



广东世荣兆业股份有限公司

2012 年度报告

2013 年 02 月

第一节 重要提示

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

公司负责人梁家荣、主管会计工作负责人唐志徽及会计机构负责人(会计主管人员)肖义平声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
严军	董事	出差	陈宇
张陶伟	董事	工作原因	张世明

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2012 年 12 月 31 日的公司总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（含税），送红股 4 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示.....	2
第二节 公司简介.....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	6
第四节 董事会报告.....	8
第五节 重要事项.....	20
第六节 股份变动及股东情况.....	29
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	33
第八节 公司治理.....	37
第九节 内部控制.....	41
第十节 财务报告.....	43
第十一节 备查文件目录.....	133

第二节 公司简介

一、公司信息

股票简称	世荣兆业	股票代码	002016
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广东世荣兆业股份有限公司		
公司的中文简称	世荣兆业		
公司的外文名称（如有）	Guangdong Shirongzhaoye Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SHIRONGZHAOYE		
公司的法定代表人	梁家荣		
注册地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼		
注册地址的邮政编码	519180		
办公地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼		
办公地址的邮政编码	519180		
公司网址	http://www.gdsrzy.com		
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com		

二、联系人和联系方式

	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	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券部

四、注册变更情况

	注册登记日期	注册登记地点	企业法人营业执照	税务登记号码	组织机构代码
--	--------	--------	----------	--------	--------

			注册号		
首次注册	2000-12-28	广东省工商行政 管理局	4400002006348	440402119259666 1	19259666-1
报告期末注册	2010-1-4	广东省珠海市工 商行政管理局	440000000011199	440402119259666 1	19259666-1

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2008年2月25日，公司完成重大资产重组，公司主营业务由医疗器械业务逐渐变更成为房地产开发经营，并于2009年7月13日在工商局办理完成工商变更手续。
历次控股股东的变更情况（如有）	2008年2月25日，本公司向梁社增先生非公开发行人民币普通股129,000,000股，梁社增先生直接持有本公司67.09%股份，本公司控股股东由珠海威尔集团有限公司变更为梁社增先生。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	广东省珠海市香洲康宁路16号
签字会计师姓名	程银春，汪礼宏

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2012 年	2011 年	本年比上年增减(%)	2010 年
营业收入（元）	617,581,363.04	549,563,921.85	12.38%	719,431,323.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	170,118,122.39	84,873,981.16	100.44%	94,125,715.34
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	73,617,651.85	84,197,480.38	-12.57%	87,874,835.20
经营活动产生的现金流量净额（元）	-77,932,662.44	-488,952,710.63	84.06%	337,824,875.65
基本每股收益（元/股）	0.37	0.18	105.56%	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.37	0.18	105.56%	0.20
净资产收益率（%）	16.57%	9.44%	7.13%	11.62%
	2012 年末	2011 年末	本年末比上年末增减(%)	2010 年末
总资产（元）	2,610,529,425.98	2,453,795,358.73	6.39%	1,919,966,890.62
归属于上市公司股东的净资产（归属于上市公司股东的所有者权益）（元）	1,111,932,629.37	941,814,506.98	18.06%	856,981,861.56

二、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	170,118,122.39	84,873,981.16	1,111,932,629.37	941,814,506.98
按国际会计准则调整的项目及金额				

2、同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

单位：元

	归属于上市公司股东的净利润		归属于上市公司股东的净资产	
	本期数	上期数	期末数	期初数
按中国会计准则	170,118,122.39	84,873,981.16	1,111,932,629.37	941,814,506.98
按境外会计准则调整的项目及金额				

公司不存在需按照境外会计准则披露的财务数据情况。

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

公司不存在需按照境外会计准则披露的会计数据情况。

三、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2012 年金额	2011 年金额	2010 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	169,093,249.60	349,740.23	608,060.61	主要为转让股权
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）			176,100.00	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			6,245,042.78	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		634,496.38	-87,873.44	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,505,191.11	-34,636.21	1,361,877.42	
所得税影响额	43,828,538.54	159,474.23	346,207.05	
少数股东权益影响额（税后）	30,269,431.63	113,625.39	1,706,120.18	
合计	96,500,470.54	676,500.78	6,250,880.14	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用 不适用

第四节 董事会报告

一、概述

2012年，房地产行业持续受到史上最严厉的“组合拳”政策的调控，在长达两年多的严厉调控下，投机性需求已基本被挤出市场，自用的刚性需求成为市场的主力，房价的增幅和增速得到有效的抑制，房地产调控取得了积极成效。至报告期末，随着市场各方对调控政策的适应，调控政策对市场预期影响的“边际效应”越来越弱，楼市开始回暖，在房价温和上涨的同时，交易量也迅速攀升，作为房地产市场“风向标”的土地市场特别是一、二线城市的土地市场迎来成交高潮。2012年，全国房地产开发投资71804亿元，扣除价格因素实际增长14.9%，商品房销售面积111304万平方米，同比增长1.8%，商品房销售额64456亿元，同比增长10.0%，这些数据印证了房地产市场整体企稳回暖的事实。与此同时，政府加强房地产调控的调子依然没变，为了巩固已取得的调控成果，现行的各项调控政策持续实施将成为必然选择，未来可能会更多的以财税、金融等市场手段代替“限购、限价”等行政手段，从而形成一个长效的调控机制。不可否认，从2012年第三季度开始全国50多个主要城市商品房交易价量持续企稳反弹，特别是“积极稳妥推进城镇化”作为既定国策的确立，无疑为今后房地产业的持续健康发展注入了正能量。

报告期内，公司管理层能够准确把握政策动态和市场走势，坚持年初制定的以销售作为所有工作的核心的工作部署，以市场为导向，针对刚性需求采取各种灵活多样的营销策略，取得了良好的经营业绩，全年实现合同销售额8.26亿元，同比去年大幅增长。经营业绩数字的增长是公司治理结构不断完善，治理水平和项目开发管理能力显著提升的结果。2012年，公司的整体运营管理能力在以下几个方面取得了重大突破，为公司下一时期开始快速发展奠定坚实基础：

1、全面梳理完善各项内控管理制度并规范实施，提高了决策的科学性和工作效率，为下一步公司在做快的基础上做强做大的发展战略练好内功；

2、开始推行全项目运作和管理模式，有效缩短了项目开发周期，初步实现快速周转和可复制的项目开发模式，为未来跨区域发展做好准备；

3、在销售方面，采取自销、与知名中介机构联合销售、异地代理的营销模式，在全国范围铺设销售网络并基本形成，既拓宽了销售渠道，同时也有力的推广企业和楼盘的品牌；

4、全面有效的实施财务预算管理，进一步提高公司的经营成本管控能力、资金使用效率和目标管理能力，最终提高公司的整体盈利能力；

5、成功进行股权投资运作，盘活存量资产，提前获得了高额的股权投资收益和大量的现金回笼，增强了公司拓展新项目的能力；

6、启动下一个5年（2013年—2017年）发展战略规划，为公司把握行业发展机遇，实现跨越式发展提供指导和战略安排。

二、主营业务分析

1、概述

2012年，公司主要销售的项目有三个：1、里维埃拉二期“翠湖苑”；2、里维埃拉三期“碧水岸”一区；3、世荣名筑，其中世荣名筑为2012年10月份新开盘项目。公司准确抓住2012年下半年房地产市场开始企稳回暖的市场机会，以市场为导向，调整营销策略，取得显著成效，全年实现合同销售额8.26亿元。报告期，公司营业收入61758.14万元，主营净利润11065.58万元，归属于母公司所有者净利润7361.76万元，通过股权投资运作实现投资收益9635.26万元，合并归属上市公司股东净利润17011.81万元，同比增长100.44%，每股收益0.37元，同比增长105.56%。截止2012年12月31日，公司总资产26.11亿元，同比增长6.39%，归属上市公司股东所有者权益11.12亿元，同比增长18.06%；资产负债率49.85%（剔除预收账款后，实际资产负债率为42.11%），远低于同行业平均水平，公司未来融资空间巨大，公司具备较强的运用财务杠杆进行规模扩张的能力。报告期内，公司整体经营实力进一步增强，资产质量不断提高，良好的财务状况确保公司有充分的能力抵御市场风险和进行

快速发展。

公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司按照年初制定的各项经营计划，结合市场实际情况开展工作，顺利按时完成碧水岸项目交楼及世荣名筑项目开盘，完成全年新增合同销售目标额的137.6%。公司按既定发展战略立足珠海，深耕现有市场，不断增强项目运作能力和品牌影响力。在此基础上，积极拓展新项目，努力推进跨区域、多项目的发展战略，并已取得较大进展。

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测低于或高于 20% 以上的差异原因

适用 不适用

2、收入

说明

项目	2012年	2011年	同比增减情况
商品房	570,749,310.97	506,625,642.00	12.66%

公司商品房销售收入比上年同期增加12.66%，主要原因系报告期可结转的商品房销售收入较上年同期增加。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	2012年	2011年	同比增减（%）
房地产	销售量（m ² ）	95,039	79,741	19.18%
	生产量（m ² ）	167,719	105,145	59.51%
	库存量（m ² ）	154,858	82,179	88.44%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

本年生产量为167718 m²，较上年同期增加59.51%，主要原因系完工开发项目增加；

年末库存量为154858 m²，较上年末增加88.44%，主要原因系生产量增加。

公司重大的在手订单情况

适用 不适用

公司报告期内产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	12,247,988.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	2.15%

公司前 5 大客户资料

适用 不适用

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例（%）
1	第一名	3,176,105.00	0.56%
2	第二名	2,655,513.00	0.47%
3	第三名	2,214,420.00	0.39%
4	第四名	2,101,641.00	0.37%

5	第五名	2,100,309.00	0.37%
合计	—	12,247,988.00	2.15%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
房地产		324,436,980.37	87.81%	251,234,643.47	87.46%	29.14%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
商品房		324,436,980.37	87.81%	251,234,643.47	87.46%	29.14%

说明

项目	2012 年		2011 年		同比增减(%)
	金额	占营业成本比重 (%)	金额	占营业成本比重 (%)	
建筑安装工程费	203,443,184.65	62.71%	147,421,928.37	58.68%	
基础设施建设费	24,780,048.78	7.64%	24,639,255.36	9.81%	
合计	228,223,233.43	70.34%	172,061,183.74	68.49%	

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	192,856,743.72
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	69.35%

公司前 5 名供应商资料

√ 适用 □ 不适用

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例（%）
1	珠海市嘉顺建筑工程有限公司	72,629,475.81	26.12%
2	四川大安建筑工程有限责任公司	53,081,182.39	19.09%
3	广州程海贸易有限公司	30,293,377.70	10.89%
4	珠海市兆丰混凝土有限公司	23,179,222.50	8.33%
5	珠海市恒源电力建设有限公司	13,673,485.32	4.92%
合计	—	192,856,743.72	69.35%

4、费用

项目	2012年	2011年	同比增减 (%)
财务费用	19,917,052.95	320,238.62	6,119.44
所得税费用	77,580,808.21	31,743,392.49	144.40

说明:

- ①公司财务费用变化的主要原因系本年费用化的借款利息增加，资本化的借款利息减少。
 ②公司所得税费用较上年同期增加144.40%，主要原因系转让股权增加收益，相应增加所得税费用。

5、研发支出

不适用。

6、现金流

单位：元

项目	2012年	2011年	同比增减 (%)
经营活动现金流入小计	592,420,333.42	370,924,209.10	59.71%
经营活动现金流出小计	670,352,995.86	859,876,919.73	-22.04%
经营活动产生的现金流量净额	-77,932,662.44	-488,952,710.63	84.06%
投资活动现金流入小计	319,722,456.66	13,321,083.02	2,300.12%
投资活动现金流出小计	5,084,560.87	2,652,049.80	91.72%
投资活动产生的现金流量净额	314,637,895.79	10,669,033.22	2,849.08%
筹资活动现金流入小计	422,000,000.00	555,000,000.00	-23.96%
筹资活动现金流出小计	495,208,640.37	68,559,691.69	622.3%
筹资活动产生的现金流量净额	-73,208,640.37	486,440,308.31	-115.05%
现金及现金等价物净增加额	163,496,592.98	8,156,630.90	1,904.46%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- ①公司经营活动现金流入、经营活动产生的现金流量净额分别较上年同期增加59.71%、84.06%，主要原因系销售商品房收到的现金较上年同期增加。
 ②公司投资活动现金流入、投资活动产生的现金流量净额分别较上年同期增加2300.12%、2849.08%，主要原因系收到公司转让股权款和联营企业分红款。
 ③公司筹资活动现金流出较上年同期增加622.30%，主要原因系公司偿还借款及子公司向少数股东支付分红款。
 ④公司筹资活动产生的现金流量净额较上年同期减少115.05%，主要原因系公司偿还借款及子公司向少数股东支付分红款。

报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期，公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异，主要原因系净利润中投资收益的比重较大，而经营活动的现金流量中并未包含投资收益收到的现金，存在口径差异。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年 同期增减(%)	营业成本比上年 同期增减(%)	毛利率比上年同 期增减(%)
分行业						
房地产	570,749,310.97	324,436,980.37	43.16%	12.66%	29.14%	-7.25%
分产品						
商品房	570,749,310.97	324,436,980.37	43.16%	12.66%	29.14%	-7.25%
分地区						
珠海	570,749,310.97	324,436,980.37	43.16%	12.66%	29.14%	-7.25%

报告期，公司房地产业营业收入较上年同期增加 12.66%，主要原因系可结转的商品房销售收入较上年同期增加；营业成本较上年同期增加 29.14%，毛利率较上年同期减少 7.25 个百分点，主要原因系报告期结转的商品房成本增加，同时销售均价有所下降。

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

四、资产、负债状况分析

1、资产项目重大变动情况

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比 例(%)	金额	占总资产比 例(%)		
货币资金	291,252,264.78	11.16%	127,488,322.60	5.2%	5.96%	收到转让股权款及联营企业分红
应收账款	869,286.69	0.03%	2,162,771.69	0.09%	-0.06%	
存货	1,813,881,100.44	69.48%	1,706,219,052.90	69.53%	-0.05%	
投资性房地产	53,151,113.89	2.04%	38,034,317.11	1.55%	0.49%	增加了出租性资产
长期股权投资	251,839,828.16	9.65%	356,982,579.71	14.55%	-4.9%	转让股权
固定资产	113,582,600.04	4.35%	125,594,307.27	5.12%	-0.77%	
在建工程	2,267,340.00	0.09%	833,490.00	0.03%	0.06%	

预付款项	18,301,658.60	0.7%	12,160,669.34	0.5%	0.2%	预付工程款增加
递延所得税资产	44,398,557.63	1.7%	66,132,779.91	2.7%	-1%	预估税费及对预售收入预计毛利的递延所得税资产减少

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	20,000,000.00	0.77%	143,000,000.00	5.83%	-5.06%	归还了银行借款
长期借款	654,000,000.00	25.05%	444,800,000.00	18.13%	6.92%	增加了银行借款
应交税费	55,489,108.08	2.13%	5,322,323.13	0.22%	1.91%	年末计提的企业所得税、土地增值税增加所致
其他应付款	93,982,159.29	3.6%	265,557,061.44	10.82%	-7.22%	支付了预估款项
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00	1.15%			1.15%	长期借款转为一年内到期的非流动负债
应付账款	235,368,470.81	9.02%	140,375,828.71	5.72%	3.3%	增加了应付工程款

3、以公允价值计量的资产和负债

不适用。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

五、核心竞争力分析

经过几年的发展，现在公司已具备一定的竞争优势，主要体现在以下两方面：

1、在珠海区域市场具有强大的持续的发展能力和日益显著的品牌影响力

公司在珠海区域有充分的低成本的土地储备，使得公司在本区域市场的持续发展能力、抵御风险能力、市场竞争力等各方面都明显优于其他竞争对手；同时，经过几年来在本区域市场的深耕细作，无论是企业品牌还是楼盘品牌已获得市场高度认可，竞争优势越来越突显。

2、优质的资产和健康的财务状况使公司有足够的能力应对各种风险，可以胸怀大志，从容发展

目前公司的资产主要为具有较大增值空间的大量土地，具有较高的开发价值和盈利能力以及较强的流动性和变现能力，为公司抵御各种风险奠定坚实的基础。至报告期末，公司实际资产负债率仅为42.11%，远低于行业平均水平，利用财务杠杆放大效应加快发展的潜力巨大。因此，公司能够根据行业整体发展动态和市场形势来调整自身的发展规划，自主应对外部环境挑战的能力较强。

六、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

对外投资情况		
2012 年投资额（元）	2011 年投资额（元）	变动幅度
251,839,828.16	356,982,579.71	-29.45%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例（%）
珠海市世荣房产开发有限公司	单项房产开发经营	30.5%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	办理各项小额贷款	15.25%
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	加速器工程化和集成化研究开发	17.88%

(2) 持有金融企业股权情况

公司名称	公司类别	最初投资成本（元）	期初持股数量（股）	期初持股比例（%）	期末持股数量（股）	期末持股比例（%）	期末账面价值（元）	报告期损益（元）	会计核算科目	股份来源
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	其他	7,625,000.00	7,625,000	15.25%	7,625,000	15.25%	9,097,970.21	1,188,409.07	长期股权投资	原始股权投资
合计		7,625,000.00	7,625,000	--	7,625,000	--	9,097,970.21	1,188,409.07	--	--

(3) 证券投资情况

不适用。

持有其他上市公司股权情况的说明

报告期，公司未持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

报告期，公司未发生委托理财情况。

(2) 衍生品投资情况

报告期末衍生品投资的持仓情况

适用 不适用

说明

报告期，公司未发生衍生品投资情况。

(3) 委托贷款情况

不适用。

3、募集资金使用情况

(1) 募集资金总体使用情况

单位：万元

募集资金总体使用情况说明
报告期，公司不存在募集资金项目。

(2) 募集资金承诺项目情况

不适用。

(3) 募集资金变更项目情况

不适用。

4、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发销售	430,000,000	2,057,751,162.84	784,297,408.98	572,404,284.44	324,053,315.34	251,933,737.05
珠海市世荣房产开发有限公司	参股公司	房地产业	房地产开发销售	550,000,000	1,775,664,378.30	590,353,771.61	430,852,993.00	105,439,278.30	79,385,955.95
珠海市年顺建筑有	子公司	建筑业	房屋建筑工程施工	26,000,000	352,306,562.26	83,411,737.26	302,604,138.64	35,244,027.83	26,410,139.24

限公司									
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	子公司	建筑业	装饰、装修工程	1,000,000.00	44,832,813.98	26,123,237.34	23,598,419.43	7,186,377.92	5,234,949.28
珠海世荣物业管理服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	5,050,000.00	3,929,913.92	-1,449,587.52	14,768,397.58	-3,234,166.47	-3,246,943.04
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	子公司	农业	园林绿化工程、种植	2,000,000.00	171,150,668.90	10,625,621.18	13,591,069.03	-148,656.18	436,470.55

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司的目的	报告期内取得和处置子公司的方式	对整体生产和业绩的影响
北京世荣兆业控股有限公司	开拓北京市场	投资设立	对公司财务状况和经营成果的影响均较小
石家庄远荣房地产开发有限公司	优化公司对外投资，控制风险	通过转让股权方式处置子公司	交易本身获得的损益及对公司财务状况和经营成果的影响均较小

5、非募集资金投资的重大项目情况

不适用。

七、公司控制的特殊目的主体情况

不适用。

八、公司未来发展的展望

公司将继续立足于珠海这个发展根据地，同时全面启动跨区域发展战略。随着珠海横琴大开发全面启动，港珠澳大桥通车日益临近，以及珠港澳紧密合作机制一一落实，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，珠海的城市价值将大幅提升，经济再次大发展指日可待，房地产行业将首当受益，公司将充分享受珠海未来大发展带来的收益。通过积极的探索，公司在跨区域发展方面取得了较大进展，争取在2013年迈出坚实的第一步。

公司将继续坚持从事房地产业，专注于住宅市场走专业化的发展道路。同时关注、跟踪养老地产、旅游地产等其他房地产细分市场的发展动态和前景，以期在未来行业多业态发展的过程中获取更多的商机。

我们相信，通过3-5年的努力，公司将发展成为本区域市场领导品牌，并在全国范围内有一定品牌影响力的房地产企业，实现创造股东价值、客户价值、员工价值最大化的发展愿景。

（一）2013年度工作计划

1、在专业机构的指导下，完成5年发展战略规划并开始落地实施，以此为契机，实现高效的精细化管理

公司将对宏观形势和战略环境做进一步分析，结合公司的发展现状和可支配资源，确定公司定位及发展目标，制定业务发展战略以及相应的实施策略与关键举措，并逐步实施。以此为推手，使公司内部管理精细规范高效，经营和规模扩张路径清晰，措施到位有效，从而实现做快、做强、做大的协同发展，稳健的走上快速发展的快车道。

2、全面推行全项目管理开发模式，提高项目开发运作效率，进一步缩短开发周期，项目开发全面提速，综合效益进一步提升

公司对工程管理架构及部门职能、人员做全面调整，使其适应全项目管理的要求。实施项目总经理负责制，并将制定相应的奖惩制度，目的在于提高项目开发的综合效益。在推进全项目管理的过程中，不断总结和完善，做到管理过程格式化、技术标准，实现管理模式可复制，为跨区域，多项目同时开发积累经验和储备人才资源。

3、继续深入实施预算管理，提高管理的实效性；注重运用财务杠杆加快存量资产周转速度，从关注产品利润率向重视提升财务综合经营指标质量转变，为公司做快、做强、做大提供强有力的财务支持

公司将总结上一年度预算管理过程中的不足之处，结合本年度的各项发展计划，不断完善相关预算管理制度，使之切实可行，行之有效，真正起到加强内部管控特别是经营成本控制，提高资金使用效率，降低财务成本的作用。充分利用财务杠杆的放大效应，加快资产周转速度，提高净资产收益率，从而改善盈利模式，使公司大量的优质资产有效的转化为经营规模和效益。

4、通过多种渠道，采取各种方式，努力拓展新项目，增加项目储备，做大房地产主业规模

尽管房地产行业受国家政策调控将持续成为常态化，但决定行业广阔发展前景的长期性因素并未发生改变，特别是城镇化作为国策的确立及实施，城镇化新增人口持续增加将成为必然趋势，人口定向流动将形成巨大的房地产市场需求，从而驱动房地产业持续发展。基于上述判断，公司将在按计划加快开发现有储备土地和项目的基础上，加强拓展新项目的力度，为公司加快发展增加项目储备。

5、优化营销策略，强化企业品牌营销

营销工作将继续是2013年公司的工作重点，在销售过程中，必须十分重视品牌的营销，因为，品牌代表着产品的质量，更意味着能短时间内获得客户的信任。随着全国性销售网络初步形成，营销方面必须从过去只注重产品营销向强化企业品牌营销转变，这样品牌的影响力和生命力才更加持久，更有利于为跨区域、多项目开发的发展战略的实施奠定品牌基础。

（二）2013年项目开发计划

1、世荣名筑：继续各项后续开发工作，计划2013年11月份之前全面完工并交付使用。

2、蓝湾半岛项目：该项目总建筑面积约70万平方米，2013年1月份已开始动工建设其中的一、二、三期工程，建筑面积约为19.6万平方米，计划于2013年9月份开始预售。

3、碧水岸二区：该项目总建筑面积约27万平方米，计划在2013年11月份动工建设其中13.5万平方米，现正进行前期准备工作。

上述项目为在建和已启动开发的项目，在确保这些项目按计划顺利实施的同时，公司将根据正在拓展的新项目的进展情况，适时调整相关工作。

（三）年度资金安排计划

1、上述开发项目的资金需求可以通过自有资金、销售回笼款及取得的银行授信额度得以解决；

2、充分利用公司债权融资空间巨大的优势和财务杠杆作用，谋划拓宽多种融资渠道，为公司未来发展战略规划的顺利实施提供资金保障。

九、董事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

公司年度财务报告未被会计师事务所出具非标准审计报告。

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

公司本年度财务报告与上年度相比会计政策、会计估算和核算方法未发生变化。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生重大会计差错更正而追溯重述的情形。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

本报告期增加合并单位1家：原因为报告期内设立子公司北京世荣兆业控股有限公司；

本报告期减少合并单位1家：原因为报告期内出售子公司石家庄远荣房地产开发有限公司。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

2012年5月24日四届二十六次董事会对《关于修订〈公司章程〉的议案》以及《未来三年股东回报规划（2012-2014）》两项议案进行了审议，并获得通过，提交2012年6月9日召开的2012年第一次临时股东大会审议，经出席会议股东审议全部通过。上述议案对《公司章程》中利润分配政策进行更为合理的规定与调整，制定了明确的分红标准及分红比例，并对公司2012年至2014年利润分配政策进行了详述，本次调整符合《公司章程》及相关法律法规的规定，并且更加体现公司对中小投资者利益的充分维护。上述议案的详情请见2012年5月25日巨潮资讯网本公司公告。

本年度利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	4
每 10 股派息数（元）（含税）	1.5
分配预案的股本基数（股）	461,496,880.00
现金分红总额（元）（含税）	69,224,532.00
可分配利润（元）	268,828,544.46

利润分配或资本公积金转增预案的详细情况

经 2013 年 2 月 26 日公司第五届董事会第二次会议审议，公司 2012 年度利润分配预案如下：1、以年末母公司未分配利润 298,698,382.73 元为依据，根据公司章程，按 10%提取法定公积金 29,869,838.27 元，剩余可供股东分配的利润为 268,828,544.46 元。2、以 2012 年 12 月 31 日公司总股本数 461496880 股为基数，每 10 股送红股 4 股派现金红利 1.5 元。该方案实施后，公司总股本由 461496880 股增加为 646095632 股，公司需向股东支付现金红利 69,224,532 元；公司未分配利润减少为 15,005,260.46 元。本次利润分配预案尚需提交公司 2012 年度股东大会予以审议，详情请见公司 2013 年 2 月 28 日巨潮资讯网本公司公告。

公司近 3 年（含报告期）的利润分配方案及资本公积金转增股本方案情况

- 1、由于公司母公司未分配利润为负，公司2010年度、2011年度利润分配预案为：不分配利润。
- 2、2012年度利润分配预案为：以2012年12月31日公司总股本数461496880股为基数，每10股送红股4股派现金红利1.5元，不以公积金转增股本。

公司近三年现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率（%）
2012 年	69,224,532.00	170,118,122.39	40.7%

2011 年		84,873,981.16	
2010 年		94,125,715.34	

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、社会责任情况

公司在追求经济效益、保护股东利益的同时，积极维护公司债权人及公司员工的合法权益，诚信对待供应商、客户，积极从事环境保护、社区建设。公司建立了《社会责任制度》，并遵照认真履行公司在可持续发展中的责任义务。

报告期，公司在经营决策中，充分尊重公司债权人对其债权权益相关的重大信息的知情权，在履行信息披露的职责时，始终坚持真实、准确、及时、完整、公平的信息披露原则，有效维护了公司股东及其他债权人的切身利益；公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规的要求，构建和谐和谐的劳资关系，为员工提供良好的工作、生活环境和各种内部、外部培训机会，努力使员工在公司的发展中也得到快速成长；公司坚持对供应商、客户遵守良好的商业道德，诚实守信，与供应商保持良好的合作关系，为公司客户提供优质安全的产品以及服务；作为房地产开发企业，公司积极致力于社区环境保护，维护社区的优美环境，2012年，公司正在开发的大型社区里维埃拉一期锦绣荣城获得珠海市“绿色社区”荣誉称号。

十五、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料
2012-5-18	公司总部办公楼	实地调研	机构	银华基金管理有限 公司	交流公司的项目开发销售情况以及当前行业形势下公司的应对策略。
2012-6-19	公司总部办公楼 里维埃拉楼盘项目	实地调研	机构	国海证券股份有限 公司	交流公司的项目开发销售情况、发展战略；参观公司楼盘。
2012-7-5	公司总部办公楼	实地调研	机构	方正证券股份有限 公司	交流公司项目开发销售情况以及公司发展形势。

第五节 重要事项

一、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

媒体质疑情况

适用 不适用

本年度公司无媒体质疑事项。

二、上市公司发生控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

不适用。

三、破产重整相关事项

报告期公司未发生破产重组事项。

四、资产交易事项

1、收购资产情况

交易对方 或最终控 制方	被收购或 置入资产	交易价格 (万元)	进展情况	自购买日起至报告 期末为上市公司贡 献的净利润(万元) (适用于非同一控 制下的企业合并)	自本期初至报告期 末为上市公司贡献 的净利润(万元) (适用于同一控制 下的企业合并)	该资产为 上市公司 贡献的净 利润占利 润总额的 比率(%)	是否为 关联交 易	与交易对方 的关联关系 (适用关联 交易情形)	披露日期	披露索引
张世明	珠海市斗 门区世荣 小额贷款 有限公司 5%股权	375	办理中	0			是	张世明先生 为本公司董 事	2012年08月18 日	巨潮资讯网
朱萌赓	珠海市斗 门区世荣 小额贷款 有限公司 5%股权	375	办理中	0			否		2012年08月18 日	巨潮资讯网

收购资产情况概述

公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司分别以人民币375万元的价格收购张世明先生及朱萌赓女士各自持有的珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司5%的股权，详情请见2012年8月18日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）本公司公告。

2、出售资产情况

交易对方	被出售资	出售日	交易价格	本期初起	出售产生	资产出售	资产出售	是否为关	与交易对	所涉及的	所涉及的	披露日期	披露索引
------	------	-----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

产	(万元)	至出售日 该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	的损益 (万元)	为上市公 司贡献的 净利润占 利润总额 的比例 (%)	定价原则	联交易	方的关联 关系(适 用关联交 易情形)	资产产权 是否已全 部过户	债权债务 是否已全 部转移			
珠海华发 实业股份 有限公司	珠海市世 荣房产开 发有限公 司 10%股 权	2012 年 12 月 31 日	22,886.60	600.69	9,635.26	30.63	市场定价	是	是	是	2012 年 11 月 8 日	巨潮资讯 网
鲍军	石家庄远 荣房地产 开发有限 公司 70% 股权	2012 年 6 月 11 日	632.6	0.74	-67.4	0	协议定价	否	是	是	2012 年 6 月 12 日	巨潮资讯 网

出售资产情况概述

公司以人民币632.6万元的价格将持有的石家庄远荣房地产开发有限公司70%股权转让给鲍军先生，详情请见2012年6月12日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）本公司公告；公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司将其持有的珠海市世荣房产开发有限公司50%股权转让与珠海华发实业股份有限公司，并与对方签订《股权转让框架协议》，本次股权转让共分三次进行（其中第一次转让其中10%的股权已于2012年12月转让完毕），详情请见2012年11月8日巨潮资讯网本公司公告。

3、企业合并情况

本报告期减少合并子公司共计一家，为石家庄远荣房地产开发有限公司，公司将持有的全部70%股权予以转让，详情请见2012年6月12日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）本公司公告；

本报告期新增合并子公司一家，为北京世荣兆业控股有限公司，详情请见2012年11月8日巨潮资讯网本公司公告。

五、公司股权激励的实施情况及其影响

本报告期，公司未实施股权激励。

六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例（%）	关联交易结算方式	市场价格	披露日期	披露索引
珠海市世荣房产开发有限公司	联营企业	向关联方提供劳务	提供建筑劳务	市场议价	3304.90	3,304.9	10.92%	转账结算			
珠海市兆丰混凝土有限公司	本公司控股股东控制	向关联方采购产品	购买商品	市场议价	2317.92	2,317.92	100%	转账结算			
大额销货退回的详细情况				不适用							
关联交易的必要性、持续性、选择与关联方（而非市场其他交易方）进行交易的原因				公司的关联交易按照公开、公正、公平的原则进行交易，不存在损害交易双方利益的行为。							
关联交易对上市公司独立性的影响				关联交易对公司本期以及未来的财务状况、经营成果不会产生不利的影响。公司对关联方不存在依赖，不会对公司独立性产生影响。							
公司对关联方的依赖程度，以及相关解决措施（如有）				公司对关联方不存在依赖。							

2、资产收购、出售发生的关联交易

不适用。

3、共同对外投资的重大关联交易

不适用。

4、关联债权债务往来

是否存在非经营性关联债权债务往来

√ 是 □ 否

关联方	关联关系	债权债务类型	形成原因	是否存在非经营性 资金占用	期初余额（万元）	本期发生额(万元)	期末余额（万元）
珠海市兆丰混凝土有限公司	本公司控股股东控制	应付关联方债务	采购商品混凝土	否	1,185.76	-951.5	234.26
广东兆丰能源技术有限公司	本公司控股股东控制	应收关联方债权	应收物业费	否		0.28	0.28
广东兆丰能源技术有限公司	本公司控股股东控制	应付关联方债务	办公场所租赁押金	是	1	-0.2	0.8
广东兆丰能源技术有限公司	本公司控股股东控制	应收关联方债权	代收水电费	是	0.15	0.69	0.84
广东世荣投资控股有限公司	本公司控股股东控制	应付关联方债务	办公场所租赁押金	是		0.3	0.3
广东世荣投资控股有限公司	本公司控股股东控制	应收关联方债权	代收水电费	是		0.19	0.19
珠海市世荣房产开发有限公司	联营企业	应收关联方债权	工程履约保证金	是	73.1	7.3	80.4
珠海市世荣房产开发有限公司	联营企业	应付关联方债务	办公场所租赁押金	是	0.4		0.4
珠海市世荣房产开发有限公司	联营企业	应收关联方债权	代收水电费	是	4.66	-4.14	0.52
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	应付关联方债务	往来款	是	539		539

控股公司							
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	联营企业	应付关联方债务	办公场所租赁押金	是	1	-0.4	0.6
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	联营企业	应收关联方债权	代收水电费	是		0.13	0.13
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		关联债权债务对公司经营成果及财务状况的不会产生不利影响。					

5、其他重大关联交易

公司无应披露的其他重大关联交易事项。

七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

托管情况说明

报告期，公司不存在上述情况。

(2) 承包情况

承包情况说明

报告期，公司不存在上述情况。

(3) 租赁情况

租赁情况说明

报告期，公司不存在上述情况。

2、担保情况

不适用。

3、其他重大合同

不适用。

八、承诺事项履行情况

1、公司或持股 5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	梁家荣	公司董事长梁家荣先生承诺：在 2008 年重组完成后三年内，	2008 年 02 月 25 日	三年	正在履行

		将其所持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权注入上市公司			
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对公司中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划	公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月正式启动了该股权注入工作，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，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的申报材料。未来公司将与梁家荣先生积极沟通，采取切实可行的措施尽快完成此次股权注入工作。				
是否就导致的同业竞争和关联交易问题作出承诺	否				

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩(万元)	当期实际业绩(万元)	未达预测的原因(如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
-------------	--------	--------	------------	------------	--------------	---------	---------

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	70
境内会计师事务所审计服务的连续年限	4
境内会计师事务所注册会计师姓名	程银春，汪礼宏

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、监事会、独立董事（如适用）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

十一、处罚及整改情况

报告期，公司不存在上述情况。

董事、监事、高级管理人员、持股 5% 以上的股东涉嫌违规买卖公司股票且公司已披露将收回涉嫌违规所得收益的情况

适用 不适用

十二、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

十三、其他重大事项的说明

报告期公司董事兼总裁刘敬东先生因个人原因辞去所任职务，详情请见2012年4月10日巨潮咨询网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露的本公司公告。

十四、公司子公司重要事项

十五、公司发行公司债券的情况

报告期，公司不存在发行公司债券的情况。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

	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	6,772	0.001%				-5,872	-5,872	900	0%
1、国家持股	0						0	0	
2、国有法人持股	0						0	0	
3、其他内资持股	0						0	0	
其中：境内法人持股	0						0	0	
境内自然人持股	0						0	0	
4、外资持股	0						0	0	
其中：境外法人持股	0						0	0	
境外自然人持股	0						0	0	
5、高管股份	6,772	0.001%				-5,872	-5,872	900	0%
二、无限售条件股份	461,490,108	99.999%				5,872	5,872	461,495,980	100%
1、人民币普通股	461,490,108	99.999%				5,872	5,872	461,495,980	100%
2、境内上市的外资股	0						0	0	
3、境外上市的外资股	0						0	0	
4、其他	0						0	0	
三、股份总数	461,496,880	100%						461,496,880	100%

股份变动的理由

离任高管解除限售。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

报告期内，公司总股本未发生变化，主要股东所持公司股份亦未发生变化。

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

公司不存在需要披露的其他内容。

二、证券发行与上市情况

1、报告期末近三年历次证券发行情况

不适用。

前三年历次证券发行情况的说明

截至报告期末的前三年，公司未发行证券。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

报告期内公司不存在上述情况。

3、现存的内部职工股情况

内部职工股的发行日期	内部职工股的发行价格（元）	内部职工股的发行数量（股）
现存的内部职工股情况的说明	报告期内，公司无现存的内部职工股。	

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期股东总数	17,614	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	15,755					
持股 5%以上的股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例（%）	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
梁社增	境内自然人	67.09%	309,600,000	无变动	0	309,600,000	质押	212,000,000
珠海威尔集团有限公司	境内非国有法人	7.83%	36,119,419	无变动	0	36,119,419	冻结	3,000,000
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	基金、理财产品等	0.52%	2,405,019		0	0		
季清华	境内自然人	0.46%	2,102,100		0	0		
温美华	境内自然人	0.25%	1,150,000		0	0		

申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	境内非国有法人	0.23%	1,071,731		0	0	
李勇	境内自然人	0.23%	1,039,505		0	0	
陈文荣	境内自然人	0.22%	1,021,300		0	0	
喻亮华	境内自然人	0.18%	835,834		0	0	
杨旭明	境内自然人	0.18%	810,000		0	0	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）	无						
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之控股股东，双方系一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	年末持有无限售条件股份数量（注 4）	股份种类					
		股份种类	数量				
梁社增	309,600,000	人民币普通股	309,600,000				
珠海威尔集团有限公司	36,119,419	人民币普通股	36,119,419				
中国工商银行—诺安价值增长股票证券投资基金	2,405,019	人民币普通股	2,405,019				
季清华	2,102,100	人民币普通股	2,102,100				
温美华	1,150,000	人民币普通股	1,150,000				
申银万国证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户	1,071,731	人民币普通股	1,071,731				
李勇	1,039,505	人民币普通股	1,039,505				
陈文荣	1,021,300	人民币普通股	1,021,300				
喻亮华	835,834	人民币普通股	835,834				
杨旭明	810,000	人民币普通股	810,000				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无						

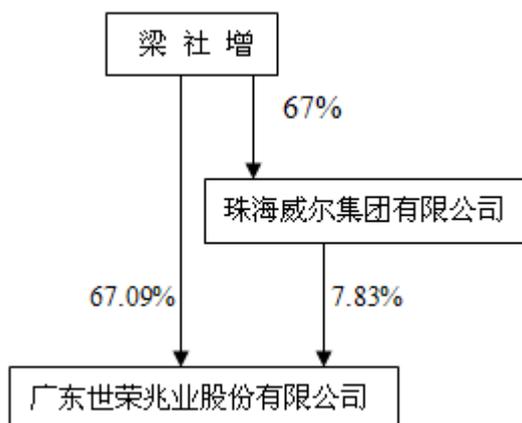
2、公司控股股东及实际控制人情况

公司控股股东及实际控制人均为自然人梁社增先生。

控股股东姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
梁社增	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	无	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年梁社增先生未曾控股其他境内外上市公司	

报告期控股股东与实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

3、其他持股在 10%以上的法人股东

不适用。

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

报告期，公司未收到股东及其一致行动人提出或实施股份增持计划的信息。

第七节 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持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	期末持股数（股）
王键	监事	离任	男	55	2010-1-17	2013-1-23	1,200	0	0	1,200
骆英森	独立董事	离任	男	71	2010-1-17	2013-1-23	300	0	0	300

二、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员最近 5 年的主要工作经历

董事

梁家荣：2007年7月起，任珠海威尔集团有限公司董事（2012年9月起，变更为执行董事）、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。

严军：2003年6月-2011年2月，任江苏地华实业（集团）有限公司董事、副总裁；2012年4月起，任本公司总裁、董事。

陈宇：2008年3月起，任本公司董事；2010年11月起，任本公司工程总监；2012年4月起，任本公司副总裁。

龙隆：1990年起，历任综合开发研究院（中国·深圳）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；2008年12月起，任本公司董事。

张世明：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。

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。

郑丽惠：2008年1月起至今，任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。

景旭：2001年2月起，任北京君都律师事务所合伙人、主任；2013年1月起，任本公司独立董事。

张曜晖：2007年1月-2011年8月，任深圳市朝向高尔夫运动服务有限公司总经理；2011年8月起，任深圳市云高信息技术有限公司董事长；2013年1月起，任本公司独立董事。

监事

夏宇：2004年9月-2008年11月，任珠海市建筑设计院所级工程师；2008年11月起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司总建筑师；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。

陈项炎：2006年2月起，任珠海市斗门区世荣实业有限公司工程部项目经理；2009年3月起，任本公司监事。

冯虹：1996年-2010年，任珠海市丹田物业管理有限公司副总经理；2010年起，任珠海世荣物业管理服务有限公司总经理；2012年5月起，任本公司总裁助理；2013年1月起，任本公司监事。

高级管理人员

郑泽涛，2003年5月-2008年12月，在珠海铨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。

唐志徽，2007年12月-2009年3月，任茂名市油城会计师事务所审计部项目经理；2009年8月-2012年8月，任玉柴船舶动力股份有限公司董事兼财务总监；2012年9月起任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
梁家荣	珠海威尔集团有限公司	执行董事、总经理	2007-7-1		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
龙隆	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	独立董事	2007-4-1	2013-4-1	是
龙隆	中国南玻集团股份有限公司	监事长	2011-4-1	2014-4-1	否
龙隆	贵州华能焦化股份有限公司	独立董事	2008-5-1	2014-5-1	是
张世明	广东兆丰能源技术有限公司	董事长	2009-11-1		否
张陶伟	清华大学经济管理学院	副教授	1987-8-1		是
张陶伟	瑞友科技股份有限公司	独立董事	2009-7-11	2012-3-31	是
郑丽惠	山东鲁阳电子股份有限公司	独立董事	2011-4-1	2014-3-31	是
郑丽惠	中海阳（北京）新能源电力股份有限公司	独立董事	2011-1-1	2012-12-1	是
郑丽惠	福建华兴会计师事务所有限公司	董事	2010-1-1	2012-12-31	是
郑丽惠	湖南爱威科技股份有限公司	独立董事	2012-9-7	2015-9-7	是
景旭	北京市君都律师事务所	合伙人、主任	2001-2-1		是
景旭	西北政法大学	兼职教授	2009-6-1		是
景旭	中航动力控制股份有限公司	独立董事	2010-5-31	2015-6-29	是
景旭	北京航材百慕新材料技术工程股份有限公司	独立董事	2012-12-17	2014-12-25	是
张曜晖	深圳市云高信息技术有限公司	董事长	2011-8-1		是

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

决策程序和确认依据：根据《公司章程》的规定，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公司董事会审议批准。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。

实际支付情况：公司董事、监事高级管理人员的报酬已根据上述标准按月度或季度发放完成。公司监事王键先生因担任珠海市世荣房产开发有限公司（本公司参股公司）副总经理，在该公司领取除监事津贴之外的其他薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的报酬总额	从股东单位获得的报酬总额	报告期末实际所得报酬
梁家荣	董事长	男	50	现任	1,500,750.00		1,500,750.00

刘敬东	董事/总裁	男	43	离任	227,499.90		227,499.90
严军	董事/总裁	男	50	现任	1,100,749.70		1,100,749.70
陈宇	董事/副总裁	男	41	现任	911,500.04		911,500.04
龙隆	董事	男	57	现任	100,000.00		100,000.00
张世明	董事	男	48	现任	100,000.00		100,000.00
张陶伟	董事	男	49	现任	100,000.00		100,000.00
骆英森	独立董事	男	70	离任	100,000.00		100,000.00
戴亦一	独立董事	男	45	离任	100,000.00		100,000.00
郑丽惠	独立董事	女	39	现任	100,000.00		100,000.00
夏宇	监事会主席	男	43	现任	611,500.04		611,500.04
王键	监事	男	54	离任	10,000.00		10,000.00
陈项炎	监事	男	37	现任	352,717.42		352,717.42
黄劲民	副总裁/财务总监	女	41	离任	563,650.04		563,650.04
郑泽涛	副总裁/董事会秘书	男	40	现任	915,550.04		915,550.04
唐志徽	财务总监	女	39	现任	416,363.65		416,363.65
合计	--	--	--	--	7,210,280.83	0.00	7,210,280.83

公司董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

四、公司董事、监事、高级管理人员离职和解聘情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
刘敬东	董事/总裁	离职	2012-4-9	个人原因
黄劲民	副总裁/财务总监	离职	2012-9-21	个人原因

五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

六、公司员工情况

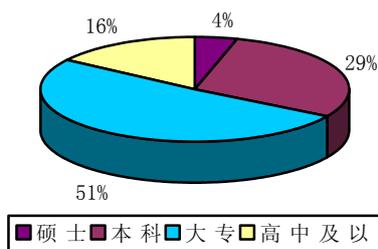
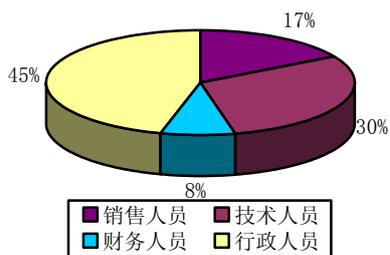
1、截至2012年12月31日，公司员工数量及其分布情况：

截至2012年12月31日，公司在职工工人数为562人，较上年增长15.40%。

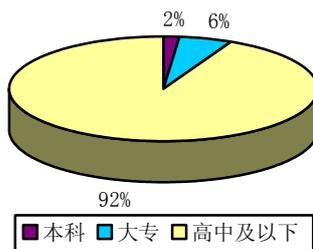
其中房地产开发系统179人，包括：销售人员30人，技术人员53人，财务人员14人，行政人员82人。其专业构成和教育程度分布如下图所示：

专业构成情况分布：

员工教育程度分布：



物业关系系统共有员工383人，其学历构成分布如下图所示：



2、员工薪酬政策：

①公司员工薪酬年收入包括固定收入与浮动收入两部分

固定收入：岗位薪金，补贴、司龄工资、绩效工资；

浮动收入已将近体现，包括月度奖、年终奖等。

②按国家规定，公司为员工购买社会保险，个人须承担的部分由公司从每月薪金中代扣代缴。

③个人所得应缴纳所得税，由公司代扣代缴。

3、员工培训计划：

公司制定了《2012年度培训计划及实施方案》，根据其要求，公司2012年度培训方案设置如下：

课程分类 相关分类	入职培训	企业内训	外聘讲师内训	中层人员外训
培训课程方向	公司概况 企业制度 企业文化	企业战略 知识普及 经验分享	房地产企业的发展 思考	公关与社交礼仪 高绩效的商务谈判 职场压力与情绪管理 创新领导力与高效执行力
课程要求	形成标准化课件，每季度实施一次，培训后安排《入职培训考核》，作为转正依据之一存档。	由办公室主导，每月实施一次(5月起)。各授课人自主开发课件。	全面预算与控制	由办公室负责课程实施跟进，参训人员要求详见《2012年度中层人员外训计划》
训后是否考试	是	按需	按需	按需
课时长度	4课时/次	2课时/次	6课时/次	6课时/次
年度总课时数	16课时	16课时	12课时	72课时
参训对象	新入职人员	相关部门	全员	中层人员

第八节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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》以及其他规范性文件的要求，不断完善公司治理结构，规范公司运作。报告期内，公司治理状况良好，基本符合相关规范性文件的要求。

1、股东与股东大会

公司严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定，充分尊重股东作为公司所有者的权利，与公司股东建立了良好的沟通关系；公司股东大会的召集、召开及表决程序合法有效，有利于公司股东及股东大会正常行使其权力，维护了公司整体利益以及广大股东的合法权益。

2、公司与控股股东

公司控股股东及实际控制人为自然人梁社增先生，公司与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，《公司章程》、《股东大会议事规则》对公司控股股东参与公司事务的行为作出严格规定，报告期内，公司控股股东不存在越过股东大会直接干预公司决策及经营活动的行为，公司控股股东履行了对公司及社会公众负有的诚信义务，未利用其控制地位损害上市公司及其他股东利益。

3、董事与董事会

公司董事会现有成员9名，其中独立董事3名，外部董事7名，董事会构成合法有效。公司董事会根据《公司章程》、《董事会议事规则》进行相关事项的审议、决策工作；公司独立董事根据《独立董事工作制度》、《独立董事年报工作制度》等，对公司经营管理及内部控制建立、执行进行监督并提供重要意见及建议；董事会下属各专门委员会根据各自的专门委员会工作细则开展工作。

4、监事与监事会

公司监事会现有成员3名，其中职工代表监事2名，监事会构成合法有效。公司监事会根据《公司章程》、《监事会议事规则》的规定，对公司各项政策制度的执行以及董事、高级管理人员的工作情况进行监督。公司保障监事对公司经营情况的知情权，监事会通过召开监事会议，对公司重要事项进行审议监督，促使公司治理的不断完善。

5、绩效评价与激励约束机制

公司建立了公正透明的员工绩效考评与激励约束机制，公司实施员工自我考评及领导考核机制，公司员工每月对上一月度工作情况进行自评，各部门负责人、公司领导对直接下属月度工作情况进行考核，考核结果与员工薪酬挂钩，激励员工在认识自身不足的同时不断提高工作能力。公司各部门针对本部门工作特点制订具体的制度细则，对部门工作执行进行更为细致的规定。

6、公司与利益相关者

公司充分重视发展和保持与公司利益相关者的良好关系，公司制订《社会责任制度》并严格遵照其规定执行。公司充分尊重员工合法权益，关爱员工，努力为员工提供用优良的工作、生活环境，重视员工职业发展，根据员工及公司实际情况，为员工提供多种内、外部培训机会，促进员工职业素质提升；报告期，公司与供应商维持着良好的合作关系，并通过多重途径为客户提供优质产品及全方位服务；公司遵守商业道德及社会公德，诚实守信，服务社区，在业务领域中保持着良好的形象与信誉。

7、信息披露与透明度

公司根据真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，制定了《重大信息内部报告制度》、《信息披露事务管理制度》、《年报信息重大差错责任追究制度》等内部制度，对公司重要信息的流转、保密、发布权限及相关程序等进行了详细可行的规定。报告期内，公司严格按照相关制度的要求进行信息披露工作，建立与投资者的良好沟通渠道，积极回复投资者问询，公司信息披露情况良好。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求是否存在差异

是 否

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司治理专项活动开展情况以及内幕信息知情人登记管理制度的制定、实施情况

1、为进一步增强公司治理信息的透明度，提高公司治理的有效性，报告期，公司对上一年度治理的基本情况及其可能存在的问题进行自查，并向监管部门报送《公司治理信息集中公示表》，自查结果显示，报告期公司治理情况良好，各项制度执行合法有效。2、公司于 2012 年 3 月 28 日召开的第四届董事会第二十三次会议对《内幕信息知情人登记管理制度》进行修订完善，对其中关于内幕信息知情人的登记事项、重大信息的报送以及内幕信息责任方认定进行了更为细致的规定（详情请见 2012 年 3 月 30 日巨潮资讯网本公司公告），报告期内，公司严格按照《内幕信息知情人登记管理制度》的规定进行内幕信息相关事项的登记管理工作。

二、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期年度股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2011 年年度股东大会	2012-4-27	《2011 年度董事会工作报告》、《2011 年度监事会工作报告》、《2011 年度财务决算报告》、《2011 年度利润分配方案》、《2011 年年度报告及其摘要》、《关于续聘大华会计师事务所有限公司为公司 2012 年度财务审计机构的议案》、《选举严军先生为公司董事的议案》	经出席会议股东全票通过	2012-4-28	巨潮资讯网

2、本报告期临时股东大会情况

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	披露日期	披露索引
2012 年第一次临时股东大会	2012-6-9	《关于修订〈公司章程〉的议案》、《未来三年股东回报规划（2012~2014）》	经出席会议股东全票通过	2012-6-12	巨潮资讯网
2012 年第二次临时股东大会	2012-12-21	《关于转让珠海市世荣房产开发有限公司 50% 股权的议案》、《关于股东大会授权公司管理层负责股权转让事宜的议案》	经出席会议股东全票通过	2012-12-22	巨潮资讯网

三、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
骆英森	11	1	10	0	0	否
戴亦一	11	0	10	1	0	否
郑丽惠	11	1	10	0	0	否
独立董事列席股东大会次数						1

连续两次未亲自出席董事会的说明

公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司独立董事严格按照《公司法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所中小企业板上市规范运作指引》以及本公司章程的规定，积极履行自身职责。2012年度，公司独立董事对公司发生的累计12项重要事项发表了独立意见，并对其中2项发表了事前认可意见，另外，公司独立董事还对公司经营管理、制度建立情况等进行了考察分析。

公司独立董事始终坚持公平、公正的原则，充分运用上市公司独立董事的权力，认真履行职责，其提出的有关意见及建议也较好地维护了公司整体利益，为公司的持续发展发挥了积极作用。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、2012年1月10日，董事会薪酬与考核委员会2012年第一次会议对公司董事、监事、高级管理人员2011年度领取薪酬情况进行审核并发表意见：公司董事、监事、高级管理人员2011年度从公司领取的报酬是合理、合规的；

2、2012年2月5日，董事会审计委员会对未经审计的公司财务报告进行了审阅并发表意见：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；

3、2012年3月18日，董事会审计委员会对经审计的公司财务报告进行了审阅并发表意见：公司财务报告真实、完整地反映了公司的生产经营成果及财务状况，同意以此财务报告为基础编制公司2012年年度报告；

4、2012年3月27日，董事会审计委员会对2011年度会计师事务所的审计工作进行总结、评价，并出具总结报告；

5、2012年4月10日，董事会薪酬与考核委员会2012年第二次会议建议将公司总裁年薪由91万元/年（含税）调整为100万

元/年（含税）；

6、2012年4月10日，董事会提名委员会2012年第一次会议提名严军先生为总裁候选人，提名陈宇先生为副总裁候选人；

7、2012年9月22日，董事会薪酬与考核委员会2012年第三次会议建议将公司财务总监年薪由20万元/年（含税）调整为56万元/年（含税）；

8、2012年12月28日，董事会提名委员会提名公司第五届董事会董事候选人。

五、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

公司控股股东为自然人，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立，公司严格按照《公司章程》的规定，与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，独立承担责任和风险。

七、同业竞争情况

公司不存在因股份改造、行业特点、国家政策、收购兼并等原因而存在同业竞争的情况。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的报酬由基本年薪和年度奖金两部分组成，报酬发放的原则为市场化原则。其中，年度奖金是公司根据当年经营业绩情况以及高级管理人员个人年度工作情况综合考量确定。为充分调动高级管理人员的工作积极性及创造性，未来公司将结合实际情况，探索建立更为完善、科学的高级管理人员激励约束机制以及绩效考核机制。

第九节 内部控制

一、内部控制建设情况

(一) 经营管理控制公司建立了涵盖从规划设计、开工建设、开盘销售到验收交楼等全过程的房地产开发管理内控制度, 确保各项工作都有章可循, 管理有序, 形成了规范的管理网络。同时, 公司不断思考创新生产管理模式, 提高多项目开工建设管理的质量和效率, 在缩短开发周期的同时严把成本关和质量关。营销管理采取竞争与激励相结合的销售方式, 对销售现场更多细节的工作进行规范, 提高销售服务质量。营销宣传上通过招投标引进优质供应商, 不断提升策划工作质量和水平, 降低营销费用, 加大了产品营销的宣传效应和影响力。全年公司下发了文件 21 个, 其中 13 个为公司改革及制度建设的文件, 为公司在发展壮大过程中更加规范有效运营保驾护航。(二) 财务管理控制公司根据《会计法》和《企业会计准则》等国家有关财税法规的规定, 建立了《财务管理制度》及相关财务管理实施细则, 对投融资、会计核算、资产管理、资金安全、报销支付、票据及印章保管等事项的工作流程和职责权限作了明确规定。公司对控股子公司财务工作实行垂直管理, 控股子公司统一执行公司的财务管理制度, 并结合自身的经营特点制定相应的会计核算和财务管理办法。公司及控股子公司对以上制度均有效执行, 确保了财务工作有序进行, 降低财务风险, 保证公司资产的安全与完整。公司实行全面预算管理, 每季度对公司及控股子公司的各项预算经营指标进行考核, 对差异进行分析, 查找原因。(三) 对外投资管理控制公司制定了《对外投资管理制度》, 对公司重大投资的基本原则和决策程序予以明确的规定。报告期内, 公司未发生对外投资行为。(四) 对外担保管理控制公司制定了《对外担保管理制度》, 对公司发生对外担保行为时的担保对象、担保方式、审批权限和决策程序等作了详细规定。报告期内, 公司未发生对外担保行为。(五) 关联交易管理控制公司制定了《关联交易管理制度》和《关联交易实施细则》, 对关联人的认定、关联交易的范围及决策程序, 关联交易的执行与披露均作了明确规定, 规范与关联方的交易行为。报告期内发生的关联交易均遵照相关规定执行, 交易价格按市场价格确定, 定价公平、公允、合理。(六) 信息披露管理控制公司制定了《信息披露事务管理制度》, 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、信息披露的方式等做了明确规定。同时, 公司通过制定的《内幕信息知情人登记管理制度》, 明确内幕信息知情人的范围和保密责任, 对公司内部重大信息实施严格保密措施。报告期内, 公司按要求履行了信息披露义务, 未发生违规行为。(七) 子公司管理控制公司制定了《控股子公司管理制度》对纳入公司合并报表范围的控股子公司的管理加以规范和控制, 并通过向控股子公司委派董事、监事及重要高级管理人员加强对其运营的管理, 包括但不限于控股子公司的运作、人事、财务、资金、担保、投资、信息、奖惩、内审等方面。(八) 内部审计控制公司制定了《内部审计制度》, 对公司内部审计工作作了明确的规定和要求。审计部直属董事会, 在董事会审计委员会的领导下, 根据年度审计工作计划开展审计工作, 实施日常或专题内部控制检查。通过内部审计及时发现经营活动中存在的问题, 提出整改建议, 落实整改措施, 提升内部控制管理的有效性, 进一步防范财务风险和经营风险。

二、董事会关于内部控制责任的声明

公司董事会及全体董事保证《2012 年度内部控制自我评价报告》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。

三、建立财务报告内部控制的依据

公司以《企业内部控制基本规范》等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。

四、内部控制自我评价报告

内部控制自我评价报告中报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况	
公司现有的内部控制体系符合有关法律法规和监管部门的规范性要求，与公司的经营规模、业务范围，竞争状况和风险水平相适应，截至 2012 年 12 月 31 日，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制，并有效执行，达到了公司内部控制的目标，报告期内未发现内部控制重大缺陷。	
内部控制自我评价报告全文披露日期	2013 年 02 月 28 日
内部控制自我评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、内部控制审计报告

适用 不适用

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

六、年度报告重大差错责任追究制度的建立与执行情况

公司在《年度报告披露重大差错责任追究制度》中对年报信息披露违规、差错的有关责任认定及问责方式等事项进行了明确规定。报告期内未发生重大会计差错更正、重大遗漏信息补充等情况。

第十节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2013 年 02 月 26 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2013] 001242 号

审计报告正文

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2012年12月31日的合并及母公司资产负债表，2012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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，世荣兆业公司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2012年12月31日的合并及母公司财务状况以及2012年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		

货币资金	291,252,264.78	127,488,322.60
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	869,286.69	2,162,771.69
预付款项	18,301,658.60	12,160,669.34
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	3,896,681.82	4,376,566.60
买入返售金融资产		
存货	1,813,881,100.44	1,706,219,052.90
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	2,128,200,992.33	1,852,407,383.13
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
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	251,839,828.16	356,982,579.71
投资性房地产	53,151,113.89	38,034,317.11
固定资产	113,582,600.04	125,594,307.27
在建工程	2,267,340.00	833,490.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,367,333.13	6,549,752.48
开发支出		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12

长期待摊费用	3,460,911.68	
递延所得税资产	44,398,557.63	66,132,779.91
其他非流动资产		
非流动资产合计	482,328,433.65	601,387,975.60
资产总计	2,610,529,425.98	2,453,795,358.73
流动负债：		
短期借款	20,000,000.00	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	235,368,470.81	140,375,828.71
预收款项	202,073,129.18	239,585,443.99
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	10,403,762.33	4,586,830.39
应交税费	55,489,108.08	5,322,323.13
应付利息		
应付股利		
其他应付款	93,982,159.29	265,557,061.44
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	30,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	647,316,629.69	798,427,487.66
非流动负债：		
长期借款	654,000,000.00	444,800,000.00
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	654,000,000.00	444,800,000.00
负债合计	1,301,316,629.69	1,243,227,487.66
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	61,481,206.42	61,481,206.42
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	9,403,767.10	9,403,767.10
一般风险准备		
未分配利润	579,550,775.85	409,432,653.46
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,111,932,629.37	941,814,506.98
少数股东权益	197,280,166.92	268,753,364.09
所有者权益（或股东权益）合计	1,309,212,796.29	1,210,567,871.07
负债和所有者权益（或股东权益）总计	2,610,529,425.98	2,453,795,358.73

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

2、母公司资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	31,405,119.03	12,546,856.10
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		672,872.91
预付款项		2,019,747.00
应收利息		
应收股利	254,836,053.00	
其他应收款	164,434,003.84	1,350,150.49
存货	413,055,831.19	161,472,901.38

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	863,731,007.06	178,062,527.88
非流动资产：		
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	481,406,131.76	472,406,131.76
投资性房地产		
固定资产	46,458,860.41	47,699,842.71
在建工程	2,036,940.00	833,490.00
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,189,469.68	6,347,514.27
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	536,091,401.85	527,286,978.74
资产总计	1,399,822,408.91	705,349,506.62
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	81,498,356.62	551,074.21
预收款项	117,878,165.00	
应付职工薪酬	4,440,676.06	2,215,653.97
应交税费	-8,748,667.78	-186,313.54
应付利息		
应付股利		
其他应付款	37,392,511.00	206,698,439.78

一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	232,461,040.90	209,278,854.42
非流动负债：		
长期借款	260,000,000.00	
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	260,000,000.00	
负债合计	492,461,040.90	209,278,854.42
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	461,496,880.00	461,496,880.00
资本公积	137,762,338.18	137,762,338.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	9,403,767.10	9,403,767.10
一般风险准备		
未分配利润	298,698,382.73	-112,592,333.08
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	907,361,368.01	496,070,652.20
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,399,822,408.91	705,349,506.62

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

3、合并利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	617,581,363.04	549,563,921.85
其中：营业收入	617,581,363.04	549,563,921.85
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	514,527,258.11	431,621,540.91
其中：营业成本	369,465,440.21	287,242,746.93
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	54,115,427.30	75,406,231.12
销售费用	25,003,888.67	19,945,944.63
管理费用	45,516,484.39	46,544,151.70
财务费用	19,917,052.95	320,238.62
资产减值损失	508,964.59	2,162,227.91
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	210,093,052.41	31,611,767.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	40,948,187.80	30,935,889.47
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	313,147,157.34	149,554,148.24
加：营业外收入	2,536,120.89	696,116.35
减：营业外支出	1,082,544.80	422,393.78
其中：非流动资产处置损失	51,615.02	1,884.75
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	314,600,733.43	149,827,870.81
减：所得税费用	77,580,808.21	31,743,392.49
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	237,019,925.22	118,084,478.32
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	170,118,122.39	84,873,981.16

少数股东损益	66,901,802.83	33,210,497.16
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.37	0.18
（二）稀释每股收益	0.37	0.18
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	237,019,925.22	118,084,478.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	170,118,122.39	84,873,981.16
归属于少数股东的综合收益总额	66,901,802.83	33,210,497.16

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元。

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

4、母公司利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	0.00	0.00
减：营业成本	0.00	-55,325.33
营业税金及附加		904.51
销售费用	5,040,615.01	95,900.00
管理费用	17,181,441.49	17,336,889.15
财务费用	-50,453.71	-59,255.46
资产减值损失	496,684.26	2,117,852.46
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
投资收益（损失以“－”号填列）	433,951,000.00	-3,729,743.48
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	411,282,712.95	-23,166,708.81
加：营业外收入	8,002.86	40,828.46
减：营业外支出		407,522.50
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	411,290,715.81	-23,533,402.85

减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	411,290,715.81	-23,533,402.85
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.00	0.00
（二）稀释每股收益	0.00	0.00
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	411,290,715.81	-23,533,402.85

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

5、合并现金流量表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	581,161,221.97	351,436,948.89
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	11,259,111.45	19,487,260.21
经营活动现金流入小计	592,420,333.42	370,924,209.10
购买商品、接受劳务支付的现金	438,398,539.69	663,763,244.89
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	39,368,530.95	32,366,174.53
支付的各项税费	140,071,892.56	107,152,564.04
支付其他与经营活动有关的现金	52,514,032.66	56,594,936.27
经营活动现金流出小计	670,352,995.86	859,876,919.73
经营活动产生的现金流量净额	-77,932,662.44	-488,952,710.63
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	228,865,989.17	8,229,554.44
取得投资收益所收到的现金	87,055,562.19	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,800,905.30	5,091,528.58
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	319,722,456.66	13,321,083.02
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,388,820.00	2,652,049.80
投资支付的现金		
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		
支付其他与投资活动有关的现金	695,740.87	
投资活动现金流出小计	5,084,560.87	2,652,049.80
投资活动产生的现金流量净额	314,637,895.79	10,669,033.22
三、筹资活动产生的现金流量：		
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	422,000,000.00	552,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	422,000,000.00	555,000,000.00
偿还债务支付的现金	305,800,000.00	41,000,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	183,909,056.81	20,694,663.69
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	135,375,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	5,499,583.56	6,865,028.00
筹资活动现金流出小计	495,208,640.37	68,559,691.69
筹资活动产生的现金流量净额	-73,208,640.37	486,440,308.31
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	163,496,592.98	8,156,630.90
加：期初现金及现金等价物余额	126,359,544.80	118,202,913.90
六、期末现金及现金等价物余额	289,856,137.78	126,359,544.80

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

6、母公司现金流量表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	117,908,715.55	338,000.00
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	46,272,623.19	235,321,635.05
经营活动现金流入小计	164,181,338.74	235,659,635.05
购买商品、接受劳务支付的现金	163,146,434.40	156,701,335.50
支付给职工以及为职工支付的现金	9,171,137.63	9,340,962.72
支付的各项税费	9,758,442.74	5,343,913.04
支付其他与经营活动有关的现金	207,458,119.37	6,446,624.06
经营活动现金流出小计	389,534,134.14	177,832,835.32
经营活动产生的现金流量净额	-225,352,795.40	57,826,799.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	6,326,000.00	8,229,554.44
取得投资收益所收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		66,000.00

处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	6,326,000.00	8,295,554.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,278,650.00	287,100.00
投资支付的现金	16,000,000.00	61,050,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	17,278,650.00	61,337,100.00
投资活动产生的现金流量净额	-10,952,650.00	-53,041,545.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	260,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	260,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,760,041.67	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,076,250.00	
筹资活动现金流出小计	4,836,291.67	
筹资活动产生的现金流量净额	255,163,708.33	
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	18,858,262.93	4,785,254.17
加：期初现金及现金等价物余额	12,546,856.10	7,761,601.93
六、期末现金及现金等价物余额	31,405,119.03	12,546,856.10

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

7、合并所有者权益变动表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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		
一、上年年末余额	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
加: 会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	461,496,880.00	61,481,206.42			9,403,767.10		409,432,653.46		268,753,364.09	1,210,567,871.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							170,118,122.39		-71,473,197.17	98,644,925.22
(一) 净利润							170,118,122.39		66,901,802.83	237,019,925.22
(二) 其他综合收益										
上述(一)和(二)小计							170,118,122.39		66,901,802.83	237,019,925.22
(三) 所有者投入和减少资本									-3,000,000.00	-3,000,000.00
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										
(四) 利润分配									-135,375,000.00	-135,375,000.00
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									-135,375,000.00	-135,375,000.00
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. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	461,496,880.00	61,481,206.42			9,403,767.10		579,550,775.85		197,280,166.92	1,309,212,796.29

上年金额

单位：元

项目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	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		
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
加：同一控制下企业合并产生的追溯调整										
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	461,496,880.00	61,522,542.16			9,403,767.10		324,558,672.30		232,542,866.93	1,089,524,728.49
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)		-41,335.74					84,873,981.16		36,210,497.16	121,043,142.58
(一) 净利润							84,873,981.16		33,210,497.16	118,084,478.32
(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
(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. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	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

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	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	所有者权 益合计
一、上年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		-112,592,333.08	496,070,652.20
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		-112,592,333.08	496,070,652.20
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							411,290,715.81	411,290,715.81
（一）净利润							411,290,715.81	411,290,715.81
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							411,290,715.81	411,290,715.81
（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. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		298,698,382.73	907,361,368.01

上年金额

单位：元

项目	上年金额							
	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	所有者权益合计

一、上年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		-89,058,930.23	519,604,055.05
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年期初余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		-89,058,930.23	519,604,055.05
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-23,533,402.85	-23,533,402.85
（一）净利润							-23,533,402.85	-23,533,402.85
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							-23,533,402.85	-23,533,402.85
（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. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		-112,592,333.08	496,070,652.20

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：唐志徽

会计机构负责人：肖义平

三、公司基本情况

（一）公司历史沿革

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股设计，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股。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”。

（二）行业性质

本公司属房地产行业。

（三）经营范围

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。

（四）主要产品、劳务

本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺。

（五）公司基本架构

本公司最高权力机构是股东大会，实行董事会领导下的总经理负责制。根据业务发展需要，设立规划设计管理部、综合业务部、建筑经济部、办公室、财务中心、营销中心、审计部、证券部等职能部门。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、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，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)

进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、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、完整地反映了本年公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、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

对于同一控制下的企业合并，合并方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。合并方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。

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，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，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，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，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转为购买日所属当期投资收益。

购买方为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方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。

购买方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。购买方对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，经复核后合并成本仍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。

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍应当冲减少数股东权益。

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

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

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

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

(2) 对同一子公司的股权在连续两个会计年度买入再卖出，或卖出再买入的应披露相关的会计处理方法

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、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。

9、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。

6) 公司持有至到期投资出售或重分类为可供出售金融资产：

如果持有至到期投资出售或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产。但是，遇到下列情况可以除外：

①出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近（如到期前三个月内），且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

- ②根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。
- ③出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(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）减值测试方法、减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

- (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：

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减

值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(7) 将尚未到期的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产的，说明持有意图或能力发生改变的依据

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

确认标准：

- 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。

本公司合并范围内的关联方不计提坏账准备。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 600 万元以上
单项金额重大并单项计提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。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	按组合计提坏账准备的计提方法	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法	账龄

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

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—5 年	100%	100%
5 年以上	100%	100%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

11、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

计价方法：其他

存货发出时材料按加权平均成本法计价、开发产品按个别计价法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、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： 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。 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。

13、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—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。

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：(1) 租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；(2) 公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；(3) 租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；(4) 租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费

(3) 各类固定资产的折旧方法

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

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。

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	40	5%	2.375%

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

(4) 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。

(5) 其他说明

15、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。

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用已经发生；

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出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。

17、生物资产

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

18、油气资产

不适用

19、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

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。

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

(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。

（6）内部研究开发项目支出的核算

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。

20、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。

21、附回购条件的资产转让

22、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。

23、股份支付及权益工具

不适用。

24、回购本公司股份

25、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）确认提供劳务收入的依据

（4）按完工百分比法确认提供劳务的收入和建造合同收入时，确定合同完工进度的依据和方法

（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。

26、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。

27、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。

28、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。

29、持有待售资产

不适用。

30、资产证券化业务

不适用。

31、套期会计

不适用。

32、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

33、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

34、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入）	3%-17%
营业税	房产销售和物业管理等收入	5%
城市维护建设税	流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
营业税	建筑、装饰及绿化劳务	3%
土地增值税	转让房地产增值额	30%-60%
教育费附加	流转税税额	3%
地方教育费附加	流转税税额	2%

2、税收优惠及批文

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。该项税收优惠已在珠海市斗门区地方税务局井岸税务分局登记备案。

六、企业合并及合并财务报表

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

													单位：元
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	期末实际 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 年初所有 者权益中 所享有份 额后的余 额
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	1,000,000.00	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）。	10,000,00 0.00		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	1,000,000.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询, 物业代理, 企业策划, 社会经济信息咨询 (不含许可经营项目), 广告策划、设计、发布。	10,000,000.00	100%	100%	是
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	珠海	物业管理	5,050,000.00	物业管理 (取得资质证后方可经营)、房产租赁、物业代理、停车服务、清洁服务、组织会议及展览; 广告设计、制作 (不设工场)、发布、代理; 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	5,050,000.00	100%	100%	是

					料) (许可证有效期至 2014 年 8 月 9 日); 其他商业的批发、零售 (不含许可经营项目)。					
石家庄远荣房地产开发有限公	控股子公司	石家庄	房地产开	10,000,000.00	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)	0.00	0%	0%	否	
珠海世荣兆业投资管理有限公	全资子公司	珠海	投资咨询	50,000,000.00	项目投资及投资管理;项目投资引进信息咨询等。	50,000,000.00	100%	100%	是	
珠海世荣会所管理有限公司	全资孙公	珠海	会所管理	1,000,000.00	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	1,000,000.00	100%	100%	是	

					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）。					
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	北京	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发；资产管理；项目投资；企业管理咨询；销售自行开发的商品房。	20,000,000.00		100%	100%	是

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投资 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 年初所 所有者 权益中 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	430,000,000.00	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）	404,156,131.76		76.25%	76.25%	是	197,280,166.92		

					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。				
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	28,000,000.00	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。	28,000,000.00	76.25%	76.25%	是

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位：元

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	期末实际投 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 年初所有 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	26,000,000.00	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； 建筑装饰 装饰工程 专业承包 叁级；房 产开发、 销售（以	33,500,000.00		76.25%	76.25%	是			

					上项目凭 资质证在 有效期内 经营)。				
珠海市绿 怡居园艺 工程有限 公司	控股孙公 司	珠海	苗木种植 及绿化工 程	2,000,000.00	园林绿化 工程(凭 资质证经 营);苗木 种植,花 卉种植、 销售。	2,000,000.00	76.25%	76.25%	是

2、特殊目的主体或通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

不适用。

3、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

√ 适用 □ 不适用

与上年相比本年（期）新增合并单位 1 家，原因为：原因为本年内设立子公司北京世荣兆业控股有限公司。

与上年相比本年（期）减少合并单位 1 家，原因为：原因为本年内出售子公司石家庄远荣房地产开发有限公司。

4、报告期内新纳入合并范围的主体和报告期内不再纳入合并范围的主体

本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
北京世荣兆业控股有限公司	19,975,071.89	-24,928.11

本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

单位：元

名称	处置日净资产	年初至处置日净利润
石家庄远荣房地产开发有限公司	10,011,747.40	10,613.08

5、报告期内发生的同一控制下企业合并

报告期未发生同一控制下企业合并事项。

6、报告期内发生的非同一控制下企业合并

报告期未发生非同一控制下企业合并事项。

7、报告期内出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
石家庄远荣房地产开发有限公司	2012-6-11	成本法

8、报告期内发生的反向购买

报告期未发生反向购买事项。

9、本报告期发生的吸收合并

报告期未发生吸收合并事项。

10、境外经营实体主要报表项目的折算汇率

不适用。

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
人民币	--	--	70,725.21	--	--	73,556.42
人民币	--	--	289,785,412.57	--	--	126,285,988.38
人民币	--	--	1,396,127.00	--	--	1,128,777.80
合计	--	--	291,252,264.78	--	--	127,488,322.60

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额
建筑工程之工资保函	1,005,627.00	1,001,277.80
电费保证金	390,500.00	127,500.00
合计	1,396,127.00	1,128,777.80

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。

货币资金的说明：年末货币资金比年初货币资金增加163,763,942.18元，增加比例为128.45%。增加的主要原因为本年销售商品及转让股权收到的现金增加。

2、交易性金融资产

不适用。

3、应收票据

不适用。

4、应收股利

不适用。

5、应收利息

不适用。

6、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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(%)
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	982,458.08	100%	113,171.39	11.52%	21,179,979.13	100%	19,017,207.44	89.79%
组合小计	982,458.08	100%	113,171.39	11.52%	21,179,979.13	100%	19,017,207.44	89.79%
合计	982,458.08	--	113,171.39	--	21,179,979.13	--	19,017,207.44	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1年以内小计	55,992.34	5.7%	2,799.62	1,453,690.69	6.86%	72,684.53
1至2年	891,015.34	90.69%	89,101.53	93,419.27	0.44%	9,341.93
2至3年				815,779.45	3.85%	244,733.84
3年以上	35,450.40	3.61%	21,270.24	18,817,089.72	88.85%	18,690,447.14
3至4年	35,450.40	3.61%	21,270.24	316,606.44	1.49%	189,963.86
4至5年				6,003,320.00	28.34%	6,003,320.00
5年以上				12,497,163.28	59.02%	12,497,163.28
合计	982,458.08	--	113,171.39	21,179,979.13	--	19,017,207.44

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	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
工程款	收回款项	5 年以上	41,917.08	41,917.08
工程款	收回款项	3-4 年以上	23,314.46	38,857.44
合计	--	--	65,231.54	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提不适用。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

报告期，公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
珠海美之荟日化品有限公司	货款	2012 年 12 月	5,228,420.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
广东顺德区大良医院	货款	2012 年 12 月	1,581,488.90	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
广州解放军 421 医院	货款	2012 年 12 月	1,358,500.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
解放军 169 医院	货款	2012 年 12 月	1,206,101.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
其他单位	货款	2012 年 12 月	10,142,134.35	账龄较长，无收回的可能性	否
合计	--	--	19,516,644.25	--	--

应收账款核销说明

根据公司第四届董事会第三次会议决议，公司对重组前原医疗器械业务相关的应收账款授权公司管理层进行处置。本年核销的应收款项账面原值19,516,644.25元,账面净值386,131.22元,账龄大部分在5年以上,经多次催收,基本无回收的可能性。本年轻第十次总裁办公会议决定予以核销。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

(5) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

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	891,015.34	1 至 2 年	90.69%
第二名	非关联关系	53,192.34	1 年以内	5.41%
第三名	非关联关系	19,988.99	3 至 4 年	2.04%
第四名	非关联关系	15,461.41	3 至 4 年	1.57%
第五名	本公司控股股东控制	2,800.00	1 年以内	0.29%
合计	--	982,458.08	--	100%

(6) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例 (%)
广东兆丰能源技术有限公司	本公司控股股东控制	2,800.00	0.29%
合计	--	2,800.00	0.29%

(7) 终止确认的应收款项情况

不适用。

(8) 以应收款项为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

7、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								

账龄组合	7,648,144.13	100%	3,751,462.31	49.05%	8,231,672.52	100%	3,855,105.92	46.83%
	7,648,144.13	100%	3,751,462.31	49.05%	8,231,672.52	100%	3,855,105.92	46.83%
组合小计	7,648,144.13	100%	3,751,462.31	49.05%	8,231,672.52	100%	3,855,105.92	46.83%
合计	7,648,144.13	--	3,751,462.31	--	8,231,672.52	--	3,855,105.92	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：						
1 年以内小计	1,628,785.92	21.3%	81,439.30	3,691,820.26	44.85%	184,591.01
1 至 2 年	2,141,597.06	28%	214,159.71	776,203.87	9.43%	77,620.39
2 至 3 年	595,977.99	7.79%	178,793.40	173,648.39	2.11%	52,094.52
3 至 4 年	11,783.16	0.15%	7,069.90	123,000.00	1.49%	73,800.00
4 至 5 年	3,000.00	0.04%	3,000.00			
5 年以上	3,267,000.00	42.72%	3,267,000.00	3,467,000.00	42.12%	3,467,000.00
合计	7,648,144.13	--	3,751,462.31	8,231,672.52	--	3,855,105.92

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

不适用。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

报告期，公司不存在单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例(%)
第一名	3,263,000.00	欠款	42.66%
第二名	1,207,187.00	墙改基金	15.78%
第三名	809,203.24	工程押金等	10.58%
第四名	628,923.73	租赁押金	8.22%
第五名	556,811.30	租赁押金	7.28%
合计	6,465,125.27	--	84.52%

说明

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
第一名	非关联关系	3,263,000.00	5 年以上	42.66%
第二名	非关联关系	1,207,187.00	1-2 年	15.78%
第三名	联营企业	809,203.24	1 年以内及 1-3 年	10.58%
第四名	非关联关系	628,923.73	1 年以内	8.22%
第五名	非关联关系	556,811.30	2-3 年	7.28%
合计	--	6,465,125.27	--	84.52%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

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	联营企业	809,203.24	10.58%
广东兆丰能源技术有限公司	本公司控股股东控制	8,357.43	0.11%

广东世荣投资控股有限公司	本公司控股股东控制	1,874.95	0.02%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	联营企业	1,313.30	0.02%
合计	--	820,748.92	10.73%

(8) 终止确认的其他应收款项情况

不适用。

(9) 以其他应收款为标的进行证券化的，列示继续涉入形成的资产、负债的金额

不适用。

8、预付款项**(1) 预付款项按账龄列示**

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	18,301,658.60	100%	11,029,960.29	90.7%
1至2年			976,709.05	8.03%
3年以上			154,000.00	1.27%
合计	18,301,658.60	--	12,160,669.34	--

预付款项账龄的说明

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	非关联关系	18,003,170.04	2012年	未达到结算条件
第二名	非关联关系	250,000.00	2012年	未达到结算条件
第三名	非关联关系	27,600.00	2012年	未达到结算条件
第四名	非关联关系	20,888.56	2012年	未达到结算条件
合计	--	18,301,658.60	--	--

(3) 本报告期预付款项中持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

(4) 预付款项的说明

9、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	37,602.22		37,602.22			
库存商品	1,444.68		1,444.68			
周转材料				21,067.92		21,067.92
消耗性生物资产	7,167,719.23		7,167,719.23	947,858.60		947,858.60
开发成本	1,279,026,779.8		1,279,026,779.8	1,398,905,596.06		1,398,905,596.06
开发产品	518,643,766.26		518,643,766.26	259,049,207.79		259,049,207.79
工程施工	9,003,788.23		9,003,788.23	43,565,130.54		43,565,130.54
营林设施费				3,730,191.99		3,730,191.99
合计	1,813,881,100.44		1,813,881,100.44	1,706,219,052.90		1,706,219,052.90

(2) 存货跌价准备

不适用。

存货的说明

计入年度余额的借款费用资本化金额：

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
碧水岸一区	12,541,416.97	25,078,899.81	37,620,316.78	---
世荣名筑		3,760,041.67	---	3,760,041.67
合计	12,541,416.97	28,838,941.48	37,620,316.78	3,760,041.67

10、其他流动资产

不适用。

11、可供出售金融资产

不适用。

12、持有至到期投资

不适用。

13、长期应收款

不适用。

14、对合营企业投资和联营企业投资

单位：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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
一、合营企业							
二、联营企业							
珠海市世荣房产开发有限公司	30.5%	30.5%	1,775,664,378.30	1,185,310,606.69	590,353,771.61	430,852,993.00	79,385,955.95
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	15.25%	15.25%	60,377,041.91	718,220.86	59,658,821.05	11,726,485.52	7,792,846.33

15、长期股权投资**(1) 长期股权投资明细情况**

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期计提减值准备	本期现金红利
珠海市世荣房产开发有限公司	权益法	167,750,000.00	339,349,384.76	-104,641,320.82	234,708,063.94	30.5%	30.5%				84,995,562.19
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	7,625,000.00	12,433,194.95	-501,430.73	11,931,764.22	15.25%	15.25%				2,060,000.00

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%				
合计	--	180,575,0 00.00	356,982,5 79.71	-105,142, 751.55	251,839,8 28.16	--	--	--			87,055,56 2.19

(2) 向投资企业转移资金的能力受到限制的有关情况

不适用。

长期股权投资的说明

1、2012年12月21日，本公司2012年第二次临时股东大会决定，珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称世荣实业）将持有的珠海市世荣房产开发有限公司（下称世荣房产）50%的股权转让给珠海华发实业股份有限公司（下称华发股份）。根据双方签订的框架协议，该股权转让分三次进行。双方共同聘请评估机构对该股权进行了评估，并以评估值为作价依据。2012年12月31日，双方完成了第一次股权转让，世荣实业将所持世荣房产10%股权转让给华发股份，并收到股权转让款2.29亿元。

2、本年控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司分别收到其投资的珠海市世荣房产开发有限公司、珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司宣告的分红金额84,995,562.19元及2,060,000.00元。

16、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	39,509,100.07	16,431,206.68		55,940,306.75
1.房屋、建筑物	39,509,100.07	16,431,206.68		55,940,306.75
二、累计折旧和累计 摊销合计	1,474,782.96	1,314,409.90		2,789,192.86
1.房屋、建筑物	1,474,782.96	1,314,409.90		2,789,192.86
三、投资性房地产账 面净值合计	38,034,317.11	15,116,796.78		53,151,113.89
1.房屋、建筑物	38,034,317.11	15,116,796.78		53,151,113.89
五、投资性房地产账 面价值合计	38,034,317.11	15,116,796.78		53,151,113.89
1.房屋、建筑物	38,034,317.11	15,116,796.78		53,151,113.89

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,314,409.90

(2) 按公允价值计量的投资性房地产

不适用。

17、固定资产**(1) 固定资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	140,375,085.67	2,619,578.98		10,559,987.03	132,434,677.62
其中：房屋及建筑物	120,573,327.66	1,116,718.98		5,893,759.03	115,796,287.61
机器设备	11,853,668.00			4,666,228.00	7,187,440.00
运输工具	4,208,677.00	546,480.00			4,755,157.00
其他设备	3,739,413.01	956,380.00			4,695,793.01
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少	本期期末余额
二、累计折旧合计：	14,780,778.40		4,846,387.71	775,088.53	18,852,077.58
其中：房屋及建筑物	9,031,990.73		2,592,409.32		11,624,400.05
机器设备	1,874,972.35		1,002,106.39	775,088.53	2,101,990.21
运输工具	2,521,050.23		493,409.17		3,014,459.40
其他设备	1,352,765.09		758,462.83		2,111,227.92
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	125,594,307.27	--			113,582,600.04
其中：房屋及建筑物	111,541,336.93	--			104,171,887.56
机器设备	9,978,695.65	--			5,085,449.79
运输工具	1,687,626.77	--			1,740,697.60
其他设备	2,386,647.92	--			2,584,565.09
四、减值准备合计	0.00	--			
其中：房屋及建筑物	0.00	--			
机器设备	0.00	--			
运输工具	0.00	--			
其他设备	0.00	--			
五、固定资产账面价值合计	125,594,307.27	--			113,582,600.04

其中：房屋及建筑物	111,541,336.93	--	104,171,887.56
机器设备	9,978,695.65	--	5,085,449.79
运输工具	1,687,626.77	--	1,740,697.60
其他设备	2,386,647.92	--	2,584,565.09

本期折旧额 4,846,387.71 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 0.00 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	51,272,518.16	7,483,470.78		43,789,047.38	珠海市金湾区三灶工业区厂房

(3) 通过融资租赁租入的固定资产

不适用。

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

不适用。

(5) 期末持有待售的固定资产情况

不适用。

(6) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	尚未综合验收	

18、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三灶厂房	1,219,940.00		1,219,940.00	66,490.00		66,490.00
企业管理信息化工程	1,047,400.00		1,047,400.00	767,000.00		767,000.00
合计	2,267,340.00		2,267,340.00	833,490.00		833,490.00

(2) 重大在建工程项目变动情况

不适用。

(3) 在建工程减值准备

不适用。

(4) 重大在建工程的工程进度情况

不适用。

19、工程物资

不适用。

20、固定资产清理

不适用。

21、生产性生物资产

不适用。

22、油气资产

不适用。

23、无形资产**(1) 无形资产情况**

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	7,707,963.50	9,500.00		7,717,463.50
1、土地使用权	6,877,188.50			6,877,188.50
2、电脑软件	830,775.00	9,500.00		840,275.00
二、累计摊销合计	1,158,211.02	191,919.35		1,350,130.37
1、土地使用权	550,175.02	137,543.76		687,718.78
2、电脑软件	608,036.00	54,375.59		662,411.59
三、无形资产账面净值合计	6,549,752.48	-182,419.35		6,367,333.13
1、土地使用权	6,327,013.48			6,189,469.72

2、电脑软件	222,739.00			177,863.41
无形资产账面价值合计	6,549,752.48	-182,419.35		6,367,333.13
1、土地使用权	6,327,013.48			6,189,469.72
2、电脑软件	222,739.00			177,863.41

本期摊销额 191,919.35 元。

(2) 公司开发项目支出

不适用。

24、商誉

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
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	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

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。本年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，本年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，本年末账面净资产8,345.67万元，收购成本为3,350.00万元。年末测试商誉无减值情形。

25、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
苗场设施		3,723,234.30	262,322.62		3,460,911.68	
合计		3,723,234.30	262,322.62		3,460,911.68	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用年末余额比年初余额增加3,460,911.68元，增加比例100%。增加的原因为：本公司控股孙公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司租用苗圃场场内工程建设支出增加。

26、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 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

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		

资产减值准备	98,229.82	96,075.48
预售收入预计毛利	5,032,465.43	15,796,488.33
预估税费	19,374,590.75	36,537,447.96
存货内部利润	19,893,271.63	13,702,768.14
小计	44,398,557.63	66,132,779.91
递延所得税负债：		

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	3,471,714.43	22,488,011.45
可抵扣亏损	96,305,970.89	108,460,163.28
合计	99,777,685.32	130,948,174.73

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2012		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	20,686,762.15	20,686,762.15	
2017	12,258,792.26		
合计	96,305,970.89	108,460,163.28	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
可抵扣差异项目		
资产减值准备	392,919.28	384,301.91
预售收入预计毛利	20,129,861.72	63,185,953.32
预估税费	77,498,363.00	146,149,791.84
存货内部利润	79,573,086.51	54,811,072.56
小计	177,594,230.51	264,531,119.63

(2) 递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示

互抵后的递延所得税资产及负债的组成项目

单位：元

项目	报告期末互抵后的递延所得税资产或负债	报告期末互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异	报告期初互抵后的递延所得税资产或负债	报告期初互抵后的可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	44,398,557.63		66,132,779.91	

递延所得税资产和递延所得税负债互抵明细

不适用。

27、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	22,872,313.36	508,964.59		19,516,644.24	3,864,633.71
七、固定资产减值准备	0.00				
合计	22,872,313.36	508,964.59		19,516,644.24	3,864,633.71

资产减值明细情况的说明

28、其他非流动资产

不适用。

29、短期借款**(1) 短期借款分类**

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	20,000,000.00	93,000,000.00
信用借款		50,000,000.00
合计	20,000,000.00	143,000,000.00

短期借款分类的说明

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

不适用。

30、交易性金融负债

不适用。

31、应付票据

不适用。

32、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内（含 1 年）	216,300,289.66	119,843,899.38
1—2 年	17,239,895.63	18,960,134.04
2—3 年	1,613,303.10	230,828.00
3—4 年	214,982.42	1,086,954.00
4—5 年		254,013.29
5 年以上		
合计	235,368,470.81	140,375,828.71

(2) 本报告期应付账款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

不适用。

(3) 账龄超过一年的大额应付账款情况的说明

账龄超过一年的大额应付账款主要为未到结算期的工程款及保证金。

33、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年以内	200,413,129.18	217,569,629.14
1 至 2 年	1,660,000.00	22,015,814.85
合计	202,073,129.18	239,585,443.99

(2) 本报告期预收账款中预收持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

不适用。

(3) 账龄超过一年的大额预收账款情况的说明

账龄超过一年的大额预收账款主要为商品房预收款。

34、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,913,202.77	36,587,446.56	31,031,366.71	9,469,282.62
二、职工福利费		2,956,059.66	2,956,059.66	
三、社会保险费		4,685,307.89	4,685,307.89	
其中：医疗保险费		1,277,822.26	1,277,822.26	
基本养老保险费		2,942,155.81	2,942,155.81	
年金缴费				
失业保险费		258,436.12	258,436.12	
工伤保险费		95,081.06	95,081.06	
生育保险费		111,812.64	111,812.64	
四、住房公积金		424,302.00	424,302.00	
五、辞退福利		243,939.69	243,939.69	
六、工会经费和职工教育经费	673,627.62	288,407.09	27,555.00	934,479.71
合计	4,586,830.39	45,185,462.89	39,368,530.95	10,403,762.33

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 260,852.09 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 243,939.69 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司当月工资当月计提、次月发放，期末计提的 2012 年 12 月份工资已于 2013 年 1 月 15 日前发放；2012 年度年终奖，已于 2013 年 2 月 6 日发放。

35、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-545,374.22	-534,893.87
营业税	-6,207,512.92	-10,093,860.80

企业所得税	46,733,355.23	21,467,584.57
个人所得税	191,115.38	166,410.06
城市维护建设税	-432,635.78	-596,382.72
土地增值税	16,130,497.48	-4,715,164.68
印花税	11,538.80	23,078.00
教育费附加	-185,213.71	-299,935.05
地方教育附加	-131,005.11	-139,249.18
房产税	37,869.97	
土地使用税		
堤围费	-113,527.04	44,736.80
合计	55,489,108.08	5,322,323.13

36、应付利息

不适用。

37、应付股利

不适用。

38、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预估地价款		106,385,118.08
其他	93,982,159.29	159,171,943.36
合计	93,982,159.29	265,557,061.44

(2) 本报告期其他应付款中应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项

不适用。

(3) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额（元）	性质或内容
预估税费	77,498,362.97	预估税费
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	未结算往来款

(4) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额（元）	性质或内容
预估税费	77,498,362.97	预估税费
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	未结算往来款

39、预计负债

不适用。

40、一年内到期的非流动负债**(1) 一年内到期的非流动负债情况**

单位：元

项目	期末数	期初数
1 年内到期的长期借款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	30,000,000.00	
合计	30,000,000.00	

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

金额前五名的一年内到期的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率（%）	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
珠海农村商业银行井岸支行	2011-9-30	2013-9-30	人民币元	6.373%		30,000,000		
合计	--	--	--	--	--	30,000,000	--	

一年内到期的长期借款中的逾期借款

不适用。

一年内到期的长期借款说明

年末余额比年初余额增加30,000,000元，增加的主要原因为：本报告期长期借款一年以内到期重分类。

(3) 一年内到期的应付债券

不适用。

(4) 一年内到期的长期应付款

不适用。

41、其他流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
----	--------	--------

其他流动负债说明

42、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	654,000,000.00	444,800,000.00
合计	654,000,000.00	444,800,000.00

长期借款分类的说明

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率(%)	期末数		期初数	
					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	2012-9-7	2015-9-6	人民币元	7.38%		50,000,000		
中国农业 银行股份 有限公司 珠海斗门	2012-10-7	2015-9-6	人民币元	7.38%		50,000,000		

支行								
中国农业 银行股份 有限公司 珠海斗门 支行	2012-10-12	2015-9-6	人民币元	7.38%	50,000,000			
中国建设 银行股份 有限公司 珠海市分 行	2011-2-1	2014-1-10	人民币元	6.65%	40,000,000		40,000,000	
中国农业 银行股份 有限公司 珠海斗门 支行	2012-10-12	2015-9-6	人民币元	7.38%	40,000,000			
合计	--	--	--	--	230,000,000	--	40,000,000	

43、应付债券

不适用。

44、长期应付款

不适用。

45、专项应付款

不适用。

46、其他非流动负债

不适用。

47、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	461,496,880.00						461,496,880.00

48、库存股

不适用。

49、专项储备

不适用。

50、资本公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	61,481,206.42			61,481,206.42
合计	61,481,206.42			61,481,206.42

51、盈余公积

单位：元

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

52、一般风险准备

不适用。

53、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	409,432,653.46	--
调整后年初未分配利润	409,432,653.46	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	170,118,122.39	--
期末未分配利润	579,550,775.85	--

调整年初未分配利润明细：

- 1) 由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 2) 由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 3) 由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 4) 由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
- 5) 其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

54、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	570,749,310.97	506,625,642.00
其他业务收入	46,832,052.07	42,938,279.85
营业成本	369,465,440.21	287,242,746.93

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47
合计	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47
合计	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47
合计	570,749,310.97	324,436,980.37	506,625,642.00	251,234,643.47

(5) 公司前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例(%)
第一名	3,176,105.00	0.56%

第二名	2,655,513.00	0.47%
第三名	2,214,420.00	0.39%
第四名	2,101,641.00	0.37%
第五名	2,100,309.00	0.37%
合计	12,247,988.00	2.16%

营业收入的说明

55、合同项目收入

不适用。

56、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	35,280,867.43	32,959,533.29	房产销售收入 5%、建筑装饰及绿化劳务 3%
城市维护建设税	2,376,096.62	2,308,296.09	按增值税、营业税税额的 7%
教育费附加	1,064,218.65	997,897.23	按增值税、营业税税额的 3%
土地增值税	14,562,584.82	37,361,268.56	转让房地产增值额 30%-60%
堤围防护费	374,895.14	605,445.55	按当期营业收入的 0.1%
地方教育费附加	272,097.83	650,924.99	按增值税、营业税税额的 2%
投资性房地产房产税	184,666.81	522,865.41	按租金收入的 12%
合计	54,115,427.30	75,406,231.12	--

营业税金及附加的说明

57、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：工资	2,788,852.09	1,882,669.08
广告策划费	5,392,538.18	7,566,103.16
代理佣金	6,682,191.08	6,747,080.00
业务宣传费	6,340,511.87	1,066,632.00
合计	25,003,888.67	19,945,944.63

58、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其中：工资	17,061,147.88	10,838,306.79
咨询服务费	2,423,650.00	6,009,410.00
差旅费	2,840,826.27	4,159,921.50
固定资产折旧费	3,737,358.87	3,951,899.71
税费	2,143,170.62	2,315,579.63
合计	45,516,484.39	46,544,151.70

59、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	19,695,115.33	1,209,570.37
减：利息收入	1,560,722.38	1,266,761.19
其他	1,782,660.00	377,429.44
合计	19,917,052.95	320,238.62

60、公允价值变动收益

不适用。

61、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	40,948,187.80	30,935,889.47
处置长期股权投资产生的投资收益	169,144,864.61	41,381.45
处置交易性金融资产取得的投资收益		634,496.38
合计	210,093,052.41	31,611,767.30

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因

石家庄远荣房地产开发有限公司	-674,000.00		转让持有的全部股权
合计	-674,000.00		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
珠海市世荣房产开发有限公司	39,389,618.53	29,339,373.97	联营企业实现盈利
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	1,558,569.27	1,596,515.50	联营企业实现盈利
合计	40,948,187.80	30,935,889.47	--

62、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	508,964.59	2,162,227.91
合计	508,964.59	2,162,227.91

63、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计		310,243.53	
其中：固定资产处置利得		310,243.53	
其他	2,536,120.89	385,872.82	2,536,120.89
合计	2,536,120.89	696,116.35	2,536,120.89

营业外收入说明

本年营业外收入金额比上年增加 1,840,004.54 元，增加比例为 264.32%，增加的主要原因为本年增加工程违约金收入。

(2) 政府补助明细

不适用。

64、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	51,615.02	1,884.75	51,615.02
其中：固定资产处置损失	51,615.02	1,884.75	51,615.02
对外捐赠	1,000,000.00	410,000.00	1,000,000.00
其他	30,929.78	10,509.03	30,929.78
合计	1,082,544.80	422,393.78	1,082,544.80

营业外支出说明

本年营业外支出金额比上年度增加 660,151.02 元，增加比例为 156.29%，增加的主要原因为本年公益性捐赠支出增加。

65、所得税费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	55,846,585.95	56,042,549.40
递延所得税调整	21,734,222.26	-24,299,156.91
合计	77,580,808.21	31,743,392.49

66、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司2012年度实现归属于普通股股东的净利润170,118,122.40元，2012年度末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=2012年度实现净利润/年末普通股股数=170,118,122.40/461,496,880=0.37元/股；扣除非经常性损益后基本每股收益=(170,118,122.40-96,500,470.54)/461,496,880=0.16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。

67、其他综合收益

报告期，公司无其他综合收益。

68、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
利息收入	1,560,722.38
往来款等	9,698,389.07

合计	11,259,111.45
----	---------------

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出	43,874,051.07
往来款等	8,639,981.59
合计	52,514,032.66

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

不适用。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额负值调列	695,740.87
合计	695,740.87

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

不适用。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
筹资费用	5,499,583.56
合计	5,499,583.56

69、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	237,019,925.22	118,084,478.32

加：资产减值准备	508,964.59	2,162,227.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,160,797.61	6,064,942.24
无形资产摊销	191,919.35	272,393.89
长期待摊费用摊销	262,322.62	
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
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	51,615.02	
财务费用（收益以“-”号填列）	19,695,115.33	1,209,570.37
投资损失（收益以“-”号填列）	-210,093,052.41	-31,611,767.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	21,734,222.28	-24,299,156.91
存货的减少（增加以“-”号填列）	-107,662,047.54	-455,730,824.73
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-4,945,355.95	-4,132,419.74
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,857,088.56	-100,663,795.90
经营活动产生的现金流量净额	-77,932,662.44	-488,952,710.63
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	289,856,137.78	126,359,544.80
减：现金的期初余额	126,359,544.80	118,202,913.90
现金及现金等价物净增加额	163,496,592.98	8,156,630.90

（2）本报告期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

单位：元

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：	--	--
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	6,326,000.00	
2. 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	6,326,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,021,740.87	
4. 处置子公司的净资产	10,011,747.40	
流动资产	10,021,740.87	
非流动资产	9,993.47	

（3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数
一、现金	289,856,137.78	126,359,544.80
其中：库存现金	70,725.21	73,556.42
可随时用于支付的银行存款	289,785,412.57	126,285,988.38
三、期末现金及现金等价物余额	289,856,137.78	126,359,544.80

70、所有者权益变动表项目注释

不适用。

八、资产证券化业务的会计处理

1、说明资产证券化业务的主要交易安排及其会计处理、破产隔离条款

2、公司不具有控制权但实质上承担其风险的特殊目的主体情况

不适用。

九、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

不适用。

2、本企业的子公司情况

单位：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	430000000	76.25%	76.25%	70777825-4
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产开发经营	28000000	76.25%	76.25%	72549001-9
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	装饰装修工程设计工程	1000000	76.25%	76.25%	69813367-2
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产信息咨询	1000000	100%	100%	55171314-6

珠海世荣物业管理服务有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	刘育泉	物业管理	5050000	100%	100%	55366764-9
珠海市年顺建筑工程有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	陈宇	建筑	26000000	76.25%	76.25%	19267558-9
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	陈顶炎	绿化工程	2000000	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	10000000	70%	70%	57007961-1
珠海世荣会所管理有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	冯虹	会所管理	1000000	100%	100%	58635858-6
珠海世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	郑泽涛	项目投资	50000000	100%	100%	58637196-7
北京世荣兆业控股有限公司	控股子公司	有限公司	北京	梁家荣	房地产开发	50000000	100%	100%	05928431-9

3、本企业的合营和联营企业情况

单位：元

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(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
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	550,000,000.00	30.5%	30.5%	联营企业	77831858-9
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	50,000,000.00	15.25%	15.25%	联营企业	69812002-X

4、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	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

本企业的其他关联方情况的说明

5、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			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	23,179,222.50	100%	11,971,912.00	100%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	市场议价	12,600.00	0.09%		
广东兆丰能源技术有限公司	物业管理服务	市场议价	28,000.00	0.19%	44,013.69	0.53%
珠海市世荣房产开发有限公司	物业管理服务	市场议价	94,020.00	0.65%	148,865.00	1.81%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	市场议价	12,600.00	0.09%		
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	市场议价	33,049,000.00	10.92%	28,479,000.00	7.94%

(2) 关联托管/承包情况

不适用。

(3) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2010年11月01日	2013年12月31日	协议价格	23,400.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2012年07月01日	2013年06月30日	协议价格	240,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东兆丰能源技术有限公司	房屋	2012年01月01日	2013年12月31日	协议价格	58,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2012年01月01日	2013年12月31日	协议价格	36,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2012年01月01日	2013年12月31日	协议价格	36,000.00

(4) 关联担保情况

单位：元

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

关联担保情况说明

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，该保证履行期限为该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2012年12月31日，实际借款余额18,500万元。

本公司法定代表人梁家荣为广东世荣兆业股份有限公司向中国建设银行股份有限公司珠海市分行2.6亿元借款额度提供连带责任保证，该保证履行期限为该公司与中国建设银行股份有限公司珠海市分行2012年珠房开字003号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止，截至2012年12月31日，实际借款余额7000万元。

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
珠海市世荣房产开发	50,000,000.00	2011-7-21	2012-7-21	该款项已于7月2日

有限公司

还清

拆出

(6) 关联方资产转让、债务重组情况

不适用。

(7) 其他关联交易**6、关联方应收应付款项**

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	珠海市世荣房产开发有限公司	809,203.24	81,210.16	731,000.00	37,600.00
	广东兆丰能源技术有限公司	8,357.43	417.87		
	广东世荣投资控股有限公司	1,874.95	93.75		
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	1,313.30	65.67		
应收账款	广东兆丰能源技术有限公司	2,800.00	56.00		
合计		823,548.92	81,843.45	731,000.00	37,600.00

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
其他应付款	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00
	珠海市世荣房产开发有限公司	4,000.00	4,000.00
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	10,000.00
	广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	
	广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	10,000.00
应付账款	珠海市兆丰混凝土有限公司	2,342,610.50	11,857,599.50
合计		7,753,610.50	17,271,599.50

十、股份支付

不适用。

十一、或有事项

1、未决诉讼或仲裁形成的或有负债及其财务影响

不适用。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

不适用。

十二、承诺事项

1、重大承诺事项

(1) 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本公司及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。

(2) 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农村商业银行井岸支行申请借款的抵押物。

(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珠海农村商业银行井岸支行申请借款的抵押物。

(4) 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该公司向中国建设银行股份有限公司珠海市分行申请借款的抵押物。

(5) 2007年1月24日，本公司与股东珠海威尔集团有限公司、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，尚需出资660万元。

2、前期承诺履行情况

1、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，终止此次股权注入工作。未来本公司将积极与梁家荣先生沟通，采取切实可行的措施完成本公司对梁家荣先生持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司23.75%的股权的收购。

2、在本公司《未来三年股东回报规划（2012-2014）》中，公司承诺，在满足相关分红条件的前提下，同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的资产负债表日后事项说明

不适用。

2、资产负债表日后利润分配情况说明

单位：元

拟分配的利润或股利	253,823,284.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、其他资产负债表日后事项说明

不适用。

十四、其他重要事项

1、非货币性资产交换

不适用。

2、债务重组

不适用。

3、企业合并

本报告期减少合并子公司共计一家，为石家庄远荣房地产开发有限公司，公司将持有的全部70%股权予以转让，详情请见2012年6月12日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）本公司公告；

本报告期新增合并子公司一家，为北京世荣兆业控股有限公司，详情请见2012年11月8日巨潮资讯网本公司公告。

4、租赁

不适用。

5、期末发行在外的、可转换为股份的金融工具

不适用。

6、以公允价值计量的资产和负债

不适用。

7、外币金融资产和外币金融负债

不适用。

8、年金计划主要内容及重大变化

不适用。

9、其他

不适用。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	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 (%)
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%
组合小计					19,597,418.77	100%	18,924,545.86	96.57%
合计		--		--	19,597,418.77	--	18,924,545.86	--

应收账款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
2 至 3 年				780,329.05	3.98%	234,098.72

3 年以上				18,817,089.72	96.02%	18,690,447.14
3 至 4 年				316,606.44	1.62%	189,963.86
4 至 5 年				6,003,320.00	30.63%	6,003,320.00
5 年以上				12,497,163.28	63.77%	12,497,163.28
合计		--		19,597,418.77	--	18,924,545.86

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的应收账款情况

单位：元

应收账款内容	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
工程款	收回款项	5 年以上	41,917.08	41,917.08
工程款	收回款项	3-4 年以上	23,314.46	38,857.44
合计	--	--	65,231.54	--

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的应收账款坏账准备计提

不适用。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收账款的说明

不适用。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销时间	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
珠海美之荟日化品有限公司	应收医疗器械款	2012 年 12 月	5,228,420.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
广东顺德区大良医院	应收医疗器械款	2012 年 12 月	1,581,488.90	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
广州解放军 421 医院	应收医疗器械款	2012 年 12 月	1,358,500.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否
解放军 169 医院	应收医疗器械款	2012 年 12 月	1,206,101.00	账龄 5 年以上，无收回的可能性	否

其他单位	应收医疗器械款	2012 年 12 月	10,142,134.35	账龄较长,无收回的可能性	否
合计	--	--	19,516,644.25	--	--

应收账款核销说明

根据公司第四届董事会第三次会议决议,公司对重组前原医疗器械业务相关的应收账款授权公司管理层进行处置。本期核销的应收款项账面原值19,516,644.25元,账面净值386,131.22元,账龄大部分在5年以上,经多次催收,基本无回收的可能性。本年年第十次总裁办公会议决定予以核销。

(4) 本报告期应收账款中持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

(5) 金额较大的其他的应收账款的性质或内容

不适用。

(6) 应收账款中金额前五名单位情况

不适用。

(7) 应收关联方账款情况

不适用。

(8)

不符合终止确认条件的应收账款的转移金额为 0 元。

(9) 以应收款项为标的资产进行资产证券化的,需简要说明相关交易安排

不适用。

2、其他应收款

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						
按组合计提坏账准备的其他应收款								

账龄组合	167,882,444.08	100%	3,448,440.24	2.05%	4,894,004.86	100%	3,543,854.37	72.41%
组合小计	167,882,444.08	100%	3,448,440.24	2.05%	4,894,004.86	100%	3,543,854.37	72.41%
合计	167,882,444.08	--	3,448,440.24	--	4,894,004.86	--	3,543,854.37	--

其他应收款种类的说明

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	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						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	163,255,307.23	97.24%	33,201.64	1,394,055.01	28.49%	69,702.75
1 至 2 年	1,327,187.00	0.79%	132,718.70	18,166.69	0.37%	1,816.67
2 至 3 年	18,166.69	0.01%	5,450.00	11,783.16	0.24%	3,534.95
3 年以上	3,281,783.16	1.96%	3,277,069.90	3,470,000.00	70.9%	3,468,800.00
3 至 4 年	11,783.16	0.01%	7,069.90	3,000.00	0.06%	1,800.00
4 至 5 年	3,000.00		3,000.00			
5 年以上	3,267,000.00	1.95%	3,267,000.00	3,467,000.00	70.84%	3,467,000.00
合计	167,882,444.08	--	3,448,440.24	4,894,004.86	--	3,543,854.37

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 本报告期转回或收回的其他应收款情况

不适用。

期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收账款坏账准备计提

不适用。

单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的其他应收款的说明

不适用。

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

(4) 本报告期其他应收款中持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位情况

不适用。

(5) 金额较大的其他应收款的性质或内容

(6) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

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(%)
珠海市年顺建筑有限公司	子公司	154,970,871.29	1 年以内	92.31%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	子公司	5,000,000.00	1 年以内	2.98%
珠海友通科技有限公司	非关联	3,263,000.00	5 年以上	1.94%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	2,620,403.21	1 年以内	1.56%
珠海市斗门区财政局	非关联	1,207,187.00	1-2 年	0.72%
合计	--	167,061,461.50	--	99.51%

(7) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
珠海市年顺建筑有限公司	子公司	154,970,871.29	92.31%
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	子公司	5,000,000.00	2.98%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	2,620,403.21	1.56%
合计	--	162,591,274.50	96.85%

(8)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0 元。

(9) 以其他应收款项为标的资产进行资产证券化的，需简要说明相关交易安排

不适用。

3、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	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	本期计提减值准备	本期现金红利
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%				434,625,000.00
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%	100%				
珠海世荣物业管理服务有限公司	成本法	5,050,000.00	5,050,000.00		5,050,000.00	100%	100%				
石家庄远荣房地产开发有限公司	成本法	7,000,000.00	7,000,000.00	-7,000,000.00	0.00	0%	0%				
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%	100%				

北京世荣兆业控 股有限公司	成 本 法	16,000,000.00		16,000,000.00	16,000,000.00	80%	100%		
合计	--	488,406,131.76	472,406,131.76	9,000,000.00	481,406,131.76	--	--	--	434,625,000.00

4、营业收入和营业成本

不适用。

5、投资收益

(1) 投资收益明细

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	434,625,000.00	
处置长期股权投资产生的投资收益	-674,000.00	-4,364,239.86
处置交易性金融资产取得的投资收益		634,496.38
合计	433,951,000.00	-3,729,743.48

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位：元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
珠海市斗门区世荣实业有限公司	434,625,000.00		本期收到投资分红
合计	434,625,000.00		--

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益

不适用。

6、现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	411,290,715.81	-23,533,402.85
加：资产减值准备	496,684.26	2,117,852.46
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,316,182.30	1,383,861.82
无形资产摊销	158,044.59	260,548.76
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-40,828.46
投资损失（收益以“-”号填列）	-433,951,000.00	3,729,743.48
存货的减少（增加以“-”号填列）	-246,746,638.14	-161,472,901.38

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	18,891,029.30	35,351,601.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	23,192,186.48	200,030,324.90
经营活动产生的现金流量净额	-225,352,795.40	57,826,799.73
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	31,405,119.03	12,546,856.10
减：现金的期初余额	12,546,856.10	7,761,601.93
现金及现金等价物净增加额	18,858,262.93	4,785,254.17

7、反向购买下以评估值入账的资产、负债情况

不适用。

十六、补充资料

1、净资产收益率及每股收益

单位：元

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	16.57%	0.37	0.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.17%	0.16	0.16

2、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

不适用。

第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表；
 - 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的财务报表；
 - 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》以及《证券日报》上公开披露过得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2012年度报告正本。
- 以上文件均置备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

二〇一三年二月二十八日