433.20	49,926,722.51
锦绣荣城一期五区	2008年	59,030,045.51	9,432,738.87	32,782,713.29	35,680,071.09
合计		155,316,392.03	540,160,603.69	496,125,349.12	199,351,646.60

2、存货的说明（计入期末存货余额的借款费用资本化金额）

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率
			本期转入存货额	其他减少		
锦绣荣城一期一区	705,140.79	---	705,140.79	---	---	100%
锦绣荣城一期二区	16,085.12	---	16,085.12	---	---	100%
锦绣荣城一期三区	12,739,902.32	3,707,678.63	12,456,126.44	---	3,991,454.51	100%
锦绣荣城一期四区	1,300,914.64	---	525,533.64	36,700.76	738,680.24	100%
锦绣荣城一期五区	1,608,870.44	---	66,783.50	851,621.53	690,465.41	100%
公共成本	3,079,800.00	4,743,600.00	---	---	7,823,400.00	100%
翠湖苑一区	---	1,397,806.00	---	---	1,397,806.00	100%
合计	19,450,713.31	9,849,084.63	13,769,669.49	888,322.29	14,641,806.16	100%

(七) 长期股权投资

1 对合营企业投资和联营企业投资

(金额单位：万元)

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
珠海市世荣房产开发有限公司	50%	50%	167,888.21	105,886.21	62,002.00	48,772.52	6,043.84
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	20%	20%	5,470.78	52.44	5,418.34	672.99	418.46

盘锦华发房地产开发有限公司	30%	30%	1,001.15	1.17	999.98	---	0.02
---------------	-----	-----	----------	------	--------	-----	------

2、长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
珠海市世荣房产开发有限公司	权益法	275,000,000.00	279,790,817.36	30,219,193.43	310,010,010.79	50	50	---	---	---	---
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	10,000,000.00	9,999,762.34	836,917.11	10,836,679.45	20	20	---	---	---	---
盘锦华发房地产开发有限公司	权益法	3,000,000.00	---	2,999,954.29	2,999,954.29	30	30				
权益法小计		288,000,000.00	289,790,579.70	34,056,064.83	323,846,644.53						
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00	17.879	17.879	---	---	---	---
成本法小计		5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00						
合计		293,200,000.00	294,990,579.70	34,056,064.83	329,046,644.53						

(八) 投资性房地产

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
1. 账面原值合计	---	39,471,601.81	---	39,471,601.81
(1) 房屋、建筑物	---	39,471,601.81	---	39,471,601.81
(2) 土地使用权	---	---	---	---
2. 累计折旧和累计摊销合计	---	638,709.52	---	638,709.52
(1) 房屋、建筑物	---	638,709.52	---	638,709.52
(2) 土地使用权	---	---	---	---
3. 投资性房地产净值合计	---	38,832,892.29	---	38,832,892.29
(1) 房屋、建筑物	---	38,832,892.29	---	38,832,892.29
(2) 土地使用权	---	---	---	---
4. 投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
(1) 房屋、建筑物	---	---	---	---
(2) 土地使用权	---	---	---	---
5. 投资性房地产账面价值合计	---	38,832,892.29	---	38,832,892.29
(1) 房屋、建筑物	---	38,832,892.29	---	38,832,892.29
(2) 土地使用权	---	---	---	---

本期折旧和摊销额 638,709.52 元。

本期减值准备计提额为 0 元。

2、年末未办妥产权证书的投资性资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
珠海容闳国际幼稚园	9,951,544.03	利用待出售开发产品出租	出售时由买方办理
盈亨酒楼	15,758,277.88	利用待出售开发产品出租	出售时由买方办理
中山市华润万家便利超市有限公司	2,370,093.73	利用待出售开发产品出租	出售时由买方办理
合计	28,079,915.64		

(九) 固定资产原价及累计折旧

1、 固定资产情况

项目	年初账面余额	本年增加		本年减少	年末账面余额
一、账面原值合计:	65,093,817.45	61,824,391.92		5,765,162.92	121,153,046.45
其中:房屋及建筑物	60,029,792.16	45,688,548.78		5,690,223.00	100,028,117.94
机器设备	---	9,703,983.00		---	9,703,983.00
运输工具	3,103,543.00	5,246,020.00		---	8,349,563.00
其他设备	1,960,482.29	1,185,840.14		74,939.92	3,071,382.51
二、累计折旧合计:	7,874,321.82	本年增加	本年计提	1,253,693.70	11,509,624.72
其中:房屋及建筑物	5,165,944.07	---	2,310,631.05	1,182,499.50	6,294,075.62
机器设备	---	994,596.76	1,209.09	---	995,805.85
运输工具	2,133,058.62	687,573.31	371,418.86	---	3,192,050.79
其他设备	575,319.13	131,651.35	391,916.18	71,194.20	1,027,692.46
三、固定资产账面净值合计	57,219,495.63	---		---	109,643,421.73
其中:房屋及建筑物	54,863,848.09	---		---	93,734,042.32
机器设备	---	---		---	8,708,177.15
运输工具	970,484.38	---		---	5,157,512.21
其他设备	1,385,163.16	---		---	2,043,690.05
四、减值准备合计	---	---		---	---
其中:房屋及建筑物	---	---		---	---
机器设备	---	---		---	---
运输工具	---	---		---	---
其他设备	---	---		---	---
五、固定资产账面价值合计	57,219,495.63	---		---	109,643,421.73
其中:房屋及建筑物	54,863,848.09	---		---	93,734,042.32
机器设备	---	---		---	8,708,177.15
运输工具	970,484.38	---		---	5,157,512.21
其他设备	1,385,163.16	---		---	2,043,690.05

本年折旧额 3,075,175.18 元。

本年由在建工程转入固定资产原价为 0 元。

2、年末暂时闲置的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	51,272,518.16	5,005,143.10	---	46,267,375.06	珠海市金湾区三灶工业区厂房
合计	51,272,518.16	5,005,143.10	---	46,267,375.06	

3、年末未办妥产权证书的固定资产

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	46,267,375.06	尚未综合验收	---
合计	46,267,375.06		

(十) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三灶厂房	66,490.00	---	66,490.00	36,490.00	---	36,490.00
企业管理信息化工程	501,000.00	---	501,000.00	---	---	---
合计	567,490.00	---	567,490.00	36,490.00	---	36,490.00

在建工程项目变动情况的说明：本年向珠海用友软件有限公司购买企业管理信息化工程软件，合同总价812,000.00元，截至2010年12月31日已支付501,000.00元。

(十一) 无形资产

1、无形资产情况

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
1、账面原值合计	7,492,213.50	100,000.00	---	7,592,213.50
(1) 土地使用权	6,877,188.50	---	---	6,877,188.50
(2) 电脑软件	615,025.00	100,000.00	---	715,025.00
2、累计摊销合计	623,601.67	262,215.46	---	885,817.13
(1) 土地使用权	275,087.50	137,543.76	---	412,631.26
(2) 电脑软件	348,514.17	124,671.70	---	473,185.87
3、无形资产账面净值合计	6,868,611.83	---	---	6,706,396.37
(1) 土地使用权	6,602,101.00	---	---	6,464,557.24
(2) 电脑软件	266,510.83	---	---	241,839.13

项目	年初账面余额	本年增加	本年减少	年末账面余额
4、无形资产减值准备合计	---	---	---	---
(1) 土地使用权	---	---	---	---
(2) 电脑软件	---	---	---	---
无形资产账面价值合计	6,868,611.83	---	---	6,706,396.37
(1) 土地使用权	6,602,101.00	---	---	6,464,557.24
(2) 电脑软件	266,510.83	---	---	241,839.13

本年摊销额 262,215.46 元。

(十二) 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
珠海市年顺建筑有限公司	---	7,260,749.12	---	7,260,749.12	---
合计	---	7,260,749.12	---	7,260,749.12	---

商誉的说明:2010年11月24日,经本公司第四届董事会第十一次会议决议同意,本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司收购了珠海市年顺建筑有限公司全部股权,2010年12月31日已支付全部股权转让款项。我们确认截至2010年12月31日该公司净资产公允价值为26,239,250.88元,本次收购实际支付了3350万元,其中726.07万元为商誉价值支付款。

(十三) 递延所得税资产和递延所得税负债

(一) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	年末余额	年初余额
递延所得税资产:		
资产减值准备	89,246.26	19,144.11
预售收入预计毛利	12,917,463.24	---
预估税费	27,846,781.80	11,626,814.63
抵销存货内含毛利润	980,131.70	---
小计	41,833,623.00	11,645,958.74

2、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	356,985.07
预售收入预计毛利	51,669,852.96
预估税费	111,387,127.17
抵销存货内含毛利润	3,920,526.81
小计	167,334,492.01

3、未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	20,353,100.38	19,045,141.37
(2) 可抵扣亏损	81,527,732.21	72,212,420.27
合计	101,880,832.59	91,257,561.64

注：列示由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损。

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	年末余额	年初余额	备注
2011	---	---	
2012	24,412,984.65	24,412,984.65	
2013	6,971,568.18	6,971,568.18	
2014	40,827,867.44	40,827,867.44	
2015	9,315,311.94	---	
合计	81,527,732.21	72,212,420.27	

(十四) 资产减值准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			转回	转销	
坏账准备	17,049,961.70	6,028,171.44	2,368,027.69	20.00	20,710,085.45
合计	17,049,961.70	6,028,171.44	2,368,027.69	20.00	20,710,085.45

(十五) 短期借款

1、短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
信用借款	---	150,000,000.00
合计	---	150,000,000.00

短期借款年末余额比年初余额减少 150,000,000.00 元，减少原因：本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司全额偿还了上述借款。

(十六) 应付账款

1、账龄分析

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内	77,454,196.08	162,253,108.30
1 至 2 年	514,424.46	1,255,560.61
2 至 3 年	1,087,772.50	1,072,390.85
3 至 4 年	397,781.85	133,487.83
合计	79,454,174.89	164,714,547.59

2、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、年末余额中无欠关联方款项。

4、账龄超过一年的大额应付账款：

单位名称	金额	未结转原因	备注（报表日后已还款的应予注明）
珠海市思亦达科技有限公司	294,501.30	未到期保证金	
珠海市子千康体发展有限公司	181,040.00	未到期保证金	
珠海市海港蓝天净化设备有限公司	166,721.20	待结算	已在报告日前付清
合计	642,262.50		

应付账款的其他说明：应付账款年末余额比年初余额减少 85,260,372.70 元，减少比例为 51.76%，减少原因：本公司及本公司子公司本年支付应付款项增加所致。

(十七) 预收款项

1、账龄分析

项目	年末余额	年初余额
1年以内	415,019,101.27	140,511,418.04
1至2年	22,756,108.00	---
合计	437,775,209.27	140,511,418.04

注:年末余额中 437,772,804.57 元为房产预收款项。

2、年末余额中无预收持本公司 5%以上(含 5%)表决权股份的股东单位款项。

3、年末余额中无预收关联方款项。

4、预收账款分开发项目列示:

项目名称	年初余额	期末余额
锦绣荣城一期	140,511,418.04	162,019,929.72
翠湖苑一区	---	275,752,874.85
合计	140,511,418.04	437,772,804.57

3、预收账款年末余额比年初余额增加 297,263,791.23 元,增加比例为 211.56%,增加原因为:本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司开发的翠湖苑一区开始预售增加预收款项所致。

(十八) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	388,105.35	16,693,777.75	14,013,183.11	3,068,699.99
(2) 职工福利费	---	1,524,007.14	1,524,007.14	---
(3) 社会保险费	---	1,639,015.37	1,639,015.37	---
其中:医疗保险费	---	536,580.33	536,580.33	---
基本养老保险费	---	983,854.08	983,854.08	---
失业保险费	---	39,720.40	39,720.40	---
工伤保险费	---	18,413.31	18,413.31	---
生育保险费	---	60,447.25	60,447.25	---
(4) 住房公积金	---	100,520.00	100,520.00	---
(5) 工会经费和职工教育经费	1,489,051.93	141,040.18	118,450.66	1,511,641.45
合计	1,877,157.28	20,098,360.44	17,395,176.28	4,580,341.44

(十九) 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
营业税	-17,390,219.14	789,085.25
城市建设税	-1,095,783.20	164,407.80
企业所得税	24,994,257.20	25,579,573.65
个人所得税	82,397.33	9,282.37
土地增值税	-288,469.76	-234,807.84
房产税	---	---
土地使用税	---	---
印花税	25,169.23	1,708.90
教育费附加	-515,286.16	24,798.52
堤围防护费	32,202.61	236,909.59
增值税	-372,825.00	-622,789.53
合计	5,471,443.11	25,948,168.71

应交税费说明：应交税费年末余额比年初余额减少 20,476,725.60 元，减少比例为 78.91%，主要原因为：是报告期预收款项大幅增加，按规定预缴了税款。

(二十) 应付利息

项目	年末余额	年初余额
应计利息	---	3,713,084.30
合计	---	3,713,084.30

应付利息的说明：应计利息年末余额比年初余额减少 3,713,084.30 元，减少比例为 100.00%，主要原因为：本年支付利息款。

(二十一) 其他应付款

1. 明细

项目	年末余额	年初余额
预估地价款	106,385,118.08	136,385,118.08
其他	119,975,875.34	62,499,618.45
合计	226,360,993.42	198,884,736.53

2、年末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、年末余额中欠关联方款项明细如下

单位名称	金额	未偿还原因
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	暂未支付

4. 账龄超过一年的大额其他应付款

单位名称	金额	未偿还原因
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	暂未支付

5. 金额较大的其他应付款

单位名称	金额	性质或内容
预估地价款	106,385,118.08	预估地价款
预估税费	111,387,127.17	预估税费

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	---	45,350,000.00
合计	---	45,350,000.00

1. 一年内到期的长期借款

(1) 一年内到期的长期借款

项目	年末余额	年初余额
信用借款	---	45,350,000.00
合计	---	45,350,000.00

(2) 金额前五名的一年内到期的长期借款：

单位：币种：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	年利率 (%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
梁家荣	2008年12月4日	2010年1月26日	人民币	5.31	---	---	---	45,350,000.00
合计								45,350,000.00

(二十三) 长期借款

1. 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	76,800,000.00	185,000,000.00
合计	76,800,000.00	185,000,000.00

2、金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始 日	借款终止 日	币种	年利 率(%)	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国农业银行股份有限公 司珠海斗门支行	2010年1月 21日	2013年1月 20日	人民币	4.86	---	4,800,000.00	---	---
中国农业银行股份有限公 司珠海斗门支行	2010年2月 2日	2013年1月 20日	人民币	4.86	---	18,000,000.00	---	---
中国农业银行股份有限公 司珠海斗门支行	2010年4月 9日	2013年1月 20日	人民币	4.86	---	4,000,000.00	---	---
中国农业银行股份有限公 司珠海斗门支行	2010年11 月3日	2013年1月 20日	人民币	5.04	---	30,000,000.00	---	---
中国农业银行股份有限公 司珠海斗门支行	2010年12 月2日	2013年1月 20日	人民币	5.04	---	20,000,000.00	---	---
合计						76,800,000.00		---

长期借款说明：长期借款抵押情况见附注八。长期借款年末余额比年初余额减少108,200,000.00元，减少比例为58.49%，减少原因为：本期增加偿还前期借款所致。

(二十四) 专项应付款

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	备注说明
基于B超图像的肝病严重程度 的量化分析设备研制	300,000.00	---	300,000.00	---	
合计	300,000.00	---	300,000.00	---	

专项应付款的说明：公司科技项目结题验收通过后按规定结转。

(二十五) 股本

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股	---	---	---	---	---	---	---
(2) 国有法人持股	---	---	---	---	---	---	---
(3) 其他内资持股	345,744,243.00	---	---	---	-12,180.00	-12,180.00	345,732,063.00
其中:							
境内法人持股	36,119,419.00	---	---	---	---	---	36,119,419.00
境内自然人持股	309,624,824.00	---	---	---	-12,180.00	-12,180.00	309,612,644.00
(4) 外资持股	---	---	---	---	---	---	---
其中:	---	---	---	---	---	---	---
境外法人持股	---	---	---	---	---	---	---
境外自然人持股	---	---	---	---	---	---	---
有限售条件股份合计	345,744,243.00	---	---	---	-12,180.00	-12,180.00	345,732,063.00
2. 无限售条件流通股							
(1) 人民币普通股	115,752,637.00	---	---	---	12,180.00	12,180.00	115,764,817.00
(2) 境内上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(3) 境外上市的外资股	---	---	---	---	---	---	---
(4) 其他	---	---	---	---	---	---	---
无限售条件流通股合计	115,752,637.00	---	---	---	12,180.00	12,180.00	115,764,817.00
合计	461,496,880.00	---	---	---	---	---	461,496,880.00

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。

(二十六) 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	61,522,542.16	---	---	61,522,542.16
合计	61,522,542.16	---	---	61,522,542.16

(二十七) 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	9,403,767.10	---	---	9,403,767.10
合计	9,403,767.10	---	---	9,403,767.10

(二十八) 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	230,432,956.96	
调整 年初未分配利润合计数(调整+, 调减-)	---	
调整后 年初未分配利润	230,432,956.96	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	94,125,715.34	
减: 提取法定盈余公积	---	
提取任意盈余公积	---	
提取储备基金	---	
提取企业发展基金	---	
提取职工奖励及福利基金	---	
提取一般风险准备	---	
应付普通股股利	---	
转作股本的普通股股利	---	
年末未分配利润	324,558,672.30	

(二十九) 营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	716,885,054.28	570,091,525.33
其他业务收入	2,546,268.88	431,047.33
主营业务成本	398,297,884.41	286,863,990.46
其他业务成本	3,539,746.90	20,906,751.59

其他业务收入主要是为房产开发相关拖把业相关业务、工程、房屋租赁收入等收入。

2、主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房地产业	716,885,054.28	398,297,884.41	568,178,223.72	285,670,218.53
(2) 工业	---	---	1,913,301.61	1,193,771.93
合计	716,885,054.28	398,297,884.41	570,091,525.33	286,863,990.46

3、主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	716,885,054.28	398,297,884.41	568,178,223.72	285,670,218.53
医用洁净系统工程	---	---	1,827,489.65	1,107,143.39
数字计生系统等	---	---	85,811.96	86,628.54
合计	716,885,054.28	398,297,884.41	570,091,525.33	286,863,990.46

4、主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	716,885,054.28	398,297,884.41	570,091,525.33	286,863,990.46
合计	716,885,054.28	398,297,884.41	570,091,525.33	286,863,990.46

5、公司前五名客户的营业收入情况

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例 (%)
第一名	2,340,104.00	0.33
第二名	2,099,337.00	0.29
第三名	1,659,016.00	0.23
第四名	1,639,466.00	0.23
第五名	1,622,350.00	0.23

营业收入的说明： 本年营业收入比上年增加 148,908,750.50 元，增加比例 26.10%。
增加的主要原因为：本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司本年预售楼款结转收入增加所致。

(三十) 营业税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	36,631,592.73	28,520,698.15
城市维护建设税	2,563,678.05	1,995,502.78
教育费附加	1,099,726.98	856,723.94
土地增值税	13,632,080.94	7,075,562.48
预估税费	64,879,868.66	46,507,258.51
合计	118,806,947.36	84,955,745.86

营业税金及附加的其他说明：营业税金及附加本金额比上年金额增加 33,851,201.50 元，增加比例为 39.85%，增加主要原因为：报告期营业收入的增加所致。

(三十一) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

主要项目	本年发生额	上年发生额
其中:工资	3,078,902.89	1,489,389.91
广告策划费	5,311,069.10	4,836,531.11
代理费	18,243,635.00	1,649,268.00
房产交易费	365,520.64	217,944.03
办公费	216,666.80	138,828.86
合计	29,913,766.91	9,682,136.58

2. 管理费用

主要项目	本年发生额	上年发生额
其中:工资	8,285,845.98	4,283,059.99
差旅费	3,753,696.15	2,020,682.82
汽车费用	1,103,019.75	829,265.29
社保费	1,076,838.72	747,041.92
税费	1,755,675.82	1,667,720.30
合计	32,459,801.95	25,239,895.55

3. 财务费用

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出	---	1,714,219.20
减：利息收入	929,230.71	174,534.89
汇兑损益	1,444.00	2,507.00
其他	219,489.49	322,740.28
合计	-708,297.22	1,864,931.59

(三十二) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	3,418,350.94	5,197,863.27
合计	3,418,350.94	5,197,863.27

(三十三) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-87,873.44	2,932,911.50
合计	-87,873.44	2,932,911.50

(三十四) 投资收益

1、投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	31,056,064.83	12,110,124.22
处置长期股权投资产生的投资收益	---	3,229,261.72
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	34,131.50	13,869.57
合计	31,090,196.33	15,353,255.51

2、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
珠海市世荣房产开发有限公司	30,219,193.43	12,110,361.88	联营企业实现盈利
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	836,917.11	-237.66	联营企业实现盈利
盘锦华发房地产开发有限公司	-45.71	---	7月份刚成立的联营企业
合计	31,056,064.83	12,110,124.22	

投资收益的说明：投资收益本年金额比上年金额增加 15,736,940.82 元，增加比例为 102.50%，增加原因为：本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司之联营企业本年度实现盈利增加所致。

(三十五) 营业外收入

1、 明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	610,335.18	72,653.43	610,335.18
其中：处置固定资产利得	610,335.18	72,653.43	610,335.18
非同一控制合并影响	6,245,042.78	---	6,245,042.78
政府补助	176,100.00	---	176,100.00
其他	1,916,271.35	633,795.44	1,916,271.35
合计	8,947,749.31	706,448.87	8,947,749.31

2、 政府补助明细

项目	本年发生额	上年发生额	说明
基于 B 超图像的肝疾病严重程度与量化分析设备研制	176,100.00	---	项目起止日 2007 年 1 月-2009 年 6 月, 与华中科技大学合作
合计	176,100.00		

营业外收入的说明：2010 年 11 月 24 日，经本公司第四届董事会第十一次会议决议同意，本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司收购珠海市绿怡居园艺工程有限公司全部股权，根据本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司与被收购方珠海市绿怡居园艺工程有限公司股权转让协议的规定，参考该公司 2010 年 10 月 31 日净资产的评估价值作价 200 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，该公司净资产 8,245,042.78 元，根据合并准则的规定：长期股权投资的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，企业合并准则中规定应计入合并当年损益。

(三十六) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	2,274.57	1,636,754.55	2,274.57
其中：固定资产处置损失	2,274.57	1,085,443.45	2,274.57
无形资产处置损失	---	551,311.10	---
对外捐赠	470,000.00	566,000.00	470,000.00
其中：公益性捐赠支出	470,000.00	523,000.00	470,000.00
其他	290,551.59	1,080,813.02	290,551.59
合计	762,826.16	3,283,567.57	762,826.16

(三十七) 所得税费用

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	73,435,929.85	56,014,519.17
递延所得税调整	-30,152,004.06	-11,578,231.23
合计	43,283,925.79	44,436,287.94

(三十八) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
利息收入	929,230.71
往来款等	20,404,779.67
合计	21,334,010.38

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年金额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本	40,692,893.07
往来款流出	34,667,802.45
合计	75,360,695.52

3、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
定向增发费用	3,000,000.00
合计	3,000,000.00

(三十九) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项 目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	129,606,442.16	107,084,018.13
加：资产减值准备	3,418,350.94	5,197,863.27
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,713,884.70	3,076,266.20
无形资产摊销	262,215.46	1,111,392.88
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（收益以“-”号填列）	-608,060.61	1,564,101.12
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）	87,873.44	-2,932,911.50
财务费用（收益以“-”号填列）	---	1,714,219.20
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,090,196.33	-15,353,255.51
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-30,152,004.06	-11,578,231.23
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）	-53,754,123.46	-229,280,883.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	97,874,429.87	-33,335,002.52
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	224,711,106.32	123,321,344.37
其他	-6,245,042.78	-441,482.64
经营活动产生的现金流量净额	337,824,875.65	-49,852,562.18
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		
现金的年末余额	118,202,913.90	123,534,042.01
减：现金的年初余额	123,534,042.01	36,485,766.05
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	-5,331,128.11	87,048,275.96

2、本年取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本年金额	上年金额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格	35,500,000.00	---
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	35,500,000.00	---
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	12,636,161.63	---
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	22,863,838.37	---
4、取得子公司的净资产	34,484,293.66	---
流动资产	98,738,560.56	---
非流动资产	12,968,651.28	---
流动负债	77,222,918.18	---
非流动负债	---	---
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息：	---	---
1、处置子公司及其他营业单位的价格	---	---
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	---	---
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	---	---
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	---	---
4、处置子公司的净资产	---	---
流动资产	---	---
非流动资产	---	---
流动负债	---	---
非流动负债	---	---

3、现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	118,202,913.90	123,534,042.01
其中：库存现金	198,193.39	72,181.72
可随时用于支付的银行存款	117,954,480.00	123,434,021.37
可随时用于支付的其他货币资金	50,240.51	27,838.92
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	118,202,913.90	123,534,042.01

六、关联方及关联交易

(一) 控制本公司的关联方情况（金额单位：万元）

实际控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例（%）	对本公司的表决权比例（%）	本公司最终控制方	组织机构代码
梁社增	本公司控股股东	---	---	---	---	---	67.09	67.09	梁社增	---

(二) 本企业的子公司情况：

（金额单位：万元）

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例（%）	表决权比例（%）	组织机构代码
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产开发及销售	43,000.00	76.25	76.25	70777825-4
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股孙公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产开发经营	2,800.00	76.25	76.25	72549001-9
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股孙公司	有限公司	珠海	刘敬东	装饰装修设计工程	100.00	76.25	76.25	69813367-2
珠海威尔医学影像科技有限公司	全资子公司	有限公司	珠海	梁家荣	医疗器械的硬件技术和软件技术开发	1,053.80	100	100	76573312-6
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	有限公司	珠海	刘敬东	房地产信息咨询	100.00	100	100	55171314-6
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	有限公司	珠海	刘育泉	物业管理	100.00	100	100	55366764-9
珠海市年顺建筑工程有限公司	控股孙公司	有限公司	珠海	陈宇	建筑	2,600.00	76.25	76.25	19267558-9
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股孙公司	有限公司	珠海	陈顶炎	绿化工程	200.00	76.25	76.25	69645587-0

(三) 本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)
珠海市世荣房产开发有限公司	有限责任	珠海	袁小波	房地产开发	55,000.00	38.125	38.125
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	有限责任	珠海	张世明	办理各项小额贷款	5,000.00	15.25	15.25
盘锦华发房地产开发有限公司	有限责任	盘锦	阳静	房地产开发	1,000.00	30	30

(四) 本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
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	79933947-7
梁家荣	本公司董事长	---

(五) 关联方交易

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

2、关联方资金拆借

(1) 世荣实业上年向梁家荣先生的借款在本年年初的余额为 4535 万元，至本年年末已全部归还本息。

(2) 本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司之参股公司珠海市世荣房产开发有限公司上年通过委托银行贷款的形式，向该公司提供了 1.5 亿元的借款，该项借款在本年已全部归还本息。

3、关联方应收应付款项

(1) 公司应收关联方款项

项目	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	珠海市世荣房产开发有限公司	21,000.00	1,050.00	---	---

(2) 公司应付关联方款项

项目	关联方	年末余额	年初余额
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对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截止本报告日，不存在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 238,906.70 平方米的自有土地使用权作为向中国农业银行股份有限公司珠海市斗门支行申请借款的抵押物，至 2010 年 12 月 31 日，本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司向中国农业银行股份有限公

司珠海市斗门支行的借款余额为人民币 0.768 亿元。

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、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后对外投资

1、2011 年 2 月 14 日，经本公司第四届董事会第十三次会议决议，本公司拟在河北省石家庄市新设石家庄远荣房地产开发有限公司，经营范围为：房地产开发、物业管理。该公司拟定注册资本 1000 万元，本公司拟出资 700 万元，占注册资本的 70%。

2、2011 年 3 月 23 日，本公司通过拍卖，获得位于珠海市斗门区湖心路一宗土地，该宗土地占地面积 37,215.92 平方米，土地用途为居住商业用地，成交总价为 14,622 万元。

(二) 利润分配

2011 年 3 月 30 日，经本公司第四届董事会第十五次会议决议，本公司 2010 年度利润分配预案为：不分配。

十、其他重要事项说明

(一) 拟非公开发行股票购买资产情况：

2009 年 7 月 26 日，经本公司第三届董事会第二十九次会议决议，通过了《发行股份购买资产暨关联交易预案》，本公司拟向梁家荣先生非公开发行股票购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 的股权。

2009 年 12 月 16 日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司发行股份购买资产暨关联交易申请获得有条件审核通过。截至 2010 年 12 月 31 日，该购买事项尚未取得中国证券监督管理委员会的批准文件。

(二) 企业合并

2010 年 11 月 24 日，经本公司第四届董事会第十一次会议决议同意，本公司之子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司以 3350 万元的自有货币资金收购珠海市年顺建筑有限公司全

部股权，以 200 万元自有货币资金收购珠海市绿怡居园艺工程有限公司全部股权，截至 2010 年 12 月 31 日已办理完结工商变更手续并支付完毕全部股权转让款项。

(三) 以公允价值计量的资产和负债

单位：人民币元

项目	年初余额	本年公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本年计提的减值	年末余额
金融资产					
1. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（不含衍生金融资产）	4,682,931.50	-87,873.44	---	---	4,595,058.06
金融资产小计	4,682,931.50	-87,873.44	---	---	4,595,058.06
上述合计	4,682,931.50	-87,873.44	---	---	4,595,058.06

十一、母公司财务报表主要项目注释

(一) 应收账款

1、应收账款

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	20,023,388.77	100	16,580,561.12	82.81	21,762,866.92	100	11,381,509.53	52.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	20,023,388.77	100	16,580,561.12	82.81	21,762,866.92	100	11,381,509.53	52.30

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	---	---	---	976,729.05	4.49	48,836.45
1 至 2 年	780,329.05	3.90	78,032.91	804,695.28	3.70	80,469.53
2 至 3 年	484,576.44	2.42	145,372.93	6,124,420.00	28.14	1,837,326.00
3 至 4 年	6,003,320.00	29.98	3,601,992.00	11,105,362.59	51.03	6,663,217.55
4 至 5 年	10,092,902.28	50.40	10,092,902.28	1,061,520.00	4.88	1,061,520.00
5 年以上	2,662,261.00	13.30	2,662,261.00	1,690,140.00	7.76	1,690,140.00
合计	20,023,388.77	100	16,580,561.12	21,762,866.92	100	11,381,509.53

2、本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收

回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款情况

单位名称	转回或收回原因	确定原坏账准备的依据	转回或收回前 累计已计提坏 账准备金额	转回或收回金 额
江西进贤卫生局	收回尾款	4 年以上	24,960.00	24,960.00
汉中市人口和计划生育局	收回尾款	4 年以上	24,192.00	24,192.00
四川成都龙泉计生站	收回尾款	4 年以上	40,000.00	40,000.00
湛江保生皇药业有限公司	收回尾款	4 年以上	10,000.00	10,000.00
合计			99,152.00	99,152.00

3、本报告期核销的应收账款 169,886.00 元。

4、年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。

5、应收账款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	非关联关系	5,228,420.00	3-4年	26.11
第二名	非关联关系	1,581,488.90	4-5年	7.90
第三名	非关联关系	1,358,500.00	4-5年	6.78
第四名	非关联关系	1,206,101.00	5年以上	6.02
第五名	非关联关系	780,329.05	1至2年	3.90
合计		10,154,838.95		50.71

6、年末无应收关联方账款情况。

(二) 其他应收款

1、其他应收款

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	41,840,804.40	100	3,769,986.65	9.01	55,656,709.87	100	5,591,875.74	10.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	41,840,804.40	100	3,769,986.65	9.01	55,656,709.87	100	5,591,875.74	10.05

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内	3,018,166.69	7.21	150,908.33	21,578,322.38	38.77	78,916.12
1至2年	21,511,783.16	51.41	151,178.32	27,225,662.39	48.92	83,900.16
2至3年	13,843,854.55	33.09	900.00	1,539,600.00	2.77	461,880.00
3至4年	---	---	---	864,864.10	1.55	518,918.46
4至5年	---	---	---	420,699.00	0.76	420,699.00
5年以上	3,467,000.00	8.29	3,467,000.00	4,027,562.00	7.23	4,027,562.00
合计	41,840,804.40	100	3,769,986.65	55,656,709.87	100	5,591,875.74

2、本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的其他应收款以及本年通过重组等其他方式收回

的其他应收款金额情况。

3、本报告期实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款 性质	核销金额	核销原因	是否因关联 交易产生
深圳市宝安区龙华镇吉达机械厂等	往来款	1,959,687.83	经确定不能收 回,认定为损失	否
合 计		1,959,687.83		

4、年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。

5、其他应收款金额前五名情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总 额的比例（%）	性质或内容
第一名	子公司	33,840,854.55	1 年以内	80.88	往来款
第二名	非关联关系	4,500,000.00	1 年以内	10.76	往来款
第三名	非关联关系	3,463,000.00	5 年以上	8.28	往来款
第四名	非关联关系	16,961.82	1 年以内	0.04	押金
第五名	非关联关系	8,988.03	1 年以内	0.02	暂垫款
合计		41,829,804.40		99.98	

6、其他应收关联方款项

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总 额的比例（%）
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	33,840,854.55	80.88

(三) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
盘锦华发房地产开发有限公司	权益法	3,000,000.00	---	2,999,954.29	2,999,954.29	30	30	---	---	---	---
小计		3,000,000.00	---	2,999,954.29	2,999,954.29	30	30	---	---	---	---
珠海威尔医学影像科技有限公司	成本法	10,287,537.94	10,287,537.94	---	10,287,537.94	100	100	---	---	---	---
珠海市斗门区世荣实业有限公司	成本法	404,156,131.76	404,156,131.76	---	404,156,131.76	76.25	76.25	---	---	---	---
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00	17.879	17.879	---	---	---	---
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	成本法	1,000,000.00	---	1,000,000.00	1,000,000.00	100	100	---	---	---	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	成本法	1,000,000.00	---	1,000,000.00	1,000,000.00	100	100	---	---	---	---
小计		421,643,669.70	419,643,669.70	2,000,000.00	421,643,669.70						
合计		424,643,669.70	419,643,669.70	4,999,954.29	424,643,623.99						

(四) 营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本

项目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	---	1,913,301.61
其他业务收入	728,712.97	431,047.33
主营业务成本	---	1,193,771.93
其他业务成本	1,965,361.09	20,906,751.59

2、主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	---	---	1,913,301.61	1,193,771.93
合计	---	---	1,913,301.61	1,193,771.93

3、主营业务（分产品）

产品名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
医用洁净系统工程	---	---	1,827,489.65	1,107,143.39
数字计生系统等	---	---	85,811.96	86,628.54
合计	---	---	1,913,301.61	1,193,771.93

(五) 投资收益

1、投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-45.71	---
处置长期股权投资产生的投资收益	---	-2,085,625.67
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	34,131.50	13,869.57
合计	34,085.79	-2,071,756.10

2、按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
盘锦华发房地产开发有限公司	-45.71	---	7月份刚成立的 联营企业
合计	-45.71	---	

(六) 现金流量表补充资料

项目	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-19,089,951.33	-43,707,381.63
加：资产减值准备	3,278,030.50	5,079,513.55
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,500,709.84	2,578,495.40
无形资产摊销	260,548.80	1,111,392.88
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 (收益以“-”号填列)	-608,060.61	1,564,101.12
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)	87,873.44	-2,932,911.50
财务费用(收益以“-”号填列)	---	---
投资损失(收益以“-”号填列)	-34,085.79	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	22,244,733.28
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	18,553,926.31	6,967,291.62
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-333,847.23	-1,918,633.72
其他	---	-608,240.26
经营活动产生的现金流量净额	5,013,046.51	-7,549,883.16
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		
现金的年末余额	7,761,601.93	6,094,612.50
减：现金的年初余额	6,094,612.50	13,828,028.43
加：现金等价物的年末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	1,666,989.43	-7,733,415.93

十二、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	608,060.61	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	---	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	176,100.00	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	---	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	6,245,042.78	
非货币性资产交换损益	---	
委托他人投资或管理资产的损益	---	
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	---	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	---	
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	-87,873.44	
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	---	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,361,877.42	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	-346,207.05	
少数股东权益影响额（税后）	-1,706,120.18	
合计	6,250,880.14	

(二) 净资产收益率及每股收益:

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	11.62	0.2040	0.2040
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.85	0.1904	0.1904

基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司 2010 年度实现归属于普通股股东的净利润 94,125,715.34 元，2010 年度未发行在外的普通股加权平均数为 461,496,880 股，则基本每股收益=2010 年度实现净利润/年末普通股股数=94,125,715.34/461,496,880=0.2040 元/股；扣除非经常性损益后基本每股收益=(94,125,715.34-6,250,880.14)/461,496,880=0.1904 元/股

由于本公司无可转换公司债券、认股权证、股份期权等具有稀释性的潜在普通股存在，故稀释每股收益的计算与基本每股收益相同。

十三、财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2011 年 3 月 30 日批准报出。

第十一节 备查文件目录

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、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

三、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。

四、载有公司董事长梁家荣先生签名的 2010 年年度报告正本。

以上文件均备置于本公司证券事务部以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一一年三月三十一日