

# 广东世荣兆业股份有限公司

GUANGDONG SHIRONGZHAOYE CO., LTD



## 二〇一一年年度报告

证券代码：002016

证券简称：世荣兆业

披露时间：二〇一二年三月三十日

## 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。

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。

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、准确、完整。

## 目 录

第一节	公司基本情况简介	3
第二节	会计数据和财务指标摘要	6
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	17
第六节	内部控制	22
第七节	股东大会情况简介	27
第八节	董事会报告	28
第九节	监事会报告	45
第十节	重要事项	47
第十一节	财务报告	53
第十二节	备查文件目录	124

## 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、董事会秘书及证券事务代表

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑泽涛	詹华平
联系地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼	
电话	0756-5888899	
传真	0756-5888882	
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	

四、注册地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼

办公地址：广东省珠海市斗门区珠峰大道288号1区17号楼

邮政编码：519180

互联网网址：<http://www.gdsrzy.com>

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

五、选定的中国证监会指定信息披露报纸：《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》

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

组织机构代码：19259666-1

公司聘请的会计师事务所：大华会计师事务所有限公司

会计师事务所的办公地址：广东省珠海市香洲康宁路 16 号

签字会计师：程银春、汪礼宏

## 八、公司历史沿革

公司上市后历次注册变更情况：

1、经中国证监会证监发行字[2004]75 号和深圳证券交易所深证上[2004]52 号文批准，公司于 2004 年 6 月 23 日首次公开向社会发行人民币普通股 2500 万股，发行后公司总股本为 5508.3 万股（注册资本亦为 5508.3 万元），公司于 2004 年 9 月 23 日在广东省工商行政管理局完成注册资本变更登记。

2、2005 年 10 月 25 日，公司实施股权分置改革方案：以公司总股本为 5508.3 万股为基数，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；参加本次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，以换取其持有的原非流通股票的上市流通权。方案实施后，公司总股本增加为 63,290,367 股。公司于 2006 年 6 月 9 日在广东省工商行政管理局完成注册资本变更登记。

3、经公司 2006 年度股东大会批准，公司住所由“广东省珠海市南屏南湾大道西侧北山变电站北侧生产办公楼”变更为“广东省珠海市昌盛路 155 号”，于 2007 年 5 月 23 日在广东省工商行政管理局完成了变更登记。

4、公司第三届董事会第六次会议选举廖立国先生为公司董事长，公司于 2007 年 9 月 6 日在广东省工商行政管理局完成了法定代表人变更登记。同时，公司的注册号由 4400002006348 变更为 440000000011199。

5、中国证券监督管理委员会下发证监许可[2008]140 号文核准，公司于 2008

年 2 月 25 日完成重大资产重组，向梁社增先生非公开发行 12,900 万股，公司总股本增加为 192,290,367 股。公司于 2008 年 5 月 5 日在广东省工商行政管理局完成注册资本变更登记。

6、经 2008 年第三次临时股东大会审议批准，公司名称由“广东威尔医学科技股份有限公司”变更为“广东世荣兆业股份有限公司”。公司于 2008 年 8 月 21 日在广东省工商行政管理局完成企业名称变更登记。

7、公司第三届董事会第十七次会议选举梁家荣先生为公司董事长，公司于 2008 年 10 月 16 日在广东省工商行政管理局完成了法定代表人变更登记。

8、2008 年 9 月 2 日，公司实施 2008 年半年度资本公积金转增股本方案：每 10 股转增 10 股。转增后公司总股本增加为 384,580,734 股。公司于 2008 年 11 月 14 日在广东省工商行政管理局完成注册资本变更登记。

9、2009 年 5 月 14 日，公司实施 2008 年度资本公积金转增股本方案：每 10 股转增 2 股。转增后公司总股本增加为 461,496,880 股。公司于 2009 年 6 月 24 日在广东省工商行政管理局完成注册资本变更登记。

10、经公司 2009 年第一次临时股东大会审议批准，公司住所由“广东省珠海市昌盛路 155 号”变更为“广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼”，并于 2010 年 1 月 4 日在广东省珠海市工商行政管理局完成变更登记。

11、经公司 2009 年第二次临时股东大会审议批准，公司注册登记地点于 2010 年 1 月 4 日由广东省工商行政管理局变更为珠海市工商行政管理局。

## 第二节 会计数据和财务指标摘要

### 一、报告期主要会计数据

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年	本年比上年 增减(%)	2009 年
营业收入	549,563,921.85	719,431,323.16	-23.61	570,522,572.66
利润总额	149,827,870.81	172,890,367.95	-13.34	151,520,306.07
归属于上市公司股东的 净利润	84,873,981.16	94,125,715.34	-9.83	72,469,572.60
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	84,197,480.38	87,874,835.20	-4.18	68,901,277.99
经营活动产生的现金 流量净额	-488,952,710.63	337,824,875.65	-244.74	-49,852,562.18
项 目	2011 年末	2010 年末	本年比上年 增减(%)	2009 年末
总资产	2,453,795,358.73	1,919,966,890.62	27.80	1,876,217,398.78
归属于上市公司股东 的所有者权益	941,814,506.98	856,981,861.56	9.90	762,856,146.22
股本	461,496,880.00	461,496,880.00	-	461,496,880.00

### 二、报告期主要财务指标

单位：人民币元

项 目	2011 年度	2010 年度	本年比上年 增减(%)	2009 年度
基本每股收益(元/股)	0.18	0.20	-10.00	0.16
稀释每股收益(元/股)	0.18	0.20	-10.00	0.16
用最近股本计算的全面摊簿每股 收益	0.18	0.20	-10.00	0.16
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	0.18	0.19	-5.26	0.15
全面摊薄净资产收益率(%)	9.01	10.98	-1.97	9.50
加权平均净资产收益率(%)	9.44	11.62	-2.18	9.97

扣除非经常性损益后的全面摊薄净资产收益率(%)	8.94	10.25	-1.31	9.03
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.36	10.85	-1.49	9.48
每股经营活动产生的现金流量净额 (元/股)	-1.06	0.73	-245.21	-0.11
项 目	2011 年末	2010 年末	本年比上年增减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资产 (元/股)	2.04	1.86	9.68	1.65

### 三、非经常性损益项目

单位：人民币元

项 目	2011 年	2010 年	2009 年
非流动资产处置损益	349,740.23	608,060.61	1,665,160.60
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	2,932,911.50
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	634,496.38	-87,873.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-34,636.21	1,361,877.42	
其他非经常性损益项目	-		-1,013,017.58
小计	949,600.40	8,303,207.37	3,585,054.52
减：非经常性损益企业所得税影响数	159,474.23	346,207.05	10,115.05
非经常性损益少数股东所占份额	113,625.39	1,706,120.18	6,644.86
<b>非经常性损益净额</b>	<b>676,500.78</b>	<b>6,250,880.14</b>	<b>3,568,294.61</b>

## 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	345732063	74.915				-345725291	-345725291	6772	0.001
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	345719419	74.913				-345719419	-345719419		
其中：									
境内法人持股	36119419	7.827				-36119419	-36119419		
境内自然人持股	309600000	67.086				-309600000	-309600000		
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	12644	0.002				-5872	-5872	6772	0.001
二、无限售条件股份	115764817	25.085				345725291	345725291	461490108	99.999
1、人民币普通股	115764817	25.085				345725291	345725291	461490108	99.999
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、限售股份变动情况表

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	36,119,419	0	0	增发承诺
梁社增	309,600,000	309,600,000	0	0	增发承诺
蒋济舟	11,744	5872	0	5872	离任高管
王 键	900	0	0	900	高管持股

### 三、证券发行与上市情况

到报告期末为止的前 3 年公司未发行证券。报告期内公司未有实施资本公积金转增股本等其他引起公司股本变动的情况发生。

### 四、股东情况

#### (一) 报告期末股东数量和持股情况

2011 年末股东总数		24663			
本年度报告公布日前一个月末（2012 年 2 月末）股东总数		23805			
2011 年末前 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	0	177,500,000
珠海威尔集团有限公司	境内一般法人	7.83	36,119,419	0	30,000,000
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	基金、理财产品等其他	1.28	5,899,978	0	0
戴雄峰	境内自然人	0.36	1,681,376	0	0
俞嘉骅	境内自然人	0.19	858,919	0	0
陈瑞强	境内自然人	0.14	656,530	0	0
陈瑞璋	境内自然人	0.13	613,300	0	0
袁超	境内自然人	0.13	600,000	0	0
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	境内一般法人	0.11	514,632	0	0
长江证券-交行-长江证券超越理财宝 3 号集合资产管理计划	基金、理财产品等其他	0.11	510,100	0	0
2011 年末前 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		
梁社增	309,600,000		人民币普通股		
珠海威尔集团有限公司	36,119,419		人民币普通股		
中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金	5,899,978		人民币普通股		
戴雄峰	1,681,376		人民币普通股		

俞嘉骅	858,919	人民币普通股
陈瑞强	656,530	人民币普通股
陈瑞璋	613,300	人民币普通股
袁超	600,000	人民币普通股
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	514,632	人民币普通股
长江证券-交行-长江证券超越理财宝 3 号集合资产管理计划	510,100	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

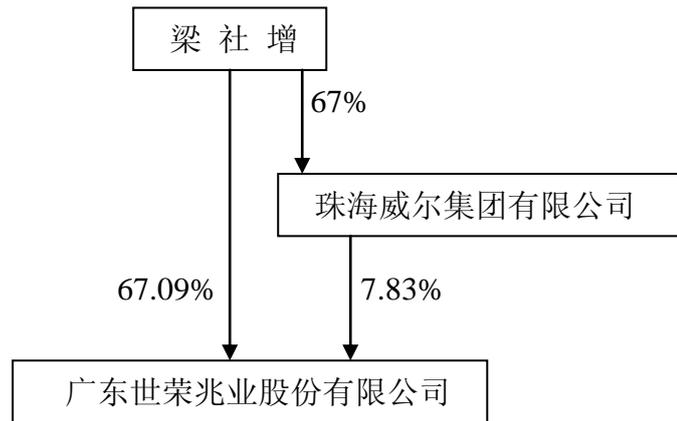
通讯地址：广东省珠海市斗门区乾务镇乾东村乾东路三巷 32 号

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	49	董事长	2010.01-2013.01
刘敬东	男	42	董事、总裁	2010.01-2013.01
陈 宇	男	40	董事	2010.01-2013.01
龙 隆	男	56	董事	2010.01-2013.01
张世明	男	47	董事	2010.01-2013.01
张陶伟	男	48	董事	2010.01-2013.01
骆英森	男	69	独立董事	2010.01-2013.01
周守华	男	47	独立董事	2010.01-2011.04
郑丽惠	女	38	独立董事	2011.04-2013.01
戴亦一	男	44	独立董事	2010.01-2013.01
夏 宇	男	42	监事会主席	2010.01-2013.01
王 键	男	53	监事	2010.01-2013.01
陈顶炎	男	36	监事	2010.01-2013.01
黄劲民	女	40	副总裁 财务总监	2010.01-2013.01
郑泽涛	男	39	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	无变化
骆英森	300	300	0	无变化

### (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) 现任董事、监事、高级管理人员的近五年主要工作经历和在其他单位的任职或兼职情况

1、梁家荣，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，2004年2月起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司总经理；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，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，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，2000年1月至2007年8月任湘财证券有限责任公司总裁；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，2007年7月起任中国国际金融学会理事及副秘书长；2010年1月起，任本公司董事。

7、骆英森，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、郑丽惠，2004年1月至2007年12月，福建华兴会计师事务所有限公司专业标准部经理；2008年1月至今，福建华兴会计师事务所有限公司副主任会计师；2011年4月起任本公司独立董事。

9、戴亦一，厦门大学管理学院 MBA 教育中心教授，厦门大学管理学院副

院长；2008 年 12 月起，任本公司独立董事。

10、夏宇，2004 年 9 月至 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，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。2010 年 5 月起，任珠海市世荣房产开发有限公司副总经理。

12、陈顶炎，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，1999 年 12 月至 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，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、2011 年度在公司领取薪酬的董事、监事和高级管理人员共 15 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	143.40	否
刘敬东	董事、总裁	110.20	否
陈 宇	董事	65.60	否
龙 隆	董事	10.00	否

张世明	董事	10.00	否
张陶伟	董事	10.00	否
骆英森	独立董事	10.00	否
戴亦一	独立董事	10.00	否
周守华	独立董事	2.50	否
郑丽惠	独立董事	7.50	否
夏宇	监事会主席	50.60	否
王键	监事	1.00	是
陈顶炎	监事	22.50	否
黄劲民	副总裁 财务总监	65.60	否
郑泽涛	副总裁 董事会秘书	65.60	否
<b>合计</b>		<b>584.50</b>	

监事王键先生担任珠海市世荣房产开发有限公司（公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司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）副总经理，在该公司领取薪酬。

#### （六）公司董事、监事、高级管理人员变动情况

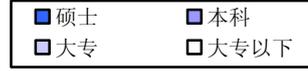
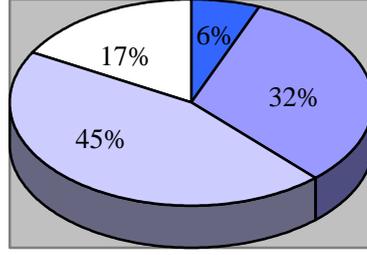
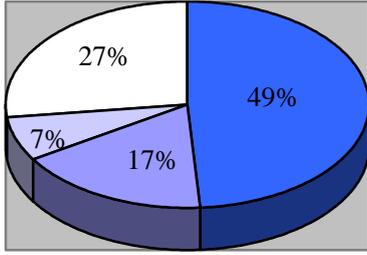
1、2011 年 4 月 7 日，公司独立董事周守华先生向董事会提交书面辞职报告，因工作原因请求辞去其所担任的独立董事职务。

2、2011 年 4 月 28 日，公司 2010 年度股东大会选举郑丽惠女士为公司独立董事，周守华先生的辞职申请同日生效。

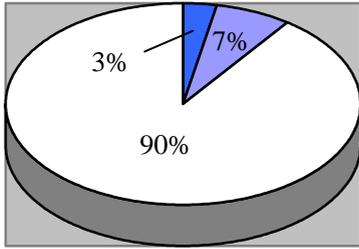
## 二、公司员工情况

截止 2011 年 12 月 31 日，公司在册员工 487 人，较上年增长 54.11%。

其中房地产开发系统共有员工 172 人，包括：工程、设计等专业技术人员 84 人，市场营销人员 29 人，成本管理人员 9 人，财务、审计、行政以及公司高级管理人员等其他管理类员工 50 人。专业构成和教育程度分别如下图所示：



物业管理系统共有员工 315 人，其学历构成如下：



## 第五节 公司治理

### 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，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度体系，提升公司规范运作水平。

截至报告期末，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

公司充分尊重股东权利，重视股东在公司治理中的重要地位，保持公司与股东之间的良好沟通关系。公司制订了《公司章程》、《公司股东大会议事规则》，规范股东大会的召集、召开和表决程序，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。

#### （二）关于公司与控股股东

公司的控股股东和实际控制人均为自然人，公司的业务、人员、资产、机构、财务完全独立于控股股东，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。同时，为了支持公司发展，使公司能够有效获得银行借款，公司董事长为公司向银行借款提供担保。

#### （三）关于董事和董事会

公司现有独立董事 3 名，占全体董事的三分之一；外部董事(包括独立董事) 6 名，占全体董事的三分之二，董事会的构成合理有效。报告期内，一名独立董事因自身工作原因申请辞去独立董事职务，公司在一个月内召开股东大会补选出了新的独立董事，并任职于相关董事会专门委员会。董事会按照《董事会议事规

则》及《董事会各专门委员会工作细则》的相关规定召开会议、审议、表决重要事项；独立董事按照《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》对公司的重大事项进行监督、检查并发表独立意见；审计委员会按照《审计委员会年报审议工作规程》指导工作的年度核算，与会计师事务所商定年度财务报告审计工作时间、沟通重要事项，对审计报告进行审议。

#### **（四）关于监事与监事会**

根据公司《章程》规定，监事会设监事 3 名，其中股东代表监事 1 名，职工代表监事 2 名，现任 3 名监事均为 2010 年 1 月换届时分别由股东大会和职工代表大会选举产生。报告期，监事会按照《监事会议事规则》的要求，召开监事会审议重要事项，监督各项政策制度的落实执行情况，促进公司治理水平的进一步提高。

#### **（五）关于绩效评价与激励约束机制**

报告期，公司进一步完善了员工薪酬制度，绩效评价工作定期展开，发挥了有效的激励作用。同时，公司针对各个部门、各个岗位均制定了具体的制度细则，对岗位职责进行了明确的规定，对不尽责行为也有明确的责任追究机制。

#### **（六）关于利益相关者**

从宏观来看，企业是社会经济活动的一个细胞，从微观来看，这个细胞又是由很多分子结合而成，因此，公司充分重视与利益相关者的协同发展。报告期，公司与供应商继续保持着友好合作关系，公司采取多种方式、通过多种途径为客户提供良好服务。迄今为止，公司未发生过任何重大经济纠纷，在业务领域中保持着良好的信誉和形象。公司把员工的发展放在公司发展的关键位置，为员工提供众多的内部、外部培训学习机会，促进员工的成长，同时组织了多次的内部活动、外部旅游，为员工创造和谐愉快的工作生活环境。

#### **（七）关于信息披露与透明度**

公司严格按照中国证监会《上市公司信息披露管理办法》等规章制度的要求，认真地履行信息披露义务。公司制订了《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》等制度，规范了公司重要信息的流转、保密、发布权限等，对定期报告、临时报告的编制方法、审核程序、

对外披露等进行了详细的规定，确保公司重要信息能够及时、准确、完整地向投资者发布。

#### (八) 公司已建立的各项制度的名称及公开信息披露情况

序号	公司已建立的制度	披露时间	信息披露媒体
1	内部审计制度	2010.12.15	巨潮资讯网
2	对外担保管理制度	2010.12.15	
3	募集资金管理制度	2010.12.15	
4	股东大会议事规则	2010.12.15	
5	董事会议事规则	2010.12.15	
6	监事会议事规则	2010.12.15	
7	独立董事工作制度	2010.12.15	
8	董事会审计委员会工作细则	2010.12.15	
9	投资者关系管理制度	2010.12.15	
10	社会责任制度	2010.10.27	
11	对外提供财务资助管理制度	2010.10.27	
12	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	2010.08.30	
13	内幕信息知情人登记管理制度	2010.04.09	
14	年报信息披露重大差错责任追究制度	2010.04.09	
15	建设公司治理长效机制内部管理制度	2009.12.31	
16	财务管理制度	2009.12.31	
17	信息披露事务管理制度	2009.12.31	
18	董事会战略委员会工作细则	2009.12.31	
19	董事会提名委员会工作细则	2009.12.31	
20	董事会薪酬与考核委员会工作细则	2009.12.31	
21	重大信息内部报告制度	2009.12.31	
22	控股子公司管理制度	2008.10.29	
23	证券投资内控制度	2008.10.29	
24	关联交易管理制度	2008.08.01	
25	对外投资管理制度	2008.04.26	
26	突发事件处理预案	2008.04.26	
27	独立董事年报工作制度	2008.03.04	
28	董事会审计委员会年报审议工作规程	2008.03.04	

## 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，公司全体董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《中小企业板块上市公司董事行为指引》等法律法规和《公司章程》、《董事会议事规则》等制度的规定和要求，遵守董事行为规范，忠实勤勉地履行职责，充分发挥各自专业特长，使董事会在公司重大事项上发挥着科学而有效的决策作用。

公司董事长依照法律法规、规章制度的要求积极召集并主持董事会会议，严格遵循董事会集体决策机制，加强董事会成员之间就公司重要事项的沟通交流。董事会休会期间，在董事会的授权范围内，积极而审慎地行使资产购买和处置、融资、财务支出等审批事项，重大事项及时提交董事会审议。督促公司管理层认真落实董事会决议、做好公司的经营管理工作。

公司独立董事按照《独立董事工作制度》，独立开展各项工作，密切关注市场环境、公司经营状况，对公司的重要事项提出建设性的指导意见，督促公司有效控制风险，维护公司的长远健康发展。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	10	10	0	0	否
刘敬东	董事	10	10	0	0	否
陈 宇	董事	10	10	0	0	否
龙 隆	董事	10	10	0	0	否
张世明	董事	10	10	0	0	否
张陶伟	董事	10	9	1	0	否
骆英森	独立董事	10	10	0	0	否
戴亦一	独立董事	10	9	1	0	否
郑丽惠	独立董事	7	7	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

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独

立完整的业务及自主经营能力。

#### **四、公司对高级管理人员的考评及激励机制**

公司按市场化原则对高管人员实施年度报酬，高管人员的报酬由基本年薪和年度奖金两部分组成。年度奖金根据公司经营业绩情况及其个人年度工作情况对其进行综合考评而定。为充分发挥和调动公司高级管理人员的工作积极性和创造性，公司将结合实际情况，进一步完善高级管理人员的激励和约束机制，建立科学的高级管理人员绩效考核机制。

## 第六节 内部控制

内部控制是公司有效运营、长期稳定发展的基本保障，公司充分重视内部控制的作用，并通过组织优化、部门整合、业务调整、制度完善等多种措施，不断提升公司组织结构的科学性、信息交流的通畅性、业务合作的有效性。对于内部控制来讲，机制是基础，而人则是保障机制有效运行的关键因素，报告期内，公司针对中高层管理人员，组织了大量的培训、学习活动，致力于提升其科学的管理意识，提高其计划、实施、沟通、评价等综合管理能力。

### 一、内部控制制度的建立和执行情况

#### （一）生产经营控制

公司的主营业务为房地产开发，针对生产经营活动，建立了《房地产开发建设流程管理制度》，涵盖了从工程设计、施工、销售到验收、移交等整个流程，以及中间验收、专业验收、样板间管理、工程资料管理等具体细节，使整个生产过程可以规范有序地进行。同时，公司也在工程管理模式上进行完善，将每一个工程项目部视作一家子公司来进行管理，以此来锻炼管理队伍、探索适应本公司发展的管理模式，为公司不断扩大的经营规模进行人才的储备和管理机制的完善。

#### （二）财务管理控制

公司严格按照国家相关的会计准则和会计制度，制定了《广东世荣兆业股份有限公司财务管理制度》，建立了规范的财务工作秩序及各项具体业务核算制度，加强公司财务管理，提高财务工作的质量和水平。公司对控股子公司财务会计工作实行垂直管理，控股子公司统一执行公司的财务会计制度，并相应制订自身的会计核算制度和内部控制制度。公司统一管理和控制融资与结算业务，提高资金的使用效率并保证资金安全。公司实施预算管理控制，检查预算的执行情况，定期分析预算执行效果。

### （三）对外投资管理控制

公司制定了《对外投资管理制度》，对对外投资的方式、额度、决策程序、实施过程等进行了明确规定，公司的对外投资行为均遵照有关规定执行，有效控制投资风险，最大实现投资收益。

### （四）对外担保管理控制

公司制订了《对外担保管理制度》，担保对象仅限于公司控股子公司或与公司具有重要业务关系的单位，未经股东大会或董事会批准，公司不得为他人提供任何形式的担保。报告期，公司未发生对外担保行为。

### （五）关联交易管理控制

公司具有独立完整的经营体系，尽量避免关联交易的发生，如确实需要发生关联交易，则交易行为必须遵照公司的《关联交易管理制度》执行，实施关联交易时优先确保公司利益是首要的考虑因素。公司报告期发生的关联交易行为均履行了相应的审批决策程序，公司利益得到了有效的维护。

### （六）信息披露管理控制

公司制定了《信息披露事务管理制度》和《内幕信息知情人登记管理制度》，分别对信息披露的基本原则、信息披露的内容、信息披露程序与传递、信息披露的责任划分、信息披露的方式、档案管理、内幕信息知情人范围和保密措施以及责任追究做了明确规定，报告期公司按要求履行了相应的信息披露义务，未发生违规行为。

### （七）子公司管理控制

公司对控股子公司的管理遵照《控股子公司管理制度》执行，公司实行集中决策制度，对纳入公司合并报表范围的控股子公司参照上市公司相关制度进行管理，其重要事项的决策权及财务管理权均归属于上市公司本部，一切经济行为均以上市公司利益最大化为首要目标。对参股公司，则根据公司的持股比例和对公司的重要程度，或通过委派董事、监事及重要高级管理人员的形式，或通过定期检查监督、对重大事项予以重点关注，或要求其定期向本公司报告的形式，对其进行相应的管理，充分保证本公司的利益。

### （八）内部审计控制

内部审计工作遵照公司《内部审计制度》的有关规定进行。公司审计部独立于公司其他业务部门，拥有专职工作人员，直接向董事会负责并报告工作，在董事会审计委员会的指导下开展日常审计业务。

## 二、董事会关于内部控制责任的声明和自我评价

公司董事会及全体董事保证《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》内容真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。公司董事会负责建立健全并有效实施内部控制；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经营层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司内部控制的目標：合理保证经营合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。

公司内部控制有效性结论：公司已建立了一套较为健全、完善的内部控制管理体系，与公司的经营规模、业务范围，竞争状况和风险水平等相适应，截至 2011 年 12 月 31 日，公司现有的内部控制制度符合有关法律法规和监管部门的规范性要求，符合公司经营管理和业务发展的实际需要，各项内部控制制度执行有效。（《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》全文于 2012 年 3 月 30 日在巨潮资讯网披露）

## 三、监事会对内部控制自我评价报告的审核意见

公司建立了较为完善的内部控制制度并得到有效执行，内部控制体系符合有关制度规则的要求，对公司生产经营起到较好的风险防控作用。公司《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》真实客观地反映了公司内部控制制度的建立和运行情况。

## 四、独立董事对内部控制自我评价报告的独立意见

公司遵照《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，董事会《关于公司 2011 年度内部控制的自我评价报告》反应了报告期公司内部控制的真实情况。

## 五、会计师事务所出具的内部控制鉴证报告

公司按照《内部会计控制规范-基本规范（试行）》规定的标准于 2011 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。（大华会计师事务所有限公司出具的《内部控制鉴证报告》全文于 2012 年 3 月 30 日在巨潮资讯网披露）

## 六、财务报告内部控制制定依据

公司以《企业内部控制基本规范》等的有关规定作为建立财务报告内部控制的依据，报告期内公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷的具体情况。

## 七、年度报告披露重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司第四届董事会第四次会议审议通过了《年度报告披露重大差错责任追究制度》。报告期内，公司定期报告的编制、披露符合有关规定的要求，不存在重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

## 八、公司内部审计制度的建立和执行情况

内部控制相关情况	是/否/不适用	备注/说明
一、内部审计制度的建立情况		
1. 公司是否建立内部审计制度，内部审计制度是否经公司董事会审议通过	是	
2. 公司董事会是否设立审计委员会，公司是否设立独立于财务部门的内部审计部门	是	
3. (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	
二、年度内部控制自我评价报告披露相关情况		
1. 公司是否根据相关规定出具年度内部控制自我评价报告	是	
2. 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	
3. 本年度是否聘请会计师事务所对内部控制有效性出具审计报告	是	

4. 会计师事务所对公司内部控制有效性是否出具标准审计报告。如出具非标准审计报告或指出公司非财务报告内部控制存在重大缺陷的，公司董事会、监事会是否针对所涉及事项做出专项说明	是	
5. 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	
6. 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）	不适用	
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		
<p>审计部根据审计委员会审批的年度审计计划开展日常审计工作，及时与审计委员会沟通审计工作开展情况；每季度审计委员会召开审计工作会议，听取审计部季度审计工作汇报，对下一阶段审计工作提出目标和建议，并及时向董事会报告内部审计相关工作情况。审计委员会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。</p> <p>2011 年度公司加强对控股子公司内控体系的建立和完善，在生产经营、财务管理、重大事项等关键领域发挥了较好的管控作用，能够对各项业务的健康运行及经营风险的控制提供有力保证。</p>		
四、公司认为需要说明的其他情况（如有）		
无		

## 第七节 股东大会情况简介

报告期内，公司共召开一次股东大会，即 2010 年度股东大会。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。

公司董事会于 2011 年 3 月 31 日以公告形式向全体股东发出关于召开 2010 年度股东大会的通知，并于 2011 年 4 月 16 日发出关于增加 2010 年度股东大会临时提案的通知，会议于 2011 年 4 月 28 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、《2010 年度董事会工作报告》；
- 2、《2010 年度监事会工作报告》；
- 3、《2010 年度财务决算报告》；
- 4、《2010 年度利润分配方案》；
- 5、《2010 年年度报告》及其摘要；
- 6、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构的议案》；
- 7、《关于修订公司章程的议案》；
- 8、《选举郑丽惠女士为公司独立董事的议案》。

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 2011 年 4 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn>。

## 第八节 董事会报告

### 一、报告期公司经营情况回顾

#### (一) 报告期经营情况概述

2011 年，房地产业的又一个冬季在我们的预料之中如期而至，这一年，我们再一次接受市场的考验。作为一家年轻的房地产上市公司，面对着剧烈变化的外部经营环境，我们坚持以市场为导向，适当调整开发及营销等经营策略，实现了年度净利润目标，保持业绩相对平稳。

回顾 2011，国内外经济形势复杂严峻，影响世界经济格局和未来我国经济走向的重大事件频频发生，对此，我国政府继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持宏观经济政策的连续性和稳定性，同时提高了政策的前瞻性、灵活性和针对性，较好的处理了保持经济平稳较快发展、调整经济结构和管理通胀预期的关系，保证国民经济整体健康快速发展，实现了 GDP 同比增长 9.2% 的伟大成就。这些成绩的取得为我国房地产业的持续健康发展创造了良好的宏观面，也为继续严厉调控房地产市场，打击投资投机行为，促使房价合理回归，最终消除房地产泡沫提供有利条件。随着各项宏观调控政策实施效果的逐步显现和大量保障性住房的推出，房地产的行业生态已悄然发生变化，以工业化的经营模式和思维作为指导不失为理性的选择，但决定行业广阔前景和持续发展趋势的长期性因素从未发生改变。

报告期，公司实现营业收入 5.50 亿元，营业利润 1.50 亿元，归属于上市公司股东的净利润 8487 万元，同比上年度分别减少 23.61%、9.20% 和 9.83%。上述经营指标同比下降的主要原因是：报告期内，国家继续实施严厉的房地产调控措施，市场低迷，楼盘销售受到较大影响，新增合同销售额同比下降幅度较大。截止报告期末，公司总资产 24.54 亿元，归属于上市公司股东的所有者权益 9.42 亿元，同比分别增加 27.80% 和 9.90%，公司的经营实力和发展后劲进一步增强。

报告期内，公司根据市场情况及政策环境的变化，对年度的开发计划进行适当地调整。一方面，按计划推进在建项目的开发建设，按时完成了里维埃拉二期建筑面积 11.49 万平方米“翠湖苑”项目的开发并已交楼；三期建筑面积 19.47

万平方米“碧水岸”项目的开发工作进展顺利，报告期内部分楼盘已开始预售，完全能够按计划于 2012 年底前交楼。原开发计划的顺利实施，保证公司有足量的产品供应市场。另一方面，由于受政府有关规划政策调整的影响，同时也考虑市场需求的因素，推迟了原计划报告期内完成“里维埃拉”四期总建筑面积为 73 万平方米的“蓝湾半岛”项目的规划设计和报建工作，调整为该项工作至 2012 年下半年完成，计划 2012 年底前开始动工建设至少 15 万平方米的开发量。

在适当放慢“里维埃拉”项目开发进度的同时，报告期内，公司投资 14622 万元收购建筑面积 11.5 万平方米地块，该项目与“里维埃拉”项目处不同区域，不会构成自我竞争，改变公司长期以来单一项目的经营局面，有利于增强公司未来的盈利能力和抵御市场风险的能力。该项目命名为“世荣名筑”，已于 2011 年底开工建设，计划 2012 年 10 月份开始预售，目前市场反应情况良好。

公司根据对市场整体情况的研判，适时适度地调整开发策略，提高了资金的使用效率，增强了应对市场变化的经营能力。经过几年的努力，公司已具备了一定竞争优势，具体体现在以下两方面：

#### 1、在珠海市场具有强大的持续发展能力和品牌影响力

公司现有的开发项目和土地储备全部在珠海市，现在公司在珠海市的行业竞争优势不断得到巩固，品牌影响力日益提升，可供未来开发的充分的低成本的存在土地储备为公司的持续稳定发展提供了强有力的保障，也为公司拓展新项目奠定基础。随着珠海横琴大开发的全面启动，珠海作为珠江口西岸核心城市和交通枢纽地位的确立和实现，以及珠港澳紧密合作机制的一一落实，珠海的城市价值和城市地位将大幅提升，经济大发展指日可待，房地产市场将首当受益，公司将充分享受珠海未来大发展带来的收益。

#### 2、优质的资产和健康的财务状况为公司的后续发展奠定坚实的基础

目前公司在珠海土地储备充分，且成本较低，具有较大的增值空间，大大提升了公司抵抗市场风险的能力，而且为通过进一步盘活资产扩张经营提供前提条件；截止报告期末，公司的资产负债率为 50.67%，远低于行业平均水平，公司进一步债权融资的能力较强，现在公司的借款全部来自银行贷款，融资成本远低于房地产业总体融资成本，公司具备较强融资能力和较大的融资空间，能够为后续储备项目提供资金保障。

现在公司的劣势主要是目前经营规模偏小，项目的区域集中度高，受市场变化的影响程度较大。

## (二) 经营成果分析

### 1、主要业绩指标

	2011 年	2010 年	增减幅度 (%)
营业收入 (万元)	54,956.39	71,943.13	-23.61
营业利润 (万元)	14,955.41	16,470.54	-9.20
归属于公司普通股股东的净利润 (万元)	8,487.40	9,412.57	-9.83
净利率 (%)	15.44	13.08	2.36
净资产收益率 (%)	9.44	11.62	-2.18

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减少 23.61%、9.83%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

### 2、主营业务分行业情况

行业	营业收入		营业成本		毛利率	
	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	50,662.56	-29.33	25,123.46	-36.92	50.41	5.97

变动情况说明：

报告期，公司房地产业营业收入比上年同期减少 29.33%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少；房地产业营业成本比上年同期减少 36.92%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少、收购珠海市年顺建筑工程有限公司之后相应的建安成本降低；报告期，公司房地产业毛利率为 50.41%，比上年同期增加 5.97 个百分点。

### 3、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	50,662.56	71,688.51	-29.33

公司的房地产业务收入全部来源于珠海地区。

#### 4、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分析

公司产品的主要原材料为钢材、混凝土和铝材等，报告期内，主材价格有一定的波动，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

公司的产品主要为商品房，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，客户分散，单笔金额不大。报告期内尚未实现回款的销售合同不存在较大的违约风险。

#### 5、主要供应商、客户情况

单位：万元

供应商	2011年度	2010年度	同比增减 (%)	2009年度
前五名供应商合计采购金额	33,676.52	14,946.47	125.31	27,888.42
前五名供应商合计采购金额占采购总额的比例	65.52	57.40	8.12	83.76
前五名供应商预付账款余额	0.00	0.00	0.00	2,196.74
前五名供应商预付账款总余额占预付账款总额的比例 (%)	0.00	0.00	0.00	17.07
客户	2011年度	2010年度	同比增减 (%)	2009年度
前五名客户合计销售金额	1,205.02	936.03	28.74	807.98
前五名客户合计销售金额占公司年度销售总额的比例 (%)	2.19	1.30	0.89	1.42
前五名客户应收账款余额	0.00	0.00	0.00	0.00
前五名客户应收账款余额占公司应收账款总余额的比例 (%)	0.00	0.00	0.00	0.00

与公司存在关联关系的前五名供应商：珠海市兆丰混凝土有限公司于 2011 年 8 月被控股股东所控制的广东世荣投资控股有限公司收购，成为公司关联方。

公司不存在单一供应商或客户采购、销售比例超过 30% 的情况。

#### 6、主要控股公司及参股公司的经营情况及业绩

子公司名称	主营业务	注册资本	期末总资产	期末净资产	报告期净利润
珠海市斗门区世荣实业有限公司	房地产开发销售	43,000.00	239,899.85	111,896.01	13,983.22

珠海市世荣房产开发有限公司	房地产开发销售	55,000.00	173,133.92	68,095.89	6,093.89
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	装饰、装修工程	100.00	3,475.87	2,088.83	875.92
珠海世荣物业管理服务有限公司	物业管理	505.00	441.84	175.15	-262.30
珠海市年顺建筑有限公司	房屋建筑工程施工	2,600.00	24,131.24	5,700.16	3,076.23
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	园林绿化工程; 苗木种植	200.00	2,595.03	1,018.92	194.41
珠海世荣兆业投资管理有限公司	项目投资及投资管理	5,000.00	5,002.23	4,999.76	-0.24

### 7、本年度取得和处置子公司的情况

#### (1) 设立“石家庄远荣房地产开发有限公司”

根据业务发展需要，公司于 2011 年 3 月在河北省石家庄市成立控股子公司“石家庄远荣房地产开发有限公司”，负责公司在石家庄房地产市场的业务开拓。注册资本为 1000 万元，本公司出资 700 万元，占注册资本的 70%；自然人鲍军先生出资 300 万元，占注册资本的 30%。

#### (2) 设立“珠海世荣兆业投资管理有限公司”

公司于 2011 年 12 月设立了全资子公司“珠海世荣兆业投资管理有限公司”，注册资本为人民币 5000 万元。设立该公司的目的为从事对非房地产项目进行控股或参股的投资，为公司创造新的利润增长点，给公司主业以有益的补充，保持公司业绩持续平稳发展。同时，通过投资公司积极寻找各种有利商机，为公司培育对公司的经营能力和盈利能力有较大提升的投资项目。

#### (3) 设立“珠海世荣会所管理有限公司”

公司于 2011 年 11 月设立了全资子公司“珠海世荣会所管理有限公司”，注册资本为人民币 100 万元，主要业务为管理体育场所、组织群众文化体育活动等。设立该公司的目的主要是完善社区配套服务，为业主提供健康、便捷的休闲娱乐场所，丰富广大业主的业余文化生活，创建和谐社区，通过优质的服务提升公司品牌形象，创造经济效益和社会效益。

#### (4) 注销“珠海威尔医学影像科技有限公司”

经工商登记管理机构核准，公司于 2011 年 10 月注销了全资子公司“珠海威

尔医学影像科技有限公司”（简称“威尔影像”）。威尔影像原主要业务为从事医疗器械的硬件技术和软件技术开发，在公司决定剥离医疗器械业务后，该公司已无实际业务经营，为了精简公司机构、节省管理费用，公司决定将威尔影像予以注销。因该公司已停止经营，报告期末有业务收入和支出，对公司业绩不产生影响。

### （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	2011 年度	2010 年度	比上年增减 (%)
营业税金及附加 (万元)	7,540.62	11,880.69	-36.53
销售费用 (万元)	1,994.59	2,991.38	-33.32
管理费用 (万元)	4,654.42	3,245.98	43.39
财务费用 (万元)	32.02	-70.83	145.21
资产减值损失 (万元)	216.22	341.84	-36.75

项目变动说明：

营业税金及附加、销售费用分别比上年同期减少 36.53%、33.32%，主要原因是报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

管理费用较上年同期增加 43.39%，主要原因是报告期人员工资支出增加，及 2009 年度重大资产重组终止实施，已支付的保荐费在本报告期调整为管理费用支出。

资产减值损失减少 36.75%，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	2011 年度	2010 年度	比上年增减 (%)
一、经营活动产生的现金流量净额	-48,895.27	33,782.49	-244.74
经营活动现金流入量	37,092.42	104,021.28	-64.34
经营活动现金流出量	85,987.69	70,238.79	22.42

二、投资活动产生的现金流量净额	1,066.90	-2,279.87	146.80
投资活动现金流入量	1,332.11	515.88	158.22
投资活动现金流出量	265.20	2,795.75	-90.51
三、筹资活动产生的现金流量净额	48,644.03	-32,035.73	251.84
筹资活动现金流入量	55,500.00	9,180.00	504.58
筹资活动现金流出量	6,855.97	41,215.73	-83.37
四、现金及现金等价物净增加额	815.66	-533.11	253.00

#### 项目变动说明：

经营活动产生的现金流量净额比上年减少，主要原因是销售商品房收到的现金较上年同期减少。

投资活动产生的现金流量净额比上年增加 146.80%，主要原因是公司卖出股票及转让参股公司股权收回投资款。

筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加，主要原因是银行借款增加。

### 3、资产状况

#### (1) 资产变动情况

资产项目	2011 年末		2010 年末		金额比上年增减 (%)
	金额 (万元)	比重 (%)	金额 (万元)	比重 (%)	
货币资金	12,748.83	5.20	11,920.29	6.21	6.95
交易性金融资产	-	-	459.51	0.24	-100.00
应收账款	216.28	0.09	494.57	0.26	-56.27
预付款项	1,216.07	0.50	590.51	0.31	105.94
其他应收款	437.66	0.18	804.27	0.42	-45.58
存货	170,621.91	69.53	124,338.41	64.76	37.22
长期股权投资	35,698.26	14.55	32,904.66	17.14	8.49
投资性房地产	3,803.43	1.55	3,883.29	2.02	-2.06
固定资产	12,559.43	5.12	10,964.34	5.71	14.55
无形资产	654.98	0.27	670.64	0.35	-2.34
商誉	726.07	0.30	726.07	0.38	-

递延所得税资产	6,613.28	2.70	4,183.36	2.18	58.09
---------	----------	------	----------	------	-------

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：

交易性金融资产变化，是由于公司已全部卖出所持有的股票。

预付款项较上年末增长 105.94%，主要原因是预付工程款的增加。

其他应收款较上年末减少 45.58%，主要原因是 2009 年度重大资产重组终止实施，已支付的保荐费在本报告期调整为管理费用支出。

存货较上年末增加 37.22%，主要原因是新增了开发项目。

递延所得税资产较上年末增加 58.09%，主要原因是存货内部利润的递延所得税资产增加。

## (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	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	459.51				
金融负债					
投资性房地产					
生产性生物资产					
其他					
合计	459.51				

交易性金融资产是本公司以前年度购买的股票，报告期已全部卖出。

## (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	2,071.01	247.06	30.84	2,287.23

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	2,071.01	247.06	30.84	2,287.23

报告期计提坏账准备 247.06 万元，转回坏账准备 30.84 万元，转销坏账准备 0 万元。

#### 4、负债状况

##### (1) 债务变动情况

单位：万元

资产项目	2011 年末	2010 年末	比上年增减 (%)
短期借款	14,300.00	-	-
应付账款	14,037.58	7,945.42	76.68
预收款项	23,958.54	43,777.52	-45.27
应付职工薪酬	458.68	458.03	0.14
应交税费	532.23	547.14	-2.73
其他应付款	26,555.71	22,636.10	17.32
长期借款	44,480.00	7,680.00	479.17

项目变动说明：

短期借款较上年末增加 14,300 万元，主要原因是增加短期银行借款。

应付账款较上年末增加 76.68%，主要原因是增加了应付工程款。

预收款项较上年末减少 45.27%，主要原因是报告期销售商品房收到的款项较上年同期减少。

长期借款较上年末增加 479.17%，主要原因是增加了项目开发贷款。

## (2) 偿债能力分析

指标	2011 年末	2010 年末	同比增减幅度
流动比率	2.32	1.84	增加 0.48
速动比率	0.18	0.19	降低 0.01
资产负债率 (%)	50.67	43.25	增加 7.42 个百分点
利息保障倍数	8.24	18.55	降低 10.31

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流动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，存在较大的升值空间，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	2011 年	2010 年	2009 年
应收账款周转率 (次/年)	154.62	93.88	40.45
存货周转率 (次/年)	0.19	0.32	0.28

应收账款周转率逐年增大，公司运营能力不断提升；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

公司将继续坚持既定的发展战略：立足于珠海，稳步推进跨区域发展战略，以扩大经营规模和提高盈利能力为发展目标；在以商品房开发为主的基础上，择机进军其他房地产细分市场，以期在未来行业多业态发展的过程中获取更多的商机，争取早日将公司打造成为跨区域发展、多产品开发、具有较高知名度和品牌影响力的专业的房地产开发企业。

### (一) 2012 年度的工作计划

1、实施灵活的营销策略，全力开展营销工作，努力实现年度销售目标

2012 年，整体经济状况不容乐观，针对房地产的各项调控政策也将会继续从严执行，调控效果将进一步显现，市场竞争程度将更加激烈，开发商的营销策略会成为刚性需求者由观望转为购买的推动力。为此，公司提出以销售为所有工

作的核心，制订了特定对象营销、团购等多种灵活的销售措施，全力消化库存，计划新增合同销售额不低于 5.9 亿元，加快资金回笼，为后续开发项目提供资金保障。

## 2、全面深入实施预算管理，提升内部管控能力

今年，公司进一步全面深入地实施预算管理，将预算管理工作细分到每一位员工，贯穿于各个经营环节。通过该项制度可以有效地控制公司各项经营成本和进行目标管理，进一步提高公司整体内部管理能力，为公司未来的发展练好内功。

## 3、把握市场机遇，争取跨区域多项目发展的战略目标有所突破

报告期内，公司已开创了改变单一项目经营的良好开局。作为一家上市企业，为股东提供良好的投资回报是我们的天职。因此，在控制风险的前提下，继续积极主动地拓展新项目，在区域的选择上，应优先珠海城区，以及发展空间巨大的二、三线城市；在进入的方式上，采取并购、合作开发等多种形式，坚持以较低的成本获取较大的发展空间为实施扩张发展战略的原则。

## 4、坚持房地产主业不动摇，适当进行力所能及的多元化投资

虽然目前由于受到宏观调控的影响，公司和其他房地产企业一样，在发展的进程中遇到了一些困难，但房地产业在未来相当长的时期保持较快发展的趋势没有改变，特别是珠海独特的发展前景将给公司带来难得的发展机遇，公司完全有能力和条件将房地产主业做强做大。同时，由于目前公司的房地产业务规模偏小，在不占用项目开发资金的前提下，适当投资既有现时投资收益、又有未来股权增值收益的非房地产项目，可以增加盈利增长点，特别在调控期间，可以起到弥补主业利润下滑的作用，保持业绩平稳。

## **(二) 2012 年度项目开发计划**

1、完成“里维埃拉”三期“碧水岸”19.47 万平方米所有开发工作，确保按计划于 2012 年 11 月底前陆续交楼；

2、按计划推进“世荣名筑”项目的开发，保证 2012 年 10 月份开始预售，2013 年底前交楼；

3、完成总建筑面积为 73 万平方米的“里维埃拉”四期“蓝湾半岛”项目的规划设计和报建工作，并开工建设至少 15 万平方米的开发量。

### **(三) 资金安排计划**

上述开发项目所需资金可以通过自有资金、销售回笼款和已取得的银行授信额度得以解决。为了做好实施公司未来发展战略所需的资金准备，公司将努力拓宽融资渠道，包括股权私募基金、信托贷款、资本市场再融资等融资方式，灵活应对各项资金需求。

公司的控股股东一直大力支持公司的发展，其有意愿也有能力向公司提供资金，为公司的正常经营和发展壮大提供了有力的资金支撑。

### **(四) 风险及对策**

公司面临的风险主要是市场变化带来的风险，包括政策调控产生的系统性市场风险，以及新的市场参与者进入造成竞争加剧、原有市场份额下降的风险。

针对上述风险，公司将坚持以市场为导向，坚持稳健的经营理念，开发符合市场需求的产品，采取灵活的营销策略，积极主动地、有前瞻性地应对市场的变化。

## **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**

2011年3月23日，公司通过竞拍以14622万元取得珠海市斗门区湖心路一块商住用地使用权，该项目总建筑面积为11.5万平方米。截至2012年12月31日止，该项目投资总额为16,147.29万元。预计2012年度开始预售。

## **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，董事会共召开10次会议，会议的通知、召开、表决程序符合《公司章程》、《董事会议事规则》的有关规定。会议情况及决议内容如下：

1、2011年2月14日，第四届董事会第十三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《关于成立控股子公

司的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 2 月 15 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

2、2011 年 3 月 14 日，第四届董事会第十四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《关于竞拍土地使用权的议案》。本次董事会决议报深圳证券交易所备案。

3、2010 年 3 月 30 日，第四届董事会第十五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 7 人，董事张陶伟先生因出差未能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能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。会议审议通过了如下议案：《2010 年度董事会工作报告》、《2010 年度财务决算报告》、《2010 年度利润分配预案》、《2010 年年度报告》及其摘要、《关于 2010 年内部控制的自我评价报告》、《关于对 2009 年度非公开发行所涉及的有关资产进行减值测试的议案》、《关于 2011 年度信贷融资授权的议案》、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年度审计机构的议案》、《关于修订公司章程的议案》、《关于召开 2010 年度股东大会的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 3 月 31 日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

4、2011 年 4 月 29 日，第四届董事会第十六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《2011 年第一季度报告》。本次董事会决议报深圳证券交易所备案。

5、2011 年 8 月 16 日，第四届董事会第十七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《关于控股孙公司关联交易的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 8 月 18 日的《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

6、2011 年 8 月 24 日，第四届董事会第十八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。会议审议通过了如下议案：《2011 年半年度报告及其摘要》、《关于调整董事会专门委员会组成人员的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 8 月 26 日的《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

7、2011 年 8 月 26 日，第四届董事会第十九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《关于撤回发行股份购买资产暨关联交易申报材料的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 8 月 27 日的《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

8、2011 年 9 月 27 日，第四届董事会第二十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：《关于控股孙公司承包建筑工程施工的议案》、《关于公司内部控制规则落实情况自查的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 9 月 29 日的《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

9、2011 年 10 月 26 日，第四届董事会第二十一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《2011 年第三季度报告》。本次董事会决议报深圳证券交易所备案。

10、2011 年 11 月 15 日，第四届董事会第二十二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《关于设立全资子公司的议案》。本次董事会决议公告刊登于 2011 年 11 月 17 日的《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网。

## **(二) 董事会对股东大会决议的执行情况**

报告期，董事会认真执行了股东大会所通过的决议事项。

## **(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，审议通过《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》。

### **2、对财务报告的审议情况**

审计委员会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，并形成书面意见：公司编制的财务报告（未经审计）完整地反映了公司截止 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量情况。

会计师事务所出具初步审计意见后, 审计委员会对财务报告再次审阅, 认为: 公司编制的财务报告符合相关会计准则, 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, 在所有重大事项方面真实、完整反映了公司的生产经营成果及财务状况。

### 3、对会计师事务所审计工作的督促情况

在年度审计开始前, 审计委员会召集公司财务负责人、董事会秘书、内部审计负责人、会计师事务所负责人、审计师及相关部门人员召开了年报工作会议, 制定了年度报告的审计工作计划。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, 督促其按计划完成审计工作。

### 4、关于会计师事务所从事 2011 年度公司审计工作的总结报告

独立性评价: 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; 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; 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 7 人组成, 其中具有注册会计师资格人员 3 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职称, 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。

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。

### 5、下年度续聘或改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 2011 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, 决议续聘大华会计师事务所有限公司为公司 2012 年度财务审计机构, 并提交董事会审议。

## (四) 董事会薪酬与考核委员会履职情况

薪酬与考核委员会经过审核, 认为公司董事、监事和高级管理人员本年度从

公司领取的薪酬符合公司股东大会、董事会规定的标准，是合理、合规的。

## 五、利润分配政策的执行情况

### 1、近三年（含报告期）的利润分配方案或预案

公司 2009、2010 年度未实施利润分配或资本公积金转增股本。2011 年度公司的利润分配预案为：不分配利润。公司未实施利润分配的原因为：根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录第 33 号》和财政部《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》（财会函[2000]7 号）的规定，上市公司的利润分配应当以母公司的可供分配利润为依据，而本公司母公司的未分配利润一直为负。同时，资金留存公司更加有利于 2012 年各项发展计划的顺利实施，为股东创造更大的价值。

### 2、近三年现金分红情况

年度	2010 年	2009 年	2008 年
现金分红金额（万元）	0	0	0
合并报表中归属于上市公司股东的净利润（万元）	9412.57	7246.96	8405.11
占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）	0	0	0
最近三年累计现金分红金额占最近年均净利润的比例（%）	0		

## 六、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司建立了《内幕信息知情人登记管理制度》，并得到了有效的执行。报告期，公司未发生被监管部门采取监管措施或行政处罚的情况，未发生违规买卖公司股票的情况。

## 七、其他需披露的事项

### （一）投资者关系管理工作

按照《投资者关系管理制度》、《信息披露事务管理制度》的要求，公司遵循公平、公开、公正的原则，积极开展投资者关系管理工作，维持与投资者之间良好互动关系。在投资者关系管理工作中，不管是机构投资者，还是个人投资者，公司均公平对待，不管是现场交流还是电话、邮件沟通，不会因为投资者的差异

而选择性陈述或选择性展示。在与投资者沟通的过程中，公司始终坚持真实、准确的原则，客观地向投资者介绍公司的经营状况，欢迎广大投资者对公司进行实地调研。

## **(二) 指定信息披露媒体**

为了更好地做好信息披露和投资者关系管理工作，报告期公司增加《证券日报》为公司信息披露媒体(从 2011 年 5 月 1 日起)。

## 第九节 监事会报告

### 一、会议召开情况

报告期内，公司共召开了四次监事会会议，各位监事均亲自参加了所有会议，会议情况如下：

1、2011年3月30日，第四届监事会第七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：《2010年度监事会工作报告》、《2010年度财务决算报告》、《2010年度利润分配预案》、《2010年年度报告》及其摘要、《关于2010年度内部控制的自我评价报告》、《关于续聘立信大华会计师事务所有限公司为公司2011年度审计机构的议案》。会议决议刊登于2011年3月31日的《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网。

2、2011年4月29日，第四届监事会第八次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2011年第一季度报告》。会议决议报深圳证券交易所备案。

3、2011年8月24日，第四届监事会第九次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2011年半年度报告及其摘要》。会议决议报深圳证券交易所备案。

4、2011年10月26日，第四届监事会第十次会议在本公司五楼会议室召开。会议审议并通过了《2011年第三季度报告》。会议决议报深圳证券交易所备案。

### 二、监事会对公司有关事项的审核意见

#### 1、公司依法运作情况

报告期内公司决策程序合法合规，建立了比较完善的内部控制制度，公司董事、高级管理人员执行公司职务时能严格遵守法律、法规和公司规章制度，没有损害公司利益的行为。

#### 2、检查公司财务情况

公司财务制度健全，运作情况良好，财务报告真实、客观地反映了公司的财务状况和经营成果。

### 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

公司的收购、出售资产行为均履行了有效的审批程序，交易事项符合公司业务发展的需要，不存在损害部分股东利益或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，有效保证了公司利益。

### 6、对内部控制评价报告的审核意见

根据对公司内部控制情况的检查，监事会认为：公司建立了较为完善的内部控制制度并得到有效执行，内部控制体系符合有关制度规则的要求，对公司生产经营起到较好的风险防控作用。公司《关于 2011 年度内部控制的自我评价报告》真实客观地反映了公司内部控制制度的建立和运行情况。

### 7、公司建立和实施内幕信息知情人管理制度的情况

公司已建立《内幕信息知情人登记管理制度》，报告期未发现有违反该制度的行为。

## 第十节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁事项

报告期公司无重大诉讼、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所持珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司相关信息如下：

（单位：人民币万元）

初始投资成本	期初持股数量	期初持股比例	期末持股数量	期末持股比例	期末账面价值	报告期收益	会计核算科目	股权来源
1000.00	1000.00	20%	1000.00	20%	1243.32	159.65	长期股权投资	原始股权投资

报告期，公司未进行证券投资，前期所购股票已于 2011 年 3 月全部出售，较初始投资成本，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

报告期内的收购资产事项见“第八节 董事会报告”之“报告期投资情况”。

#### （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）日常经营相关的关联交易事项

1、经 2011 年 8 月 16 日召开的公司第四届董事会第十七次会议审议批准，公司控股孙公司珠海市年顺建筑有限公司与珠海市兆丰混凝土有限公司（本公司

控股股东所控制的企业) 签署了《合作框架协议》，约定珠海市年顺建筑有限公司于 2011 年 8 月至 12 月之间向珠海市兆丰混凝土有限公司采购商品混凝土、管桩（该事项详情见公司于 2011 年 8 月 18 日披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网的《日常关联交易公告》）。截止 2011 年 12 月 31 日，上述交易实际发生额为 1197 万元。

2012 年，珠海市年顺建筑有限公司继续向珠海市兆丰混凝土有限公司采购商品混凝土、管桩，预计采购总额不超过 3000 万元。（详情见公司于 2012 年 3 月 30 日披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网的《2012 年度日常关联交易预计公告》）

2、经 2011 年 9 月 27 日召开的公司第四届董事会第二十次会议审议批准，公司控股孙公司珠海市年顺建筑有限公司承包了珠海市世荣房产开发有限公司（本公司监事王键先生担任其副总经理）所开发的华发水郡花园二期 B 区三标段的建筑工程施工，交易价格 3850 万元（该事项详情见公司于 2011 年 9 月 19 日披露于《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网的《关于控股孙公司承包建筑工程施工的关联交易公告》）。截止 2011 年 12 月 31 日，该工程已开始施工，尚未开始结算，未产生当期业务收入。

（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）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）公司董事长梁家荣先生为公司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”）向建设银行珠海市分行借款 2 亿元额度提供保证担保，截至报告期末该项借款余额为 1.3 亿元。该事项经公司 2010 年第二次临时股东大会审议批准。

（2）世荣实业之参股公司珠海市世荣房产开发有限公司通过委托银行贷款的形式，向世荣实业提供了 5000 万元的借款，利率为固定利率(6.56%)，期限为 2011 年 7 月 21 日至 2012 年 7 月 20 日。

#### 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

我们接受委托，依据《中国注册会计师执业准则》审计了广东世荣兆业股份

有限公司（以下简称“世荣兆业公司”）截止 2011 年 12 月 31 日的年度财务报表，包括 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2011 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，并于 2012 年 3 月 28 日签发了大华审字[2012]116 号无保留意见的审计报告。

我所作为世荣兆业公司 2011 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 2011 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。

如实编制和对外披露该汇总表并确保其真实性、合法性及完整性是世荣兆业公司的责任。我们对汇总表所载资料与我所审计世荣兆业公司截止 2011 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。除了对世荣兆业公司实施截止 2011 年 12 月 31 日的年度财务报表审计中所执行的对关联方交易有关的审计程序外，我们并未对资金占用情况表所载资料执行额外的审计程序。（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》全文于 2012 年 3 月 30 日在巨潮资讯网披露）

### **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 2011 年 12 月 31 日的关联方资金往来情况和对外担保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 2011 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

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

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

3、公司在报告期无委托理财事项，也无以前期间发生且延续到报告期的情况。

## 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。

至 2011 年 2 月 25 日梁社增先生的上述承诺期限届满，至报告期末，梁社增先生未出售所持公司股份。

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。公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月正式启动了该项股权注入工作，并于 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。2011 年 8 月，公司接有权部门通知，公司本次交易涉及房地产资产不符合国家宏观调控政策的要求，因此，公司向中国证监会申请撤回了本次交易的申报材料。公司未来将与梁家荣先生积极沟通，在市场条件和公司条件都许可的情况下，采取切实可行的措施完成公司对梁家荣先生所持有的世荣实业 23.75% 股权的收购。

## 七、聘任会计师事务所情况

根据公司 2010 年度股东大会决议，公司续聘大华会计师事务所有限公司（原“立信大华会计师事务所有限公司”，2011 年 9 月更名）为本公司 2011 年度财务审计机构，年度审计费用为 58 万元。本年度为大华会计师事务所有限公司连续第三年为公司提供审计服务。本年度的签字会计师为程银春、汪礼宏，程银春为连续第一年、汪礼宏为连续第二年为公司提供审计服务。

公司聘任大华会计师事务所有限公司为公司 2011 年度内部控制审计会计师事务所，审计费用为 8 万元。

## 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、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、报告期公司信息披露情况

公告日期	公告编号	公告内容	披露报纸
2011-02-15	2011-001	第四届董事会第十三次会议决议公告	证券时报 中国证券报
2011-02-23	2011-002	关于 2007 年度重大资产重组时相关承诺履行情况的进展公告	
2011-02-26	2011-003	2010 年度业绩快报	
2011-03-24	2011-004	关于购得土地使用权的公告	
2011-03-31	2011-005	2010 年年度报告摘要	
2011-03-31	2011-006	第四届董事会第十五次会议决议公告	
2011-03-31	2011-007	第四届监事会第七次会议决议公告	
2011-03-31	2011-008	关于召开 2010 年度股东大会的通知	
2011-04-08	2011-009	独立董事辞职公告	
2011-04-08	2011-010	关于举行 2010 年度报告网上说明会的通知	
2011-04-16	2011-011	关于增加 2010 年度股东大会临时提案的通知	
2011-04-29	2011-012	二〇一〇年度股东大会决议公告	
2011-04-30	2011-013	2011 年第一季度报告正文	
2011-06-08	2011-014	限售股份上市流通提示性公告	
2011-07-05	2011-015	关于控股孙公司取得银行借款的公告	
2011-08-18	2011-016	第四届董事会第十七次会议决议公告	
2011-08-18	2011-017	日常关联交易公告	
2011-08-20	2011-018	关于公司 2009 年度重大资产重组进展情况的公告	
2011-08-26	2011-019	第四届董事会第十八次会议决议公告	
2011-08-26	2011-020	2011 年半年度报告摘要	
2011-08-27	2011-021	第四届董事会第十九次会议决议公告	

2011-09-29	2011-022	第四届董事会第二十次会议决议公告
2011-09-29	2011-023	关于控股孙公司承包建筑工程施工的关联交易公告
2011-10-21	2011-024	关于公司审计机构更名的公告
2011-10-28	2011-025	2011 年第三季度报告正文
2011-11-08	2011-026	关于公司股东所持公司部分股份质押的公告
2011-11-11	2011-027	关于控股股东所持公司部分股份解除质押的公告
2011-11-17	2011-028	第四届董事会第二十二次会议决议公告
2011-11-17	2011-029	关于设立投资公司的公告
2011-12-23	2011-030	关于公司股东所持公司部分股份质押的公告
2011-12-30	2011-031	关于公司股东所持公司部分股份解除质押的公告

## 第十一节 财务报告

### 审计报告

大华审字[2012]116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2011年12月31日的合并及母公司资产负债表,2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是世荣兆业公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行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守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,以设计恰当的审计程序。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，世荣兆业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世荣兆业公司 2011 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2011 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所

中国注册会计师：程银春

有限公司

中国注册会计师：汪礼宏

中国 · 北京

二〇一二年三月二十八日

## 广东世荣兆业股份有限公司 资产负债表

2011年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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)	127,488,322.60	12,546,856.10	119,202,913.90	7,761,601.93
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
应收票据				-	-
应收账款	五(三)、十一(一)	2,162,771.69	672,872.91	4,945,696.23	3,442,827.65
预付款项	五(四)	12,160,669.34	2,019,747.00	5,905,144.32	-
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)、十一(二)	4,376,566.60	1,350,150.49	8,042,716.48	38,070,817.75
买入返售金融资产		-	-	-	-
存货	五(六)	1,706,219,052.90	161,472,901.38	1,243,384,144.59	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-	-
其他流动资产		-	-	-	-
流动资产合计		1,852,407,383.13	178,062,527.88	1,386,075,673.58	53,870,305.39
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)、十一(三)	356,982,579.71	472,406,131.76	329,046,644.53	424,643,623.99
投资性房地产	五(八)	38,034,317.11	-	38,832,892.29	-
固定资产	五(九)	125,594,307.27	47,699,842.71	109,643,421.73	49,086,354.53
在建工程	五(十)	833,490.00	833,490.00	567,490.00	567,490.00
工程物资		-	-	-	-
固定产清理		-	-	-	-
生产性生物资产		-	-	-	-
油气资产		-	-	-	-
无形资产	五(十一)	6,549,752.48	6,347,514.27	6,706,396.37	6,608,063.03
开发支出		-	-	-	-
商誉	五(十二)	7,260,749.12	-	7,260,749.12	-
长期待摊费用		-	-	-	-
递延所得税资产	五(十三)	66,132,779.91	-	41,833,623.00	-
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计:		601,387,975.60	527,286,978.74	533,891,217.04	480,905,531.55
资产总计		2,453,795,358.73	705,349,506.62	1,919,966,890.62	534,775,836.94

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 资产负债表

2011年12月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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
<b>流动负债:</b>					
短期借款	五(十五)	143,000,000.00	-	-	-
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)	140,375,828.71	551,074.21	79,454,174.89	701,607.05
预收款项	五(十七)	239,585,443.99	-	437,775,209.27	-
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)	4,586,830.39	2,215,653.97	4,580,341.44	3,465,146.80
应交税费	五(十九)	5,322,323.13	-186,313.54	5,471,443.11	-234,971.96
应付利息		-	-	-	-
应付股利		-	-	-	-
其他应付款	五(二十)	265,557,061.44	206,698,439.78	226,360,993.42	11,240,000.00
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		-	-	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		798,427,487.66	209,278,854.42	753,642,162.13	15,171,781.89
<b>非流动负债:</b>					
长期借款	五(二十一)	444,800,000.00	-	76,800,000.00	-
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
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		444,800,000.00	-	76,800,000.00	-
负债合计		1,243,227,487.66	209,278,854.42	830,442,162.13	15,171,781.89
<b>股东权益:</b>					
股本	五(二十二)	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	五(二十三)	61,481,206.42	137,762,338.18	61,522,542.16	137,762,338.18
减: 库存股		-	-	-	-
专项储备		-	-	-	-
盈余公积	五(二十四)	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10	9,403,767.10
一般风险准备		-	-	-	-
未分配利润	五(二十五)	409,432,653.46	-112,592,333.08	324,558,672.30	-89,058,930.23
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计		941,814,506.98	496,070,652.20	856,981,861.56	519,604,055.05
少数股东权益		268,753,364.09	-	232,542,866.93	-
股东权益合计		1,210,567,871.07	496,070,652.20	1,089,524,728.49	519,604,055.05
负债和股东权益总计		2,453,795,358.73	705,349,506.62	1,919,966,890.62	534,775,836.94

法定代表人: 梁家荣

主管会计工作的负责人: 黄劭民

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

2011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(二十六)、十一(四)	549,563,921.85	-	719,431,323.16	728,712.97
其中: 营业收入		549,563,921.85	-	719,431,323.16	728,712.97
利息收入		-	-	-	-
已赚保费		-	-	-	-
手续费及佣金收入		-	-	-	-
二、营业总成本		431,621,540.91	19,436,965.33	585,728,201.25	20,607,467.77
其中: 营业成本	五(二十六)、十一(四)	287,242,746.93	-55,325.33	401,837,631.31	1,965,361.09
利息支出		-	-	-	-
手续费及佣金支出		-	-	-	-
退保金		-	-	-	-
赔付支出净额		-	-	-	-
提取保险合同准备金净额		-	-	-	-
保单红利支出		-	-	-	-
分保费用		-	-	-	-
营业税金及附加	五(二十七)	75,406,231.12	904.51	118,806,947.36	25,578.76
销售费用	五(二十八)	19,945,944.63	95,900.00	29,913,766.91	959,262.28
管理费用	五(二十八)	46,544,151.70	17,336,889.15	32,459,801.95	14,382,971.54
财务费用	五(二十八)	320,238.62	-59,255.46	-708,297.22	-3,736.40
资产减值损失	五(二十九)	2,162,227.91	2,117,852.46	3,418,350.94	3,278,030.50
加: 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	五(三十)			-87,873.44	-87,873.44
投资收益(损失以“-”号填列)	五(三十一)、十一(五)	31,611,767.30	-3,729,743.48	31,090,196.33	34,085.79
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		30,935,889.47	-	31,056,064.83	-
汇兑收益(损失以“-”号填列)		-	-	-	-
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		149,554,148.24	-23,166,708.81	164,705,444.80	-19,932,542.45
加: 营业外收入	五(三十二)	696,116.35	40,828.46	8,947,749.31	1,334,439.42
减: 营业外支出	五(三十三)	422,393.78	407,522.50	762,826.16	473,657.66
其中: 非流动资产处置损失		1,884.75		2,274.57	2,274.57
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		149,827,870.81	-23,533,402.85	172,890,367.95	-19,071,760.69
减: 所得税费用	五(三十四)	31,743,392.49		43,283,925.79	18,190.64
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		118,084,478.32	-23,533,402.85	129,606,442.16	-19,089,951.33
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		84,873,981.16	-23,533,402.85	94,125,715.34	-19,089,951.33
少数股东损益		33,210,497.16	-	35,480,726.82	-
六、每股收益:					
(一) 基本每股收益		0.18	-	0.20	-
(二) 稀释每股收益		0.18	-	0.20	-
七、其他综合收益:		-	-	-	-
八、综合收益总额:		118,084,478.32	-23,533,402.85	129,606,442.16	-19,089,951.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		84,873,981.16	-23,533,402.85	94,125,715.34	-19,089,951.33
归属于少数股东的综合收益总额		33,210,497.16	-	35,480,726.82	-

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**
**现金流量表**

2011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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		351,436,948.89	338,000.00	1,018,878,798.98	2,551,725.51
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(三十五)	19,487,260.21	235,321,635.05	21,334,010.38	12,772,736.92
经营活动现金流入小计		370,924,209.10	235,659,635.05	1,040,212,809.36	15,324,462.43
购买商品、接受劳务支付的现金		663,763,244.89	156,701,335.50	451,062,683.73	665,642.31
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		32,366,174.53	9,340,962.72	17,395,176.28	4,686,341.38
支付的各项税费		107,152,564.04	5,343,913.04	158,569,378.18	738,624.70
支付其他与经营活动有关的现金	五(三十五)	56,594,936.27	6,446,624.06	75,360,695.52	4,220,807.53
经营活动现金流出小计		859,876,919.73	177,832,835.32	702,387,933.71	10,311,415.92
经营活动产生的现金流量净额		-488,952,710.63	57,826,799.73	337,824,875.65	5,013,046.51
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>					
收回投资收到的现金		8,229,554.44	8,229,554.44	-	-
取得投资收益收到的现金		-	-	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		5,091,528.58	66,000.00	5,158,782.92	5,158,782.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-	-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流入小计		13,321,083.02	8,295,554.44	5,158,782.92	5,158,782.92
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,652,049.80	287,100.00	2,093,625.38	504,840.00
投资支付的现金		-	61,050,000.00	3,000,000.00	5,000,000.00
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		2,652,049.80	61,337,100.00	27,957,463.75	5,504,840.00
投资活动产生的现金流量净额		10,669,033.22	-53,041,545.56	-22,798,680.83	-346,057.08
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>					
吸收投资收到的现金		3,000,000.00	-	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,000,000.00	-	-	-
取得借款收到的现金		552,000,000.00	-	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		555,000,000.00	-	91,800,000.00	-
偿还债务支付的现金		41,000,000.00	-	395,350,000.00	-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		20,694,663.69	-	13,807,322.93	-
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	五(三十五)	6,865,028.00	-	3,000,000.00	3,000,000.00
筹资活动现金流出小计		68,559,691.69	-	412,157,322.93	3,000,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		486,440,308.31	-	-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		8,156,630.90	4,785,254.17	-5,331,128.11	1,666,989.43
加: 期初现金及现金等价物余额		118,202,913.90	7,761,601.93	123,534,042.01	6,094,612.50
六、期末现金及现金等价物余额		126,359,544.80	12,546,856.10	118,202,913.90	7,761,601.93

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  
 合并股东权益变动表

2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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	-	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
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	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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-41,335.74	-	-	-	-	84,873,981.16	-	36,210,497.16	121,043,142.58	-	-	-	-	94,125,715.34	-	35,480,726.82	-	35,480,726.82	129,606,442.16
(一) 净利润							84,873,981.16		33,210,497.16	118,084,478.32					94,125,715.34		35,480,726.82		35,480,726.82	129,606,442.16
(二) 其他综合收益																				
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	84,873,981.16	-	33,210,497.16	118,084,478.32	-	-	-	-	94,125,715.34	-	35,480,726.82	-	35,480,726.82	129,606,442.16
(三) 所有者投入和减少资本	-	-41,335.74	-	-	-	-	-	-	3,000,000.00	2,958,664.26	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本									3,000,000.00	3,000,000.00										
2. 股份支付计入所有者权益的金额																				
3. 其他		-41,335.74								-41,335.74										
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-																		
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	61,481,206.42	-	-	9,403,767.10	-	409,432,653.46	-	268,753,364.09	1,210,567,871.07	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

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 母公司股东权益变动表

2011年度

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

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	股东权益合计	股本	资本公积	减: 库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	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	-	-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
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	-	-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
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-23,533,402.85	-23,533,402.85	-	-	-	-	-	-	-19,089,951.33	-19,089,951.33
(一) 净利润							-23,533,402.85	-23,533,402.85							-19,089,951.33	-19,089,951.33
(二) 其他综合收益																
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	-	-	-23,533,402.85	-23,533,402.85	-	-	-	-	-	-	-19,089,951.33	-19,089,951.33
(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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)																
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	-	-112,592,333.08	496,070,652.20	461,496,880.00	137,762,338.18	-	-	9,403,767.10	-	-89,058,930.23	519,604,055.05

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

## 二〇一一年度财务报表附注

### 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：440000000011199。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 2011 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，其余部分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、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

### **(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计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### （3）应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### （4）可供出售金融资产

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。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、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

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、 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

### 3、 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。

#### 4、计提坏账准备的说明

本公司合并范围内的关联方不计提坏账准备。

### (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、营林设施费、开发产品、出租开发产品、消耗性生物资产等。

#### 2、 发出存货的计价方法

存货发出时材料按加权平均成本法计价、开发产品按个别计价法计价。

#### 3、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于以资本化，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。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

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。

企业通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

① 在个别财务报表中，应当以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本，购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，应当在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益(例如，可供出售金融资产公允价值变动计入资本公积的部分，下同)转入当期投资收益。

② 在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，应当按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当转为购买日所属当期投资收益。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）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

### (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，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；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。

采用成本法核算的长期股权投资，因被投资单位宣告分派现金股利或利润确认投资收益后，考虑长期股权投资是否发生减值。

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 年	5	2.375
通用设备	10 年	5	9.5
专用设备	5-10 年	5	9.5-19
运输设备	5-10 年	5	9.5-19
其他设备	5 年	5	19

##### 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，报告期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

## 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

本报告期主要会计政策未变更。

### 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	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：本公司下属控股孙公司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。	---	---	---	---	否	---	---	---
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股孙公司	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	---	100.00	100.00	是	---	---	---

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
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	珠海	物业管理	505.00	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（不设工场）、发布、代理国内外各类广告；园林绿化工程（取得资质证后方可经营）；零售：预包装食品（坚果，冷冻饮品，方便食品，酒精饮料，非酒精饮料）（许可证有效期至 2014 年 8 月 9 日）；日用品及文化用品的零售。	505.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---
石家庄远荣房地产开发有限公司	控股子公司	石家庄	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营,物业管理。(以上全部范围法律、法规及国务院决定禁止或者限制的事项不得经营;需其他部门审批的事项,待批准后,方可经营)	700.00	---	70.00	70.00	是	300.03	---	---
珠海世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	珠海	投资咨询	5,000.00	项目投资及投资管理; 项目投资引进信息咨询等。	5,000.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---
珠海世荣会所管理有限公司	全资孙公司	珠海	会所管理	100.00	体育场所管理; 组织群众文化体育活动; 预包装食品兼散装食品(干果、坚果, 肉类熟食制品, 蛋及蛋类制品, 米面制品, 烘焙食品, 糖果蜜饯, 冷冻饮品, 方便食品, 罐头, 腌制品, 非酒精饮料, 茶-不包含茶饮料, 咖啡、可可)、乳制品(不含婴幼儿配方乳粉)零售(许可证有效期至 2014 年 9 月 25 日); 其他商业零售(不含许可经营项目)。	100.00	---	100.00	100.00	是	---	---	---

## 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	26,875.33	---	---
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股孙公司	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	---	---	---

## 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	控股孙公司	珠海	建筑业	2,600.00	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包叁级；房产开发、销售（以上项目凭资质证在有效期内经营）。	3,350.00	---	76.25	76.25	是	---	---	---
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股孙公司	珠海	林木养殖及绿化工程	200.00	园林绿化工程（凭资质证经营）；苗木种植，花卉种植、销售。	200.00	---	76.25	76.25	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、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、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）珠海世荣会所管理有限公司系由珠海世荣物业管理服务有限公司持股 100% 的子公司。

（4）珠海市斗门区世荣实业有限公司少数股东权益列报金额为珠海市斗门区世荣实业有限公司合并其子公司报表后按该公司少数股东的持股比例计算的金额。

## (二) 合并范围发生变更的说明

与上年相比报告期新增合并单位 3 家: 原因为: ①本公司出资新设立两家子公司即石家庄远荣房地产开发有限公司和珠海世荣兆业投资管理有限公司。②本公司子公司珠海世荣物业管理服务有限公司出资新设立珠海世荣会所管理有限公司。

与上年相比报告期减少合并单位 1 家: 原因为报告期子公司珠海威尔医学影像科技有限公司已办理工商注销手续。

## (三) 报告期新纳入合并范围的主体和本报告期不再纳入合并范围的主体

### 1、报告期新纳入合并范围的子公司

名称	年末净资产	本年净利润
石家庄远荣房地产开发有限公司	1,000.11	0.11
珠海世荣兆业投资管理有限公司	4,999.76	-0.24
珠海世荣会所管理有限公司	95.42	-4.58

### 2、报告期不再纳入合并范围的子公司

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
珠海威尔医学影像科技有限公司	592.33	0.74

## (四) 报告期发生的非同一控制下企业合并

无

## 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	73,556.42	1.00	73,556.42	198,193.39	1.00	198,193.39
小计	73,556.42	1.00	73,556.42	198,193.39	1.00	198,193.39
银行存款						
人民币	126,285,988.38	1.00	126,285,988.38	117,954,480.00	1.00	117,954,480.00
小计	126,285,988.38	1.00	126,285,988.38	117,954,480.00	1.00	117,954,480.00
其他货币资金						
人民币	1,128,777.80	1.00	1,128,777.80	1,050,240.51	1.00	1,050,240.51
小计	1,128,777.80	1.00	1,128,777.80	1,050,240.51	1.00	1,050,240.51
合计	127,488,322.60	1.00	127,488,322.60	119,202,913.90		119,202,913.90

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	1,001,277.80	1,000,000.00
电费保证金	127,500.00	---
合计	1,128,777.80	1,000,000.00

以上受限货币资金不作为现金及现金等价物在现金流量表中列示。

## (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
合计	---	4,595,058.06

交易性金融资产的说明：交易性权益工具投资年末余额为 0，减少比例为 100%，减少原因主要为：报告期公司已全部卖出所持有的股票。

## (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 (%)						
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	21,179,979.13	100	19,017,207.44	89.79	21,609,422.51	100	16,663,726.28	77.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	21,179,979.13	100	19,017,207.44	89.79	21,609,422.51	100	16,663,726.28	77.11

(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	1,453,690.69	6.86	72,684.53	1,508,764.07	6.98	75,438.20
1 至 2 年	93,419.27	0.44	9,341.93	857,598.72	3.99	85,759.87
2 至 3 年	815,779.45	3.85	244,733.84	484,576.44	2.24	145,372.93
3 至 4 年	316,606.44	1.49	189,963.86	6,003,320.00	27.78	3,601,992.00
4 至 5 年	6,003,320.00	28.34	6,003,320.00	10,092,902.28	46.71	10,092,902.28
5 年以上	12,497,163.28	59.02	12,497,163.28	2,662,261.00	12.30	2,662,261.00
合计	21,179,979.13	100.00	19,017,207.44	21,609,422.51	100.00	16,663,726.28

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，但在报告期又全额收回或转回，或在报告期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
贵州遵义县苟江镇计生站	收回尾款	5 年以上	30,000.00	30,000.00
贵州安顺西秀区计生局	收回尾款	5 年以上	100,000.00	100,000.00
贵州遵义县龙坪镇计生站	收回尾款	5 年以上	63,000.00	63,000.00
贵州遵义县平正仡佬族乡计生站	收回尾款	5 年以上	65,000.00	65,000.00
合计			258,000.00	258,000.00

3、本报告期无核销的应收账款。

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	4-5 年	24.69
第二名	非关联关系	1,581,488.90	5 年以上	7.47
第三名	非关联关系	1,389,841.10	1 年以内	6.56
第四名	非关联关系	1,358,500.00	5 年以上	6.41
第五名	非关联关系	1,206,101.00	5 年以上	5.69
合计		10,764,351.00		50.82

6、年末应收账款中无持本公司关联方的单位欠款。

#### (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	11,029,960.29	90.70	5,751,144.32	97.39
1 至 2 年	976,709.05	8.03	---	---
2 至 3 年	---	---	---	---
3 年以上	154,000.00	1.27	154,000.00	2.61
合计	12,160,669.34	100	5,905,144.32	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
第一名	分包商	7,364,001.48	1 年以内	未达到结算条件
第二名	广告商	2,000,000.00	1 年以内	未达到结算条件
第三名	供应商	1,330,000.00	1 年以内及 1-2 年	未达到结算条件
第四名	供应商	800,000.00	1 年以内	未达到结算条件
第五名	供应商	295,064.00	1 年以内	未达到结算条件
合计		11,789,065.48		

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增加 6,255,525.02 元，增加比例为 105.93%，增加原因主要为：报告期预付工程款项增加。

**(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	8,231,672.52	100	3,855,105.92	46.83	12,089,075.65	100	4,046,359.17	33.47
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	8,231,672.52	100	3,855,105.92	46.83	12,089,075.65	100	4,046,359.17	33.47

(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	3,691,820.26	44.85	184,591.01	6,353,496.26	52.56	317,674.81
1 至 2 年	776,203.87	9.43	77,620.39	2,108,128.22	17.44	210,812.83
2 至 3 年	173,648.39	2.11	52,094.52	151,330.57	1.25	45,399.17
3 至 4 年	123,000.00	1.49	73,800.00	9,120.60	0.07	5,472.36
4 至 5 年	---	---	---	4,000.00	0.03	4,000.00
5 年以上	3,467,000.00	42.12	3,467,000.00	3,463,000.00	28.65	3,463,000.00
合计	8,231,672.52	100.00	3,855,105.92	12,089,075.65	100.00	4,046,359.17

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，但在报告期又全额收回或转回，或在报告期收回或转回比例较大的其他应收款以及报告期通过重组其他方式收回的其他应收款金额情况。

3、本报告期无核销的其他应收款。

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	3,463,000.00	5 年以上	42.07	往来款
第二名	非关联关系	2,090,658.10	1 年以内	25.40	墙改基金
第三名	子公司联营公司	731,000.00	1 年以内及 1-2 年	8.88	工程押金
第四名	非关联关系	556,811.30	1 至 2 年	6.76	租赁押金
第五名	非关联关系	120,000.00	1 年以内	1.46	保证金
合计		6,961,469.40		84.57	

6、年末余额应收关联方账款情况明细如下：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
珠海市世荣房产开发有限公司	联营公司	731,000.00	8.88

## (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
开发成本	1,398,905,596.06	---	1,398,905,596.06	1,014,520,758.29	---	1,014,520,758.29
开发产品	259,049,207.79	---	259,049,207.79	199,351,646.60	---	199,351,646.60
工程施工	43,565,130.54	---	43,565,130.54	29,016,609.53	---	29,016,609.53
营林设施费	3,730,191.99	---	3,730,191.99	260,663.32	---	260,663.32
周转材料	21,067.92	---	21,067.92	234,466.85	---	234,466.85
消耗性生物资产	947,858.60	---	947,858.60	---	---	---
合计	1,706,219,052.90	---	1,706,219,052.90	1,243,384,144.59	---	1,243,384,144.59

其中：珠海市斗门区世荣实业有限公司分别以面积为 109,184.71 平方米、238,906.70 平方米、92,133.08 平方米的自有土地使用权作为向中国建设银行股份有限公司珠海市分行、中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行、兴业银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；珠海市斗门区中荣贸易有限公司以面积为 259,062.23 平方米的自有土地使用权作为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斗门支行申请借款的抵押物。

#### (1) 开发成本：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	投资预计总额(万元)	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
翠湖苑一区	2009 年	2011 年	36,134.00	166,763,651.84	193,599,851.96	360,363,503.80	---
碧水岸一区	2010 年	2012 年	60,886.00	73,645,498.48	280,060,313.82	---	353,705,812.30
世荣名筑	2011 年	2013 年	43,470.20	---	161,472,901.38	---	161,472,901.38
土地及平整工程		---	---	774,111,607.97	109,615,274.41	---	883,726,882.38
合计				1,014,520,758.29	744,748,341.57	360,363,503.80	1,398,905,596.06

## (2) 开发产品:

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	年末余额
锦绣荣城一期三区	2010 年	113,744,853.00	---	105,317,068.61	8,427,784.39
锦绣荣城一期四区	2009 年	49,926,722.51	---	6,061,379.54	43,865,342.97
锦绣荣城一期五区	2008 年	35,680,071.09	---	35,566,742.79	113,328.30
翠湖苑一区	2011 年	---	360,363,503.80	153,720,751.67	206,642,752.13
合计		199,351,646.60	360,363,503.80	300,665,942.61	259,049,207.79

## (3) 存货中的消耗性生物资产

项 目	年初账面余额	年末账面余额
一、林业		
苗木、花卉	---	947,858.60
合计	---	947,858.60

## 2、存货的说明（计入年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	本年增加	本年减少	年末余额
锦绣荣城一期三区	3,991,454.51	4,550,080.76	8,541,535.27	---
锦绣荣城一期四区	738,680.24	---	738,680.24	---
锦绣荣城一期五区	690,465.41	---	690,465.41	---
公共成本	7,823,400.00	---	7,823,400.00	---
翠湖苑一区	1,397,806.00	8,377,279.05	9,775,085.05	---
碧水岸一区	---	12,541,416.97	---	12,541,416.97
合计	14,641,806.16	25,468,776.78	27,569,165.97	12,541,416.97

## (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	38.13	38.13	173,133.92	105,038.03	68,095.89	46,374.57	6,093.89
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	15.25	15.25	6,314.79	98.19	6,216.60	1,183.42	798.26

### 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	310,010,010.79	29,339,373.97	339,349,384.76	38.13	38.13	---	---	---	---
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	10,000,000.00	10,836,679.45	1,596,515.50	12,433,194.95	15.25	15.25	---	---	---	---
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	---	---	---	---	---	---	---
权益法小计		288,000,000.00	323,846,644.53	27,935,935.18	351,782,579.71	---	---	---	---	---	---
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	17.88	17.88	---	---	---	---
成本法小计		5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00	---	---	---	---	---	---
合计		293,200,000.00	329,046,644.53	27,935,935.18	356,982,579.71						

长期股权投资的说明: 本年公司将持有的盘锦华发房地产开发有限公司的 30%股权转让, 其中 10%转让给珠海华发实业股份有限公司, 20%转让给锦华垒房地产开发有限公司, 转让价格 300 万元。

### (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	37,498.26	---	39,509,100.07
(1) 房屋、建筑物	39,471,601.81	37,498.26	---	39,509,100.07
(2) 土地使用权	---	---	---	---
2. 累计折旧和累计摊销合计	638,709.52	836,073.44	---	1,474,782.96
(1) 房屋、建筑物	638,709.52	836,073.44	---	1,474,782.96
(2) 土地使用权	---	---	---	---
3. 投资性房地产净值合计	38,832,892.29	---	---	38,034,317.11
(1) 房屋、建筑物	38,832,892.29	---	---	38,034,317.11
(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	---	---	38,034,317.11
(1) 房屋、建筑物	38,832,892.29	---	---	38,034,317.11
(2) 土地使用权	---	---	---	---

本报告期折旧和摊销额 836,073.44 元。

本报告期减值准备计提额为 0 元。

### (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:	121,153,046.45	25,830,271.72	6,608,232.50	140,375,085.67
其中: 房屋及建筑物	100,028,117.94	20,545,209.72	---	120,573,327.66
机器设备	9,703,983.00	3,255,980.00	1,106,295.00	11,853,668.00
运输工具	8,349,563.00	720,197.00	4,861,083.00	4,208,677.00
其他设备	3,071,382.51	1,308,885.00	640,854.50	3,739,413.01

项目	年初账面余额	本年增加		本年减少	年末账面余额
		本年新增	本年计提		
二、累计折旧合计:	11,509,624.72				14,780,778.40
其中:房屋及建筑物	6,294,075.62	---	2,737,915.11	---	9,031,990.73
机器设备	995,805.85	---	1,024,108.13	144,941.63	1,874,972.35
运输工具	3,192,050.79	---	881,011.80	1,552,012.36	2,521,050.23
其他设备	1,027,692.46	---	585,833.76	260,761.13	1,352,765.09
三、固定资产账面净值合计	109,643,421.73		---	---	125,594,307.27
其中:房屋及建筑物	93,734,042.32		---	---	111,541,336.93
机器设备	8,708,177.15		---	---	9,978,695.65
运输工具	5,157,512.21		---	---	1,687,626.77
其他设备	2,043,690.05		---	---	2,386,647.92
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	109,643,421.73		---	---	125,594,307.27
其中:房屋及建筑物	93,734,042.32		---	---	111,541,336.93
机器设备	8,708,177.15		---	---	9,978,695.65
运输工具	5,157,512.21		---	---	1,687,626.77
其他设备	2,043,690.05		---	---	2,386,647.92

本报告期折旧额 5,228,868.80 元。

本报告期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	6,263,430.46	---	45,009,087.70	珠海市金湾区三灶工业区厂房
合计	51,272,518.16	6,263,430.46	---	45,009,087.70	

## 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	45,009,087.70	尚未综合验收	---
合计	45,009,087.70		

**(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
三灶生产基地	66,490.00	---	66,490.00	66,490.00	---	66,490.00
企业管理信息化工程	767,000.00	---	767,000.00	501,000.00	---	501,000.00
合计	833,490.00	---	833,490.00	567,490.00	---	567,490.00

在建工程项目的说明：报告期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 967,000.00 元，截至 2011 年 12 月 31 日已支付 767,000.00 元，因该项目尚处试用阶段，未验收完毕，故未结转。

**(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	7,592,213.50	115,750.00	---	7,707,963.50
(1) 土地使用权	6,877,188.50	---	---	6,877,188.50
(2) 电脑软件	715,025.00	115,750.00	---	830,775.00
2、累计摊销合计	885,817.13	272,393.89	---	1,158,211.02
(1) 土地使用权	412,631.26	137,543.76	---	550,175.02
(2) 电脑软件	473,185.87	134,850.13	---	608,036.00
3、无形资产账面净值合计	6,706,396.37	---	---	6,549,752.48
(1) 土地使用权	6,464,557.24	---	---	6,327,013.48
(2) 电脑软件	241,839.13	---	---	222,739.00
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	6,706,396.37	---	---	6,549,752.48
(1) 土地使用权	6,464,557.24	---	---	6,327,013.48
(2) 电脑软件	241,839.13	---	---	222,739.00

本报告期摊销额 272,393.89 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	---

商誉减值测试的说明：本公司的商誉的形成成为珠海市斗门区世荣实业有限公司非同一控制下合并珠海市年顺建筑有限公司产生。报告期公司将珠海市年顺建筑有限公司所有资产认定为一个资产组，报告期珠海市年顺建筑有限公司持续正常经营，收购时账面净资产为 2,623.93 万元，报告期末账面净资产 5,700.16 万元，收购成本为 3,350.00 万元。年末测试商誉无减值情形。

## (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	96,075.48	89,246.26
预售收入预计毛利	15,796,488.33	12,917,463.24
预估税费	36,537,447.96	27,846,781.80
存货内部利润	13,702,768.14	980,131.70
小计	66,132,779.91	41,833,623.00

#### 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	384,301.91
预售收入预计毛利	63,185,953.32
预估税费	146,149,791.84
存货内部利润	54,811,072.56
小计	264,531,119.63

## 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	22,488,011.45	20,353,100.38
(2) 可抵扣亏损	111,491,579.33	87,773,401.13
合计	133,979,590.78	108,126,501.51

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
2012	24,412,984.65	24,412,984.65	
2013	6,971,568.18	6,971,568.18	
2014	43,678,810.03	43,678,810.03	
2015	12,710,038.27	12,710,038.27	
2016	23,718,178.20	---	
合计	111,491,579.33	87,773,401.13	

**(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	20,710,085.45	2,470,618.91	308,391.00	---	22,872,313.36
合计	20,710,085.45	2,470,618.91	308,391.00	---	22,872,313.36

**(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	50,000,000.00	---
抵押借款	93,000,000.00	---
合计	143,000,000.00	---

短期借款的说明：短期借款年末余额比年初余额增加 143,000,000.00 元，增加原因为：报告期增加短期银行借款。

## (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	119,843,899.38	77,454,196.08
1 至 2 年	18,960,134.04	514,424.46
2 至 3 年	230,828.00	1,087,772.50
3 至 4 年	1,086,954.00	397,781.85
4 至 5 年	254,013.29	---
合计	140,375,828.71	79,454,174.89

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：

单位名称	金额	未偿还原因
珠海市兆丰混凝土有限公司	11,857,599.50	未到付款期

### 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）
广州鑫怡达喷泉灌溉园林有限公司	302,522.40	未到期保证金	
珠海市思亦达科技有限公司	188,875.08	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	
合计	672,437.48		

应付账款的其他说明：应付账款年末余额比年初余额增加 60,921,653.82 元，增加比例为 76.68%，增加主要原因是报告期增加了应付工程款。

## (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	217,569,629.14	415,019,101.27
1 至 2 年	22,015,814.85	22,756,108.00
合计	239,585,443.99	437,775,209.27

注：年末余额中 239,373,557.00 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	年末余额
锦绣荣城一期	162,019,929.72	4,188,137.00
翠湖苑一区	275,752,874.85	111,977,967.00
碧水岸一区	---	123,207,453.00
合计	437,772,804.57	239,373,557.00

3、预收账款年末余额比年初余额减少 198,189,765.28 元，减少比例为 45.27%，减少原因：报告期销售商品房收到的款项较上年同期减少。

**(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	3,068,699.99	25,157,282.09	24,312,779.31	3,913,202.77
(2) 职工福利费	---	2,904,105.25	2,904,105.25	---
(3) 社会保险费	---	3,668,783.97	3,668,783.97	---
其中：医疗保险费	---	977,312.31	977,312.31	---
基本养老保险费	---	2,272,704.91	2,272,704.91	---
失业保险费	---	262,360.62	262,360.62	---
工伤保险费	---	71,388.07	71,388.07	---
生育保险费	---	85,018.06	85,018.06	---
(4) 住房公积金	---	390,506.00	390,506.00	---
(5) 工会经费和职工教育经费	1,511,641.45	251,986.17	1,090,000.00	673,627.62
合计	4,580,341.44	32,372,663.48	32,366,174.53	4,586,830.39

**(十九) 应交税费**

税费项目	年末余额	年初余额
营业税	-10,093,860.80	-17,390,219.14
城市维护建设税	-596,382.72	-1,095,783.20
企业所得税	21,467,584.57	24,994,257.20
个人所得税	166,410.06	82,397.33
土地增值税	-4,715,164.68	-288,469.76
印花税	23,078.00	25,169.23
教育费附加	-299,935.05	-515,286.16
地方教育费附加	-139,249.18	---
堤围防护费	44,736.80	32,202.61
增值税	-534,893.87	-372,825.00
合计	5,322,323.13	5,471,443.11

## (二十) 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	106,385,118.08
其他	159,171,943.36	119,975,875.34
合计	265,557,061.44	226,360,993.42

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
珠海市世荣房产开发有限公司	4,000.00	押金
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	10,000.00	押金
广东兆丰能源技术有限公司	10,000.00	押金

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	146,149,791.84	预估税费

## (二十一) 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	444,800,000.00	76,800,000.00
合计	444,800,000.00	76,800,000.00

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
中国建设银行股份有限 公司珠海分行	2011年2 月1日	2014年1 月10日	人民币	5.85	---	40,000,000.00	---	---
中国建设银行股份有限 公司珠海分行	2011年3 月7日	2014年1 月10日	人民币	5.85	---	30,000,000.00	---	---

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	2011年6 月30日	2014年3 月14日	人民币	6.72	---	30,000,000.00	---	---
中国农业银行股份有限 公司珠海斗门支行	2011年8 月2日	2014年3 月14日	人民币	6.9825	---	30,000,000.00	---	---
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	5.985	---	30,000,000.00	---	30,000,000.00
合计						160,000,000.00		30,000,000.00

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增加368,000,000.00元，增加原因为：报告期公司新增开发项目所需的项目贷款增加。

## (二十二) 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	345,732,063.00	---	---	---	-345,725,291.00	-345,725,291.00	6,772.00
其中：							
境内法人持股	36,119,419.00	---	---	---	-36,119,419.00	-36,119,419.00	---
境内自然人持股	309,612,644.00	---	---	---	-309,605,872.00	-309,605,872.00	6,772.00
(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	345,732,063.00	---	---	---	-345,725,291.00	-345,725,291.00	6,772.00
2. 无限售条件流通股							
(1) 人民币普通股	115,764,817.00	---	---	---	345,725,291.00	345,725,291.00	461,490,108.00
(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	115,764,817.00	---	---	---	345,725,291.00	345,725,291.00	461,490,108.00
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。本公司实际控制人梁社增先生拥有的 345,719,419 股限售股于 2011 年 2 月 25 日期满。上述限售股票经有关部门核准已于 2011 年 6 月 10 日解除限售，现限售股为高管限售股，共 6,772 股。

### (二十三) 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	---	41,335.74	61,481,206.42
合计	61,522,542.16	---	41,335.74	61,481,206.42

### (二十四) 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

### (二十五) 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	324,558,672.30	
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	324,558,672.30	
加: 本年归属于母公司所有者的净利润	84,873,981.16	
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	409,432,653.46	

## (二十六) 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	506,625,642.00	716,885,054.28
其他业务收入	42,938,279.85	2,546,268.88
主营业务成本	251,234,643.47	398,297,884.41
其他业务成本	36,008,103.46	3,539,746.90

其他业务收入的说明:其他业务收入包括建筑劳务收入、投资性房地产租赁收入、物业管理收入、园林绿化收入、会所管理收入等。

### 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
房地产业	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41
合计	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41

### 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	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41
合计	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41

### 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	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41
合计	506,625,642.00	251,234,643.47	716,885,054.28	398,297,884.41

### 5、公司前五名客户的主营营业收入情况

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	2,655,513.00	0.48
第二名	2,464,224.00	0.45
第三名	2,320,493.00	0.42
第四名	2,310,000.00	0.42
第五名	2,300,000.00	0.42

营业收入的说明:本报告期营业收入比上年减少 169,867,401.31 元,减少比例 23.61%。减少的主要原因为:报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

**(二十七) 营业税金及附加**

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	32,959,533.29	36,631,592.73
城市维护建设税	2,308,296.09	2,563,678.05
教育费附加	997,897.23	1,099,726.98
土地增值税	37,361,268.56	78,511,949.60
堤围防护费	605,445.55	---
地方教育费附加	650,924.99	---
投资性房地产房产税	522,865.41	---
合计	75,406,231.12	118,806,947.36

营业税金及附加的其他说明：营业税金及附加报告期金额比上年金额减少 43,400,716.24 元，减少比例为 36.53%，减少主要原因为：报告期可结转的商品房销售收入较上年同期减少。

**(二十八) 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	1,882,669.08	3,078,902.89
广告策划费	7,566,103.16	5,311,069.10
代理佣金	6,747,080.00	18,243,635.00
合计	19,945,944.63	29,913,766.91

**2. 管理费用**

主要项目	本年发生额	上年发生额
其中：工资	10,838,306.79	8,285,845.98
差旅费	4,159,921.50	3,753,696.15
税费	2,315,579.63	1,103,019.75
折旧费	3,951,899.71	1,076,838.72
咨询服务费	6,009,410.00	1,755,675.82
合计	46,544,151.70	32,459,801.95

**3. 财务费用**

类别	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,209,570.37	---
减：利息收入	1,266,761.19	929,230.71
汇兑损益	---	1,444.00
其他	377,429.44	219,489.49
合计	320,238.62	-708,297.22

### (二十九) 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账准备	2,162,227.91	3,418,350.94
合计	2,162,227.91	3,418,350.94

### (三十) 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
合计	---	-87,873.44

### (三十一) 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	30,935,889.47	31,056,064.83
处置长期股权投资产生的投资收益	41,381.45	---
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	34,131.50
处置交易性金融资产取得的投资收益	634,496.38	---
合计	31,611,767.30	31,090,196.33

#### 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	29,339,373.97	30,219,193.43	
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	1,596,515.50	836,917.11	
盘锦华发房地产开发有限公司	---	-45.71	本年已转让
合计	30,935,889.47	31,056,064.83	

### (三十二) 营业外收入

明细

项目	本年发生额	上年发生额	计入 2011 年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	310,243.53	610,335.18	310,243.53
其中：处置固定资产利得	310,243.53	610,335.18	310,243.53
非同一控制合并影响	---	6,245,042.78	---
政府补助	---	176,100.00	---
其他	385,872.82	1,916,271.35	385,872.82
合计	696,116.35	8,947,749.31	696,116.35

### (三十三) 营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入 2011 年非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	1,884.75	2,274.57	1,884.75
其中：固定资产处置损失	1,884.75	2,274.57	1,884.75
无形资产处置损失	---	---	---
对外捐赠	410,000.00	470,000.00	410,000.00
其中：公益性捐赠支出	410,000.00	470,000.00	410,000.00
其他	10,509.03	290,551.59	10,509.03
合计	422,393.78	762,826.16	422,393.78

### (三十四) 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	56,042,549.40	73,435,929.85
递延所得税调整	-24,299,156.91	-30,152,004.06
合计	31,743,392.49	43,283,925.79

### (三十五) 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	1,267,015.27
租金收入	4,543,478.56
违约金收入	382,854.32
往来款等	13,293,912.06
合计	19,487,260.21

## 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	55,749,445.44
往来款流出	845,490.83
合计	56,594,936.27

## 3、支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年金额
筹资费用	6,865,028.00
合计	6,865,028.00

**(三十六) 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	118,084,478.32	129,606,442.16
加：资产减值准备	2,162,227.91	3,418,350.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,064,942.24	3,713,884.70
无形资产摊销	272,393.89	262,215.46
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）	-308,358.78	-608,060.61
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
财务费用（收益以“-”号填列）	1,209,570.37	---
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,611,767.30	-31,090,196.33

项 目	本年金额	上年金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-24,299,156.91	-30,152,004.06
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）	-455,730,824.73	-53,754,123.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,132,419.74	97,874,429.87
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-100,663,795.90	224,711,106.32
其他	---	-6,245,042.78
经营活动产生的现金流量净额	-488,952,710.63	337,824,875.65
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	126,359,544.80	118,202,913.90
减：现金的年初余额	118,202,913.90	123,534,042.01
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	8,156,630.90	-5,331,128.11

### 3、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

项目	本年金额	上年金额
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	---	---

## 4、现金和现金等价物的构成：

项 目	年末余额	年初余额
一、现 金	126,359,544.80	118,202,913.90
其中：库存现金	73,556.42	198,193.39
可随时用于支付的银行存款	126,285,988.38	117,954,480.00
可随时用于支付的其他货币资金	---	50,240.51
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	126,359,544.80	118,202,913.90

## 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	100.00	100.00	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	505.00	100.00	100.00	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
石家庄远荣房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	石家庄	梁家荣	房地产开发	1,000.00	70.00	70.00	57007961-1
珠海世荣会所管理有限公司	全资孙公司	有限公司	珠海	冯虹	会所管理	100.00	100.00	100.00	58635858-6
珠海世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	有限公司	珠海	郑泽涛	项目投资	5,000.00	100.00	100.00	58637196-7

**(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	38.13	38.13
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

**(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	---
广东世荣投资控股有限公司	为本公司控股股东控制	57235224-7
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司控股股东控制	78299434-4
广东兆丰能源技术有限公司	为本公司控股股东控制	69643046-2

关联关系的说明：珠海市兆丰混凝土有限公司及广东兆丰能源技术有限公司于 2011 年 8 月被广东世荣投资控股有限公司收购。

### (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、购买商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	市场议价	11,971,912.00	100.00	---	---

关联交易的说明：珠海市兆丰混凝土有限公司于 2011 年 8 月被广东世荣投资控股有限公司收购，以上采购金额及占同类交易金额的比例均以 2011 年 8-12 月发生额列示。

#### 3、销售商品、提供劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本年发生额		上年发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	市场议价	28,479,000.00	7.94	---	---

#### 4、关联方资金拆借

珠海市斗门区世荣实业有限公司联营公司珠海市世荣房产开发有限公司本年通过广发银行股份有限公司珠海分行委托贷款的形式，向珠海市斗门区世荣实业有限公司提供了 0.5 亿元的借款，该项借款已在附注中短期借款披露。

#### 5、关联方担保

本公司法定代表人梁家荣为珠海市斗门区世荣实业有限公司向中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2 亿元借款额度提供连带责任保证，该保证履行期限为本公司与中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2010 年珠房开字 008 号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止，截至 2011 年 12 月 31 日，实际借款余额 13,000.00 万元。

## 6、关联租赁情况

(1) 珠海市斗门区世荣实业有限公司收取珠海市世荣房产开发有限公司 2011 年度房屋租金收入 263,400.00 元。

(2) 珠海市斗门区世荣实业有限公司收取广东兆丰能源技术有限公司 2011 年度房屋租金收入 40,000.00 元。

(3) 珠海市斗门区世荣实业有限公司收取珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司 2011 年度房屋租金收入 60,000.00 元。

## 7、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
其他应收款					
	珠海市世荣房产开发有限公司	731,000.00	37,600.00	---	---

### (2) 公司应付关联方款项

项目	关联方	年末余额	年初余额
应付账款			
	珠海市兆丰混凝土有限公司	11,857,599.50	---
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
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	10,000.00	10,000.00
	珠海市世荣房产开发有限公司	4,000.00	---
	广东兆丰能源技术有限公司	10,000.00	---

## 七、或有事项

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)期间本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、珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积为 109,184.71 平方米的自有土地使用权作为向中国建设银行股份有限公司珠海市分行借款的抵押物；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借款的抵押物；珠海市斗门区中荣贸易有限公司以面积为 259,062.23 平方米的自有土地使用权作为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借款的抵押物。

2、珠海市斗门区世荣实业有限公司以面积为 92,133.08 平方米的自有土地使用权作为珠海市年顺建筑有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行借款的抵押物；珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积为 6,332.42 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向珠海市农村信用合作联社井岸信用社借款的抵押物；珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积为 9,243.46 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行借款的抵押物。

3、珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积为 2,131.21 平方米的自有房产作为珠海市绿怡居园艺工程有限公司向交通银行股份有限公司珠海分行借款的抵押物。

4、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 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） 重要的资产负债表日后事项说明

珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积为 9,596.43 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向华夏银行股份有限公司广州分行申请借款的抵押物；抵押合同为《最高额抵押合同》编号 GZ09(高抵)20110005。

2012 年 3 月 28 日，经本公司第四届董事会第二十三次会议决议，本公司 2011 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。2011 年 8 月，经有关部门通知，该重大资产重组事项不符合国家宏观调控政策的要求，本公司已于 2011 年 8 月撤回该事项申请。

## (二) 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）	4,595,058.06	---	---	---	---
金融资产小计	4,595,058.06	---	---	---	---
上述合计	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	19,597,418.77	100	18,924,545.86	96.57	20,023,388.77	100	16,580,561.12	82.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	19,597,418.77	100	18,924,545.86	96.57	20,023,388.77	100	16,580,561.12	82.81

(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	---	---	---	---	---	---
1 至 2 年	---	---	---	780,329.05	3.90	78,032.91
2 至 3 年	780,329.05	3.98	234,098.72	484,576.44	2.42	145,372.93
3 至 4 年	316,606.44	1.62	189,963.86	6,003,320.00	29.98	3,601,992.00
4 至 5 年	6,003,320.00	30.63	6,003,320.00	10,092,902.28	50.40	10,092,902.28
5 年以上	12,497,163.28	63.77	12,497,163.28	2,662,261.00	13.30	2,662,261.00
合计	19,597,418.77	100	18,924,545.86	20,023,388.77	100	16,580,561.12

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, 但在报告期又全额收回或转回, 或在报告期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
贵州遵义县苟江镇计生站	收回尾款	5 年以上	30,000.00	30,000.00
贵州安顺西秀区计生局	收回尾款	5 年以上	100,000.00	100,000.00
贵州遵义县龙坪镇计生站	收回尾款	5 年以上	63,000.00	63,000.00
贵州遵义县平正仡佬族乡计生站	收回尾款	5 年以上	65,000.00	65,000.00
合计			258,000.00	258,000.00

3、本报告期无核销的应收账款。

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	4-5 年	26.68
第二名	非关联关系	1,581,488.90	5 年以上	8.07
第三名	非关联关系	1,358,500.00	5 年以上	6.93
第四名	非关联关系	1,206,101.00	5 年以上	6.15
第五名	非关联关系	780,329.05	2 至 3 年	3.98
合计		10,154,838.95		51.81

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	4,894,004.86	100	3,543,854.37	72.41	41,840,804.40	100	3,769,986.65	9.01
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	4,894,004.86	100	3,543,854.37	72.41	41,840,804.40	100	3,769,986.65	9.01

(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	1,394,055.01	28.49	69,702.75	3,018,166.69	7.21	150,908.33
1 至 2 年	18,166.69	0.37	1,816.67	21,511,783.16	51.41	151,178.32
2 至 3 年	11,783.16	0.24	3,534.95	13,843,854.55	33.09	900.00
3 至 4 年	3,000.00	0.06	1,800.00	---	---	---
4 至 5 年	---	---	---	---	---	---
5 年以上	3,467,000.00	70.84	3,467,000.00	3,467,000.00	8.29	3,467,000.00
合计	4,894,004.86	100.00	3,543,854.37	41,840,804.40	100.00	3,769,986.65

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，但在报告期又全额收回或转回，或在报告期收回或转回比例较大的其他应收款以及报告期通过重组等其他方式收回的其他应收款金额情况。

3、本报告期无核销的其他应收款。

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	3,463,000.00	5 年以上	70.76	往来款
第二名	非关联关系	1,113,785.70	1 年以内	22.76	墙改基金
第三名	非关联关系	120,000.00	1 年以内	2.45	押金
第四名	非关联关系	46,868.01	1 年以内	0.96	暂借款
第五名	非关联关系	20,000.00	1 年以内	0.41	暂借款
合计		4,763,653.71		97.34	

6、年末余额无其他应收关联方款项。

**(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	---	---	---	---	---	---	---
小计		3,000,000.00	2,999,954.29	-2,999,954.29	---	---	---	---	---	---	---
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	---	---	---	---	---	---	---
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	17.88	17.88	---	---	---	---
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	100.00	100.00	---	---	---	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	成本法	5,050,000.00	1,000,000.00	4,050,000.00	5,050,000.00	100.00	100.00	---	---	---	---
石家庄远荣房产开发有限公司	成本法	7,000,000.00	---	7,000,000.00	7,000,000.00	70.00	70.00	---	---	---	---
珠海世荣兆业投资管理有限公司	成本法	50,000,000.00	---	50,000,000.00	50,000,000.00	100.00	100.00	---	---	---	---
小计		482,693,669.70	421,643,669.70	50,762,462.06	472,406,131.76						
合计		485,693,669.70	424,643,623.99	47,762,507.77	472,406,131.76						

#### (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	---	---
其他业务收入	---	728,712.97
主营业务成本	---	---
其他业务成本	-55,325.33	1,965,361.09

#### (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	-4,364,239.86	---
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	---	34,131.50
处置交易性金融资产取得的投资收益	634,496.38	---
合计	-3,729,743.48	34,085.79

##### 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	本年已转让
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	-23,533,402.85	-19,089,951.33
加：资产减值准备	2,117,852.46	3,278,030.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,383,861.82	1,500,709.84
无形资产摊销	260,548.76	260,548.80

项目	本年金额	上年金额
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
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-40,828.46	---
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	---	87,873.44
财务费用(收益以“-”号填列)	---	---
投资损失(收益以“-”号填列)	3,729,743.48	-34,085.79
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)	-161,472,901.38	1,397,902.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	35,351,601.00	18,553,926.31
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	200,030,324.90	-333,847.23
其他	---	---
经营活动产生的现金流量净额	57,826,799.73	5,013,046.51
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	12,546,856.10	7,761,601.93
减：现金的年初余额	7,761,601.93	6,094,612.50
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	4,785,254.17	1,666,989.43

## 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	349,740.23	
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）	---	
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	---	
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	634,496.38	
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	-34,636.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	---	
所得税影响额	159,474.23	
少数股东权益影响额（税后）	113,625.39	
合计	676,500.78	

**(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	9.44	0.18	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	9.36	0.18	0.18

**基本每股收益和稀释每股收益的计算过程**

本公司 2011 年度实现归属于普通股股东的净利润 84,873,981.16 元, 2011 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=2011 年度实现净利润/年末普通股股数=84,873,981.16/461,496,880=0.1839 元/股; 扣除非经常性损益后基本每股收益=(84,873,981.16-676,500.78)/461,496,880=0.1824 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, 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 2012 年 3 月 28 日批准报出。

## 第十二节 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财务报表。

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》和《证券日报》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 2011 年年度报告正本。

以上文件均备置于公司证券部以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一二年三月三十日