



广东世荣兆业股份有限公司

2013 年度报告

2014 年 03 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2013 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 0.80 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

公司负责人梁家荣、主管会计工作负责人郑泽涛及会计机构负责人(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。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	1
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	21
第六节 股份变动及股东情况.....	27
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	31
第八节 公司治理.....	36
第九节 内部控制.....	40
第十节 财务报告.....	42
第十一节 备查文件目录.....	119

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	广东世荣兆业股份有限公司

## 重大风险提示

公司所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，国家宏观调控政策的变动会对公司经营产生重大影响。行业调控政策及宏观经济环境的变化是公司未来可能面临的主要风险。

## 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	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	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼
电话	0756-5888899	0756-5888899
传真	0756-5888882	0756-5888882
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	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	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 注册号	税务登记号码	组织机构代码
首次注册	2000 年 12 月 28 日	广东省工商行政管理局	4400002006348	4404021192596661	19259666-1
报告期末注册	2013 年 06 月 27 日	广东省珠海市工商行政管理局	440000000011199	4404021192596661	19259666-1
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	公司于 2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所上市，主营业务为医疗器械的生产及销售；2008 年 2 月 25 日，公司完成重大资产重组，主营业务变更为房地产开发与经营。				
历次控股股东的变更情况（如有）	公司 2008 年重大资产重组，向梁社增先生发行 12,900 万股，购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 76.25% 的股权，2008 年 2 月 25 日发行完成后，梁社增先生直接持有本公司 67.09% 股份，公司控股股东由珠海威尔集团有限公司（已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）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	李韩冰，王明丽

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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入（元）	972,969,484.95	617,581,363.04	57.55%	549,563,921.85
归属于上市公司股东的净利润（元）	554,450,764.90	170,118,122.39	225.92%	84,873,981.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	71,297,154.85	73,617,651.85	-3.15%	84,197,480.38
经营活动产生的现金流量净额（元）	187,546,320.28	-77,932,662.44	340.65%	-488,952,710.63
基本每股收益（元/股）	0.86	0.26	230.77%	0.13
稀释每股收益（元/股）	0.86	0.26	230.77%	0.13
加权平均净资产收益率（%）	39.91%	16.57%	23.34%	9.44%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产（元）	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98	36.46%	2,453,795,358.73
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,597,158,862.27	1,111,932,629.37	43.64%	941,814,506.98

#### 二、非经常性损益项目及金额

单位：元

项目	2013 年金额	2012 年金额	2011 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）	833,519,140.25	169,093,249.60	349,740.23	转让联营企业股权
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	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-589,972.66	1,505,191.11	-34,636.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,212,427.82			国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	211,423,309.54	43,828,538.54	159,474.23	

少数股东权益影响额（税后）	147,564,675.82	30,269,431.63	113,625.39	
合计	483,153,610.05	96,500,470.54	676,500.78	--

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

2013年，无论是国际还是国内，整体宏观经济依然跌宕起伏，变数颇多，各经济体之间的相互依存和彼此的影响、制约的程度越来越高。作为企业面临的难以掌控的各种不确定因素陡然增多，企业投资决策更加困难，尤其是对于投资金额大、投资周期长、受宏观经济环境和政策因素影响更大的房地产行业更是增加了经营的难度。报告期内，房地产行业一方面受宏观经济环境负面影响，另一方面，新一届政府采取的抑制投资、提高保障、稳定增长的房地产调控思路日渐清晰，市场对于从过去的政策化调控转变为建立长效机制的市场化调控的预期进一步提升，房地产业在人们的谨慎乐观中跋涉前进。2013年，全国商品房销售面积13亿平方米，同比增长17.3%，全年商品房销售金额81428亿元，同比增长26.3%，全国房地产开发投资86013亿元，同比增长19.8%，呈现出投资、销售两头旺的良好局面，行业整体延续稳步回暖走势。

本报告期是公司开始实施五年（2013年—2017年）发展战略规划的第一年，公司管理层在董事会的领导下，能够准确把握行业发展态势和市场机会，推进各项工作计划有效实施，坚定以市场为导向，以开发和销售作为工作重中之重，在多项目开发经营能力、经营资产能力、投资能力和以提高运营效率为目的的公司治理结构优化等方面有较大提升。

1、瞄准刚需市场，实施产品高低搭配，以楼盘品牌、企业品牌为主要营销手段，采用委托知名中介机构、异地代理商等多种营销模式打开全国市场，取得良好的销售业绩，全年实现合同销售额13.3亿元，同比增长61%。

2、盘活低收益的存量资产，报告期内，公司转让了持有珠海市世荣房产开发有限公司40%股权，获得股权转让款10.66亿元，实质是提前收回了未来若干年的投资收益，优化了资产结构，大幅提升公司的净资产收益能力。

3、通过招拍挂、拍卖、协议收购、合作开发等各种渠道和方式，增加土地储备和开发项目。报告期内，公司增加建筑面积14.5万平方米酒店和酒店公寓的土地储备，通过收购珠海粤盛投资管理有限公司100%股权获得建筑面积3.6万平方米的住宅用地开发权；通过合作开发方式取得威海圣荣浩业房地产开发有限公司51%控股权，已开始动工开发建筑面积为20.7万平方米的位于威海市环翠区的水缘金座二期项目，计划2014年4月份开始销售；通过合资方式控股北京世荣佳业投资管理有限公司70%股权和北京世荣兆业投资管理有限公司51%股权，争取2014年上半年取得占地面积约16.2万平方米土地的养老地产项目的开发经营权、项目立项批文并开始前期工作；另外，报告期末开始运作并于2014年1月份通过法院拍卖方式获得位于珠海市斗门区井岸镇中兴南路东侧建筑面积为5.3万平方米、尖峰前路建筑面积为17.4万平方米的住宅用地使用权。报告期内，公司在落实五年发展战略规划，适度扩张经营规模，实现跨区域发展方面开创了良好的局面。

4、全面深入实施财务预算管理、目标管理及相应的绩效考核制度，启动项目负责制、专业化分工的管理模式，进一步提高公司的管理能力和运营效率，既是适应公司发展的需要，也是作为上市公司应有的不断完善公司治理结构、提高治理水平的自我要求。

### 二、主营业务分析

#### 1、概述

报告期内，公司在建项目主要有二个：1、建筑面积为19.6万平方米的“世荣作品壹号”（蓝湾半岛）一至三期，于2013年9月份开盘；2、建筑面积为11万平方米的“世荣名筑”，于2013年11月份交楼；销售收入主要为上述项目以及“里维埃拉”二期“翠湖苑”和三期“碧水岸”的尾盘。2013年，公司能够及时抓住市场机会，采取多种方式的销售模式以及多种媒体不同渠道推介楼盘，取得较好的销售业绩。全年实现合同销售额13.3亿元，结转主营业务收入94792.90万元，同比增长66.09%，主要原因是报告期结转的商品房销售收入增加；主营业务成本60692.62万元，同比增长87.07%，主要原因是结转销售收入增加，相应的主营业务成本增加；实现主营业务净利润9134.76万元；管理费用5941.18万元，同比增长30.53%，主要原因是人员增加导致人力资源成本增长；销售费用6986.08万元，同比增长179.40%，主要原因是报告期内销售收入大幅增长，相应的应付各代理商的代理费用增加，以及报告期内加大了全国销售网络铺设的投入。报告期公司现金流状况良好，主营业务活动产生

现金流量净额18754.63万元，而上期为-7793.27万元，主要原因是销售收入增长以及销售资金回笼情况较好；投资活动产生的现金流净额101630.88万元，同比增长223.01%，主要原因是公司积极盘活存量资产，转让参股公司股权所得；筹资活动产生的现金流情况与去年基本持平；至报告期末，公司现金及现金等价物余额142322.55万元，比期初增加391.01%，现金流状况良好，为公司未来各项开发计划的推进提供了资金保障。截至2013年12月31日，公司总资产35.62亿元，同比增长36.46%，归属上市公司股东所有者权益15.97亿元，同比增长43.64%，资产负债率44.41%，远低于同行业平均水平，公司继续保持优良的资产状况，抵御风险能力较强，具备进一步加快发展的财务基础。

报告期公司非经常性损益项目主要为：以10.66亿元转让参股公司——珠海市世荣房产开发有限公司40%股权（以下简称“世荣房产”），获得投资收益（扣除所得税后）6.22亿元（剔除少数股东权益，归属于上市公司的金额为4.74亿元，占报告期归属于上市公司股东的净利润的85.53%）。世荣房产由公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司和珠海华发实业股份有限公司合资设立（成立时各持50%股权），根据合作协议，世荣房产由珠海华发实业股份有限公司负责经营管理并纳入其合并财务报表，公司只享受股权投资收益，对公司的经营业绩、现金流等财务方面基本没有贡献，造成这块资产的事实收益率很低。因此，经协商达成了股权转让协议，于2012年12月21日召开的公司2012年第二次临时股东大会审议批准，公司将所持世荣房产50%股权分次转让给珠海华发实业股份有限公司。2012年度，公司完成了世荣房产10%股权的转让工作，获得投资收益（扣除所得税后）1.26亿元（剔除少数股东权益，归属于上市公司的金额为0.96亿元，占当期归属于上市公司股东的净利润的56.64%）。剩余世荣房产40%股权的转让工作在本报告期全部完成，相关会计核算及对公司经营业绩的影响在本报告期结束。

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，公司按照五年发展战略规划的安排和年初制定的各项经营计划开展工作，按时完成世荣名筑项目交楼和世荣作品壹号一、二期开盘，销售方面超额完成任务指标；推迟“里维埃拉——碧水岸二区”项目的建设，主要是因为一区仍有较大存量待售，同时，根据市场需求，加快建设相对高端的世荣作品壹号项目，以求在各细分市场中获得更大份额，因此，计划推迟至2014年下半年开工建设，现已开始规划设计等前期工作。报告期内，公司按既定发展战略立足珠海，进一步提升公司在本区域的综合竞争力，实现了跨区域、多项目开发的战略目标。

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

报告期公司的收入主要来源于“里维埃拉——碧水岸一区”项目和“世荣名筑”项目，“世荣名筑”项目为报告期新增结转项目，是促使报告期收入增长的主要因素。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

行业分类	项目	2013 年	2012 年	同比增减 (%)
房地产业	销售量	151,935	95,039	59.87%
	生产量	101,050	167,719	-39.75%
	库存量	103,973	154,858	-32.86%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

本年销售量151,935m<sup>2</sup>，较上年同期增加59.87%，主要原因系公司加大了销售力度，销售量增加；

本年生产量101,050m<sup>2</sup>，较上年同期减少39.75%，主要原因系竣工面积减少；

本年库存量103,973m<sup>2</sup>，较上年同期减少32.86%，主要原因系销售量增加，库存减少。

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）	11,578,476.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例（%）	1.22%

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	2,888,104.00	0.3%
2	第二名	2,268,842.00	0.24%
3	第三名	2,244,995.00	0.24%
4	第四名	2,098,569.00	0.22%
5	第五名	2,077,966.00	0.22%
合计	——	11,578,476.00	1.22%

### 3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2013 年		2012 年		同比增减(%)
		金额	占营业成本比重(%)	金额	占营业成本比重(%)	
房地产业		606,926,236.60	96.39%	324,436,980.37	87.81%	87.07%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2013 年		2012 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		606,926,236.60	96.39%	324,436,980.37	87.81%	87.07%

说明

单位：元

项目	2013 年		2012 年	
	金额	占营业成本的比重	金额	占营业成本的比重
建筑安装工程费	358,521,335.41	59.07%	203,443,184.65	62.71%
基础设施建设费	52,543,588.96	8.66%	24,780,048.78	7.64%
合计	411,064,924.37	67.73%	228,223,233.43	70.34%

## 公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	304,158,031.11
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例（%）	70.83%

## 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	177,103,649.50	41.24%
2	四川大安建筑工程有限责任公司	41,797,862.81	9.73%
3	珠海市兆丰混凝土有限公司	40,060,601.00	9.33%
4	广州程海贸易有限公司	23,130,401.80	5.39%
5	广东建粤工程有限公司	22,065,516.00	5.14%
合计	——	304,158,031.11	70.83%

## 4、费用

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
销售费用	69,860,793.41	25,003,888.67	179.40
管理费用	59,411,811.02	45,516,484.39	30.53
所得税费用	231,898,390.44	77,580,808.21	198.91

销售费用较上年同期增加179.40%，主要原因是报告期内销售收入大幅增长，相应的应付各代理商的代理费用增加，以及报告期内加大了全国销售网络铺设的投入；

管理费用较上年同期增加30.53%，主要原因系报告期人员增加导致人力资源成本增长；

所得税费用较上年同期大幅增加，主要原因系股权转让增加收益导致所得税费用相应增加。

## 5、现金流

单位：元

项目	2013 年	2012 年	同比增减（%）
经营活动现金流入小计	1,296,865,167.24	592,420,333.42	118.91%
经营活动现金流出小计	1,109,318,846.96	670,352,995.86	65.48%
经营活动产生的现金流量净额	187,546,320.28	-77,932,662.44	340.65%
投资活动现金流入小计	1,076,998,217.50	319,722,456.66	236.85%
投资活动现金流出小计	60,689,423.79	5,084,560.87	1,093.6%
投资活动产生的现金流量净额	1,016,308,793.71	314,637,895.79	223.01%
筹资活动现金流入小计	652,500,000.00	422,000,000.00	54.62%

筹资活动现金流出小计	722,985,780.61	495,208,640.37	46%
筹资活动产生的现金流量净额	-70,485,780.61	-73,208,640.37	3.72%
现金及现金等价物净增加额	1,133,369,333.38	163,496,592.98	593.21%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用  不适用

- 1、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118.91%、340.65%，主要原因系销售商品房收到的现金较上年同期增加；
- 2、经营活动现金流出较上年同期增加65.48%，主要原因系项目投入及支付的税费增加；
- 3、投资活动现金流入较上年同期增加236.85%，主要原因系转让股权收到的现金增加；
- 4、投资活动现金流出较上年同期大幅增加，主要原因系购买股权支付的现金增加；
- 5、投资活动产生的现金流量净额较上年同期增加223.01%，主要原因系转让股权收到的现金增加；
- 6、筹资活动现金流入较上年同期增加54.62%，主要原因系增加借款；
- 7、筹资活动现金流出较上年同期增加46%，主要原因系偿还债务支付的现金增加。

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

### 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						
房地产业	947,929,035.93	606,926,236.60	35.97%	66.09%	87.07%	-7.19%
分产品						
商品房	947,929,035.93	606,926,236.60	35.97%	66.09%	87.07%	-7.19%
分地区						
珠海	947,929,035.93	606,926,236.60	35.97%	66.09%	87.07%	-7.19%

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

	2013 年末		2012 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	1,172,753,868.24	32.92%	291,252,264.78	11.16%	21.76%	主要原因系收到转让股权款及商品房销售款增加
应收账款	632,132.86	0.02%	869,286.69	0.03%	-0.01%	
存货	1,731,117,122.20	48.6%	1,813,881,100.44	69.48%	-20.88%	
投资性房地产	72,475,943.99	2.03%	53,151,113.89	2.04%	-0.01%	增加了出租的资产
长期股权投资	25,465,374.60	0.71%	251,839,828.16	9.65%	-8.94%	转让了联营企业的股权
固定资产	110,623,181.49	3.11%	113,582,600.04	4.35%	-1.24%	
在建工程	7,796,305.43	0.22%	2,267,340.00	0.09%	0.13%	
预付账款	127,459,418.74	3.58%	18,301,658.60	0.7%	2.88%	竞得土地按合同约定付款
其他应收款	4,898,912.66	0.14%	3,896,681.82	0.15%	-0.01%	
其他流动资产	253,132,776.89	7.11%			7.11%	国债逆回购投资

## 2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2013 年		2012 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	145,000,000.00	4.07%	20,000,000.00	0.77%	3.3%	短期银行借款增加
长期借款	584,000,000.00	16.39%	654,000,000.00	25.05%	-8.66%	
预收款项	468,750,902.00	13.16%	202,073,129.18	7.74%	5.42%	销售商品房收到的款项增加
一年内到期的非流动负债	1,000,000.00	0.03%	30,000,000.00	1.15%	-1.12%	归还了银行借款
递延所得税负债	4,201,949.46	0.12%			0.12%	非同一控制下企业合并增值形成的递延所得税负债

## 五、核心竞争力分析

### 1、在珠海区域市场具有强大的持续发展能力和显著的品牌影响力

公司在珠海区域拥有可以满足未来若干年开发且成本较低的土地储备，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，经过多年来在本区域市场深耕细作，无论是企业品牌还是楼盘品牌都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，能够根据外部环境变化自如调整发展战略

目前公司的资产主要为具有较大增值空间的土地储备，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，公司实质资产负债率仅为35.99%，远低于行业平均水平，利用财务杠杆放大效应加快现有主业发展或调整主业的潜力巨大。综合而言，公司具有较强能力根据房地产行业发展形势和自身发展要求来调整战略规划。

## 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		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度（%）
25,465,374.60	251,839,828.16	-89.89%
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（%）
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	10,000,000.00	10,000,000	15.25%	15,000,000	22.88%	20,265,374.60	2,153,610.38	长期股权投资	原始股权投资及收购股权
合计		10,000,000.00	10,000,000	--	15,000,000	--	20,265,374.60	2,153,610.38	--	--

## 2、主要子公司、参股公司分析

主要子公司、参股公司情况

单位：元

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	净资产	营业收入	营业利润	净利润
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	430,000,000.00	2,621,991,522.10	1,422,588,436.72	577,744,355.00	858,702,441.14	638,291,027.74
珠海市年顺建筑有限公司	子公司	建筑业	房屋建筑工程施工	26,000,000.00	203,353,156.50	112,148,031.96	332,726,210.50	38,324,178.04	28,736,294.70
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	10,000,000.00	73,923,018.79	33,333,793.26	5,094,842.58	-1,790,579.77	-1,789,444.07
珠海世荣物业管理服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	10,000,000.00	13,404,741.00	8,161,652.33	25,606,758.56	4,865,549.28	4,661,239.85
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	10,000,000.00	87,971,901.71	17,145,876.51	9,549,727.80	-1,513,534.16	-1,479,744.67
北京世荣兆业控股有限公司	子公司	服务业	资产管理、项目投资	50,000,000.00	106,971,599.27	46,707,195.80		-3,267,876.09	-3,267,876.09
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	30,000,000.00	53,145,210.23	29,912,420.91		-87,579.09	-87,579.09
珠海粤盛投资管理有限公司	子公司	房地产业	房地产开发	30,000,000.00	29,841,025.03	29,841,025.03		-39,044.90	-39,044.90

主要子公司、参股公司情况说明

珠海市斗门区世荣实业有限公司净利润较上年同期增长153.36%，主要原因系转让联营公司珠海市世荣房产开发有限公司股权增加收益。

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目的	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产和业绩的影响
北京世荣兆业房地产开发有限公司	开拓北京市场	投资设立	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小
北京世荣兆业投资管理有限公司	开拓北京市场	投资设立	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小
北京世荣佳业投资管理有限公司	开拓北京市场	投资设立	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小
珠海粤盛投资管理有限公司	增加土地储备	收购股权	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	开拓威海市场	投资设立	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小

## 七、公司未来发展的展望

### （一）行业竞争格局和发展趋势

中国房地产业经过20多年的发展，行业竞争格局已明显发生变化。首先，企业间的竞争由成本竞争或性价比竞争转变为品牌竞争，由过多的追求单一项目的利润率转变为更多的追求企业的整体效益、可持续发展和行业地位，未来更是如此；其次，行业将由高度分散化向集中化发展，行业中强者更强，而部分中小型企业被淘汰出局的格局已经形成，年销售额超千亿元的企业由2012年3家快速增至2013年7家就是最好的证明；第三，在市场细分方面更为清晰和专业，企业必须在住宅地产、商业地产、养老地产、工业地产、旅游地产等市场细分中做出准确的选择，进行专业化的运作，以获得生存和发展空间；第四，不同区域的竞争程度和发展机会进一步分化，房地产是不可异地流通的商品，市场分布广，区域特征突出在未来一段时期内不会改变，企业应根据市场形势、自身实力审慎选择区域市场。

中国的房地产业在国民经济发展中具有特殊的重要地位，它既是各级政府追求GDP和增加财政收入的重要支柱产业，也是涉及民生的重要领域，同时还是社会高度关注的焦点行业。因此，调控时常伴随着房地产业的发展，今后将依然存在，但可能从行政化调控转变为市场化调控，将有利于房地产业在一个相对平稳可预测的市场环境中健康发展。促进房地产业能够长期发展的因素主要有：宏观经济增长和城市化进程、人口红利、拉动内需要求等，这些因素在未来相当长时期内将继续发挥积极作用，阶段性调整不会逆转行业继续发展的趋势。

### （二）公司发展战略

公司未来3—5年的发展战略概述如下：

- 1、围绕一个中心：提升经营质量
- 2、把握两大发展关键：一是经营收入目标，二是快速周转与复制以及多项目运营的经营模式。
- 3、坚持三个基本战略：专业化、差异化、区域化
- 4、建立四条支撑主线：产品管理、品牌运作、区域发展、运营管理
- 5、储备五类关键人才：战略/运营管理、高端金融投资、规划设计管理、全项目管理、高端营销。

#### 6、打造六项核心能力：

短期：项目管理能力和市场营销能力

中期：资金运用能力和管理运营能力

长期：战略投资能力和品牌管理能力

- 7、实施七大关键举措：搭建扁平化矩阵式组织架构、推进全项目和多项目并联运作、推进产品标准化工作、强化资金

运作和财务决策支持、多领域多层次的人力资源管理、推进流程和制度的标准化建设、推进风险和内控体系建设。

### （三）经营开发计划

- 1、加大力度销售世荣作品壹号一、二期，这两期已于2013年9月开盘，计划于2014年基本售罄。
- 2、按计划推进总建筑面积18.8万平方米的世荣作品壹号三至五期建设，确保于2014年10月份前达到预售条件。
- 3、加快总建筑面积为27.9万平方米的“里维埃拉三期——碧水岸二区”的前期工作，保证于2014年11月份前开工建设。
- 4、启动世荣作品壹号六至八期相关规划设计等前期工作，计划2015年上半年开工建设。
- 5、完成中兴南路东侧和尖峰前路两地块相关土地手续，同时启动规划设计等前期工作，保证能够根据市场情况进行开发计划时间安排上的主动性。
- 6、完成建筑面积约8.6万平方米世界品牌酒店项目管理公司和品牌的签约，以及酒店的规划设计和相关立项报批工作。
- 7、统筹协调，加快威海合作项目的开发工作，保证2014年4月份前开始预售，达到快速开发、快速销售回笼资金的快速周转目标。
- 8、争取2014年6月份前取得北京养老项目相关立项批文，并启动开发前期准备工作。
- 9、进一步实施公司未来3—5年发展战略的七大关键举措，为发展战略目标最终实现奠定坚实的基础。

### （四）资金安排

房地产业是一个资金密集型行业，企业的融资能力和资金运作能力越来越成为其核心竞争力的重要组成部分。2014年，公司计划开发经营的项目数量创新高，资金需求量较大，公司必须更具前瞻眼光，妥善安排资金，确保各项目按时顺利进行开发。资金安排计划如下：

- 1、加大营销工作力度，按时完成年度及各时点的销售额指标，加强与银行沟通，尽快回笼按揭资金。
- 2、密切关注金融形势和银行信贷政策，尽可能提早提取现已获审批的银行授信额度，根据2014年的资金需求，缺口部分约为6亿元，这部分通过银行或信托等其他融资渠道能够确保解决。
- 3、充分利用公司债权融资空间巨大的优势，提前布局多种融资渠道，在公司能够承受的融资成本的前提下，按照现金为王的理念，适量储备现金。
- 4、继续关注再融资政策，择机启动资本市场再融资工作。

### （五）风险及应对措施

公司面临的风险主要是宏观经济环境变化和政策调整带来的系统性风险，这也是未来较长时间内存在的行业风险。公司将一如既往地以市场为导向，审慎选择拓展区域，继续立足具有竞争优势的珠海区域，抓住城市快速发展带来的市场机遇，利用在本区域拥有的优质可开发资源，加快开发、加速周转，增强公司的综合实力，提高抵御风险的能力。

## 八、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

不适用。

## 九、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、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

报告期内未发生因重大会计差错更正而追溯重述的情形。

## 十一、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5家，分别为北京世荣兆业房地产开发有限公司、珠海粤盛投资管理有限公司、北京世荣兆业投资管理有限公司、北京世荣佳业房地产开发有限公司和威海圣荣浩业房地产开发有限公司。

## 十二、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

适用  不适用

根据公司《章程》及《未来三年股东回报规划（2012-2014）》的要求，2013 年，公司实施了 2012 年度利润分配计划，以 2012 年 12 月 31 日公司总股本数 461,496,880 股为基数，每 10 股送红股 4 股派现金红利 1.5 元。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	报告期公司现金分红政策未发生调整或变更

公司近 3 年（含报告期）的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况

- 1、由于公司母公司未分配利润为负，公司 2011 年度利润分配方案为：不分配利润；
- 2、2012 年度利润分配方案为：以 2012 年 12 月 31 日公司总股本数 461,496,880 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；
- 3、2013 年度利润分配预案为：以 2013 年 12 月 31 日公司总股本数 646,095,632 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.8 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（%）
2013 年	51,687,650.56	554,450,764.90	9.32%
2012 年	69,224,532.00	170,118,122.39	40.69%
2011 年		84,873,981.16	

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

## 十三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
分配预案的股本基数（股）	646,095,632
现金分红总额（元）（含税）	51,687,650.56
可分配利润（元）	52,347,624.78

现金分红占利润分配总额的比例 (%)	100%
现金分红政策:	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的,进行利润分配时,现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据深交所《中小企业板信息披露业务备忘录第 33 号》和财政部《关于编制合并会计报告中利润分配问题的请示的复函》(财会函[2000]7 号)的规定,上市公司的利润分配应当以母公司的可供分配利润为依据。截至 2013 年 12 月 31 日,母公司未分配利润为 56,496,776.37 元,其中 15,005,260.46 元为 2012 年度利润分配后的余额,41,491,515.91 元为报告期实现的净利润。根据《章程》,对报告期实现的净利润按 10%提取法定公积金 4,149,151.59 元,报告期末累计可供股东分配的利润为 52,347,624.78 元。以 2013 年 12 月 31 日公司总股本 646,095,632 股为基数,每 10 股派发现金红利 0.8 元,合计现金分红总额 51,687,650.56 元,实施后母公司未分配利润减少为 659,974.22 元。	

#### 十四、社会责任情况

公司把为股东创造价值、让员工富有成就、诚信经营、为客户提供优质产品,做有良知的、富有社会责任感的企业作为愿景与使命,合法合规经营,努力创造优良的业绩回报股东。长期以来,公司诚信守约,构建和谐的客户关系,没有发生重大的经济纠纷,致力于向市场提供优质产品,得到客户和社会高度认可。公司开发楼盘屡获殊荣,如:里维埃拉一期“锦绣荣城”获得珠海市“绿色社区”荣誉称号,世荣作品壹号荣获“珠海2013年度好房子”、“2013年度珠海城市运营标杆大盘奖”、“珠海明星楼盘奖”、“珠海掌上媒体网友最爱楼盘”等奖项,公司同时获得“2013年度珠海号召力品牌房企”荣誉称号。

公司严格遵守《劳动法》、《劳动合同法》,全力为员工提供良好的工作、生活和学习环境,在为员工改善福利待遇的同时,帮助员工提升职业技能、拓展职业发展空间。2013年,公司开展各类培训18次,培训时间170小时,累计参加培训421人次,得到全体员工高度赞赏,增强了员工的幸福感和归属感,构建了和谐劳资关系,为社会稳定尽到了企业责任。2013年,公司赞助举办了中国人民解放军军乐团中外名曲音乐会,首届珠港澳青少儿声乐器乐大奖赛暨国际青少年艺术节预选赛、第五届珠海斗门龙舟邀请赛等文体活动、第三届珠海斗门美食旅游文化节等文体活动,为丰富群众文化生活,推动珠海文化建设做出贡献。在城市建设方面,公司向珠海尖峰山公园捐赠了价值138万元树木,无偿投入128万元建设4.8公里长珠峰大道绿化带,改善了当地居民的生活环境和投资环境。

上市公司及其子公司是否属于国家环境保护部门规定的重污染行业

是  否  不适用

上市公司及其子公司是否存在其他重大社会安全问题

是  否  不适用

报告期内是否被行政处罚

是  否  不适用

#### 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
2013年02月28日	公司总部办公楼	实地调研	机构	国信证券股份有限公司	交流公司的项目开发销售情况及公司的发展战略

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

### 二、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

### 三、破产重整相关事项

公司在本报告期内未发生破产重组相关事项。

## 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（注2）	对公司经营的影响（注3）	对公司损益的影响（注4）	该资产为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比率(%)	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（注5）	披露索引
珠海东华投资管理有限公司	珠海粤盛投资管理有限公司 100%股权	4,252.59	办理完毕	增加土地储备	-2.97 万元	-0.01%	否		2013 年 07 月 16 日	巨潮资讯网公告 2013-031
张世明	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	375	办理完毕	增加了公司利润来源	22.62 万元	0.04%	是	交易对方为本公司董事	2012 年 08 月 18 日	巨潮资讯网公告 2012-023
朱萌赓	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	375	办理完毕	增加了公司利润来源	22.62 万元	0.04%	否		2012 年 08 月 18 日	巨潮资讯网公告 2012-023

## 2、出售资产情况

交易对方	被出售资产	出售日	交易价格 (万元)	本期初起 至出售日 该资产为 上市公司 贡献的净 利润(万 元)	出售对公 司的影响 (注3)	资产出售 为上市公 司贡献的 净利润占 净利润总 额的比例 (%)	资产出售 定价原则	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)	所涉及的 资产产权 是否已全 部过户	所涉及的 债权债务 是否已全 部转移	披露日期	披露索引
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 40%股权	2013-3-28	106,646.58	47,285.77	本次股权转让是公司 对存量资产的有效运 营,使公司获得了丰 厚的投资收益,同时 收到大笔现金流入, 提升了公司拓展新项 目的能力	85.28%	市场定价	否		是	是	2013年03月30日	巨潮资讯网公告 2013-016、 2013-044

### 3、企业合并情况

本报告期新增合并子公司5家，分别为：

1) 北京世荣兆业房地产开发有限公司，注册资本为人民币1000万元，公司全资子公司北京世荣兆业控股有限公司持有其51%股权，北京合华永道置业投资顾问有限公司持有其49%股权，详情见2013年4月20日巨潮资讯网本公司公告；

2) 珠海粤盛投资管理有限公司，注册资本为人民币3000万元，公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司持有其100%股权，详情见2013年7月16日巨潮资讯网本公司公告；

3) 北京世荣兆业投资管理有限公司，注册资本为人民币1000万元，公司全资子公司北京世荣兆业控股有限公司持有其51%股权，北京绿茵阁商贸有限公司持有其49%股权，详情见2013年7月30日巨潮资讯网本公司公告；

4) 北京世荣佳业房地产开发有限公司，注册资本为人民币1000万元，公司全资子公司北京世荣兆业控股有限公司持有其70%股权，北京诚盛佳业投资发展有限公司持有其30%股权，详情见2013年9月28日巨潮资讯网本公司公告；

5) 威海圣荣浩业房地产开发有限公司，初始注册资本为人民币1000万元（于2013年11月增加注册资本至人民币3000万元），公司持有其51%股权，威海圣浩置业有限公司持有其49%股权，详情见2013年10月19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

公司在本报告期内未实施股权激励。

### 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	可获得的可同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海市兆丰混凝土有限公司	本公司控股股东控制	向关联方采购商品	购买商品	市场议价	4,006.06万元	4,006.06	98.4%	转账结算		2013年02月28日	巨潮资讯网公告 2013-010
合计				--	--	4,006.06	--	--	--	--	--
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、公平、公正的原则进行交易，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				关联交易对公司当期以及未来的财务状况、经营成果不会产生不利影响。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							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用							

## 2、其他重大关联交易

报告期公司不存在应披露的其他重大关联交易。

## 七、承诺事项履行情况

### 1、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但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	2008 年公司实施重大资产重组，向梁社增先生发行 1.29 亿股公司股份作为对价购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）76.25% 股权，重组完成后梁社增先生成为公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣先生（梁社增先生之子，二者构成一致行动关系）承诺：在 2008 年重组完成后三年内，将其持有的世荣实业剩余 23.75% 股权注入上市公司。	2008 年 02 月 25 日	三年	正在履行
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（如有）	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，公司计划向梁家荣先生发行 10,100 万股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业 23.75% 的股权，并于 2009 年 12 月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。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交易的申报材料。公司一直与梁家荣先生积极沟通，在政策条件许可的情况下采取有效措施尽快完成此次股权注入工作。				

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

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	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	李韩冰，王明丽

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

报告期，公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）对公司2013年度内部控制情况进行审计，审计费用为8万元。

## 九、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、处罚及整改情况

整改情况说明

适用  不适用

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

## 十一、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

不适用。

## 十二、其他重大事项的说明

报告期，公司第二大股东日喀则市世荣投资管理有限公司减持其所持有的本公司股份，由报告期初持股比例7.83%减至0.46%，减持比例累计超过5%，详情见2013年5月至10月公司在巨潮资讯网发布的历次减持公告。

## 十三、公司子公司重要事项

报告期，公司不存在其他应披露的子公司重要事项。

## 十四、公司发行公司债券的情况

报告期，公司未发行公司债券。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例(%)
一、有限售条件股份	900	0%		600		-450	150	1,050	0%
3、其他内资持股	900	0%		600		-450	150	1,050	0%
境内自然人持股	900	0%		600		-450	150	1,050	0%
二、无限售条件股份	461,495,980	100%		184,598,152		450	184,598,602	646,094,582	100%
1、人民币普通股	461,495,980	100%		184,598,152		450	184,598,602	646,094,582	100%
三、股份总数	461,496,880	100%		184,598,752		0	184,598,752	646,095,632	100%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

- 公司于2013年5月10日实施2012年度权益分派方案；
- 离任高管部分股份增加及解除限售。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司2012年度权益分派方案获2013年3月28日召开的2012年度股东大会审议通过。

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

财务指标	按股份变动前股本计算	按股份变动后股本计算	增减变动（%）
基本每股收益（元/股）	1.20	0.86	-28.33%
稀释每股收益（元/股）	1.20	0.86	-28.33%
归属于上市公司股东的每股净资产（元/股）	3.46	2.47	-28.61%

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

## 二、证券发行与上市情况

### 1、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

2013年5月10日，公司实施2012年年度权益分派方案：以公司总股本461,496,880股为基数，向全体股东每10股送红股4股。公司总股本由461,496,880股增至646,095,632股。

### 2、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

报告期末股东总数		37,393		年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数		36,146			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况									
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%	433,440,000			433,440,000	质押	182,800,000	
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.46%	3,000,000			3,000,000	冻结	3,000,000	
刘太山	境内自然人	0.19%	1,252,200			1,252,200			
信泰人寿保险股份有限公司—万能保险产品	其他	0.18%	1,134,473			1,134,473			
李勇	境内自然人	0.16%	1,025,700			1,025,700			
张吉敏	境内自然人	0.15%	1,000,000			1,000,000			
刘颖	境内自然人	0.14%	931,760			931,760			
任海流	境内自然人	0.11%	740,476			740,476			
中融国际信托有限公司—海通伞形宝 1 号证券投资集合资金信托	其他	0.11%	709,441			709,441			
司徒维	境内自然人	0.11%	680,000			680,000			
上述股东关联关系或一致行动的	梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，双方系一致行动人								

说明			
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
梁社增	433,440,000	人民币普通股	433,440,000
日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
刘太山	1,252,200	人民币普通股	1,252,200
信泰人寿保险股份有限公司—万能保险产品	1,134,473	人民币普通股	1,134,473
李勇	1,025,700	人民币普通股	1,025,700
张吉敏	1,000,000	人民币普通股	1,000,000
刘颖	931,760	人民币普通股	931,760
任海流	740,476	人民币普通股	740,476
中融国际信托有限公司—海通伞形宝 1 号证券投资集合资金信托	709,441	人民币普通股	709,441
司徒维	680,000	人民币普通股	680,000
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	梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，双方系一致行动人。梁社增、日喀则市世荣投资管理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		
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明	截至报告期末，公司股东刘太山通过融资融券信用账户持有公司股份 1,151,600 股；股东任海流通过融资融券信用账户持有公司股份 700,600 股。		

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前10名股东李勇在报告期内参与约定购回交易，约定购回股份为530,000股，占公司股份总数的0.08%。截至报告期末，李勇持有公司股票1,025,700股，占公司股份总数的0.16%。

## 2、公司控股股东情况

自然人

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 年内梁社增先生未曾控股其他境内外上市公司	

控股股东报告期内变更

适用  不适用

### 3、公司实际控制人情况

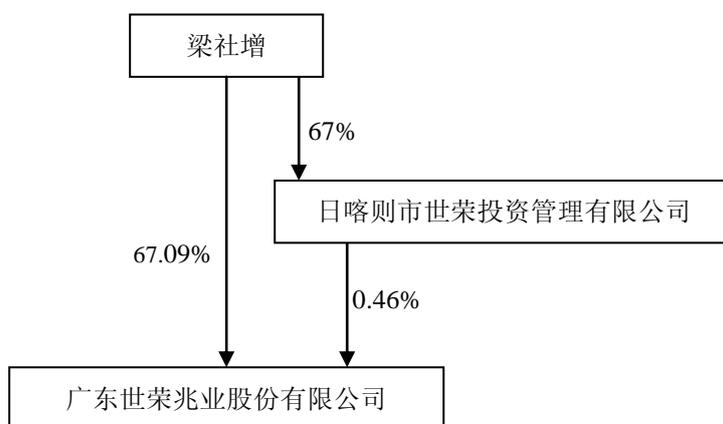
自然人

实际控制人姓名	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 年内梁社增先生未曾控股其他境内外上市公司	

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

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

## 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	56	2010年01月17日	2013年01月23日	1,200	480	0	1,680
骆英森	独立董事	离任	男	72	2010年01月17日	2013年01月23日	300	120	0	420
合计	--	--	--	--	--	--	1,500	600	0	2,100

### 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、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；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月至2011年12月，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，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

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，任本公司控股子公司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；2013年12月起，任本公司监事会主席。

冯荣超：1996年-2012年任白藤湖集团公司助理总经理；2012年5月起，任本公司总裁助理；2013年11月起，任本公司监事。

陈项炎：2006年2月-2010年11月，任本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司项目经理；2010年11月起，任本公司控股子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司总经理；2009年3月起，任本公司监事。

#### 高级管理人员

郑泽涛：2009年1月起，任本公司副总裁兼董事会秘书；2013年10月起，兼任本公司财务总监。

卢仲凌：2004年11月-2012年4月，任珠海华发建筑设计咨询有限公司副总经理；2012年11月起，任本公司项目总监；2013年7月起，任本公司副总裁。

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	日喀则市世荣投资管理有限公司	执行董事、总经理	2007年07月01日		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年04月01日	2013年04月01日	是
龙隆	中国南玻集团股份有限公司	监事长	2011年04月01日	2014年04月01日	是
张世明	广东兆丰能源技术有限公司	董事长	2009年11月01日		否
张陶伟	清华大学经济管理学院	副教授	1987年08月01日		是
张陶伟	北京瑞友科技股份有限公司	独立董事	2012年03月28日	2015年03月27日	是
郑丽惠	山东鲁阳电子股份有限公司	独立董事	2011年04月01日	2014年03月31日	是
郑丽惠	湖南爱威科技股份有限公司	独立董事	2012年09月07日	2015年09月07日	是
景旭	北京市君都律师事务所	合伙人、主任	2001年02月01日		是
景旭	西北政法大学	兼职教授	2009年06月01日		是
景旭	中航动力控制股份有限公司	独立董事	2010年05月31日	2015年06月29日	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年12月17日	2014年12月25日	是
景旭	中农发种业集团股份有限公司	独立董事	2013年11月14日	2016年11月13日	是
张曜晖	深圳市云高信息技术有限公司	董事长	2011年08月01日		是
在其他单位任	无				

职情况的说明	
--------	--

### 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。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

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	52	现任	155		155
严军	董事/总裁	男	52	现任	140		140
陈宇	董事/副总裁	男	43	现任	96		96
龙隆	董事	男	59	现任	10		10
张世明	董事	男	50	现任	10		10
张陶伟	董事	男	51	现任	10		10
郑丽惠	独立董事	女	41	现任	10		10
景旭	独立董事	男	44	现任	10		10
张曜晖	独立董事	男	43	现任	10		10
冯虹	监事会主席	女	53	现任	67		67
夏宇	监事会主席	男	45	离任	38.1		38.1
冯荣超	监事	男	49	现任	42.1		42.1
陈顶炎	监事	男	39	现任	38.3		38.3
郑泽涛	副总裁/董事会秘书/财务总监	男	42	现任	96		96
卢仲凌	副总裁	女	46	现任	100		100
唐志徽	财务总监	女	41	离任	42		42
合计	--	--	--	--	874.5	0	874.5

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、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
骆英森	独立董事	任期满离任	2013年01月23日	任期届满

戴亦一	独立董事	任期满离任	2013 年 01 月 23 日	任期届满
景旭	独立董事	被选举	2013 年 01 月 23 日	2013 年第一次临时股东大会选举
张曜晖	独立董事	被选举	2013 年 01 月 23 日	2013 年第一次临时股东大会选举
王键	监事	任期满离任	2013 年 01 月 23 日	任期届满
冯虹	监事	被选举	2013 年 01 月 23 日	2013 年第一次临时股东大会选举
卢仲凌	副总裁	聘任	2013 年 07 月 15 日	第五届董事会第七次会议聘任
唐志徽	财务总监	解聘	2013 年 09 月 30 日	个人原因
郑泽涛	财务总监	聘任	2013 年 10 月 18 日	第五届董事会第十一次会议聘任
夏宇	监事、监事会主席	离任	2013 年 11 月 06 日	个人原因
冯荣超	监事	被选举	2013 年 11 月 06 日	职工代表大会选举
冯虹	监事会主席	被选举	2013 年 12 月 03 日	第五届监事会第六次会议选举

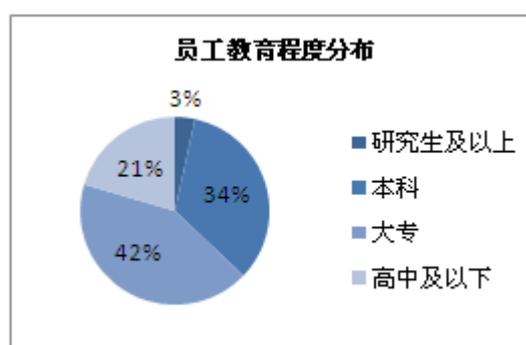
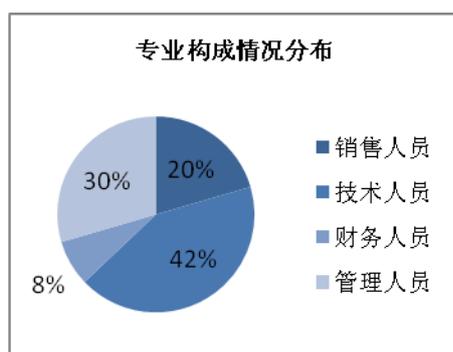
## 五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期内公司核心技术团队及关键技术人员未发生变动。

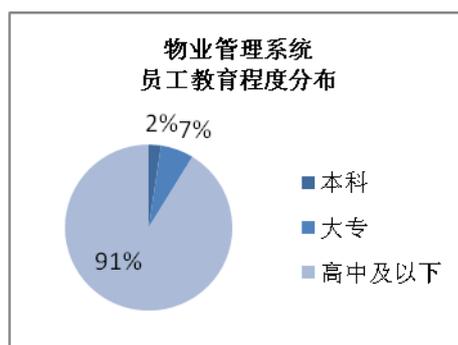
## 六、公司员工情况

1、截至2013年12月31日，公司在职员工人数为687人，较上年增长22.24%。

其中房地产开发系统264人，包括：销售人员54人，技术人员112人，财务人员20人，行政人事等其他职能部门78人（统称“管理人员”），教育程度分布情况为：研究生及以上学历9人，本科学历89人，大专学历112人，高中及以下学历54人。其专业构成及教育程度分布如下图所示：



物业管理系统共有员工423人，其中本科10人、大专27人、高中及以下386人，其教育程度分布如下图所示：



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；

浮动收入：绩效工资、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个人收入应缴纳所得税，由公司代扣代缴。

3、员工培训计划：

①专题内训：每季度一个专题的外聘讲师内训，覆盖到公司行政职级5级以上人员。

②专业外训：以购买学习卡形式到第三方指定地点外训，覆盖到公司业务骨干以上人员。

③管理外训：依托清华俱乐部平台到指定地点外训，覆盖到公司业务骨干以上人员。

④新员工入职培训：每季度一次新员工入职培训，纳入新员工入职引导、时间管理与商务礼仪、员工手册、财务流程及行政管理相关内容，覆盖到每季度入职新员工。

⑤部门自主培训：部门根据需要，在培训预算范围内自主组织实施的培训，覆盖到组织部门人员。

4、不存在需公司承担费用的离退休职工。

## 第八节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期，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》、《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》，以及中国证监会、广东证监局、深圳证券交易所发布的其他有关上市公司治理的规范性文件要求，不断完善公司治理结构，建立健全内部控制制度体系，提升公司治理水平。报告期内，公司治理状况良好，符合相关规范性文件的要求。

#### 1、股东与股东大会

公司充分尊重股东权利，重视股东在公司治理中的重要地位，保持公司与股东之间的良好沟通关系。公司股东大会的召集、召开及表决严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定执行，广大股东的合法权益得到了充分保障，公司利益得到了有效维护。

#### 2、公司与控股股东

公司控股股东及实际控制人为自然人，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，控股股东按照各项规定依法通过股东大会行使股东权力，并大力支持公司的发展。

#### 3、董事与董事会

报告期，公司进行了董事会换届选举，现第五届董事会由9名成员构成，其中独立董事3名，外部董事7名，董事会构成合理合法有效。董事会根据《公司章程》、《董事会议事规则》对公司的重要事项进行审议、决策，或审议后提交股东大会批准，有效履行了各项规章制度赋予的职责。

#### 4、监事与监事会

报告期，公司进行了监事会换届选举，其中股东大会选举产生监事1名，职工代表大会选举产生监事2名；期间1名职工代表监事辞职，公司及时召开职工代表大会进行补选。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。

#### 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，公司员工按季度对工作情况进行自评，各部门负责人、公司领导对直接下属分季度、年度进行考核，考核结果与员工薪酬直接挂钩。同时，在年终针对全体员工进行各类评优，对员工的年度工作成果进行表彰，激励员工奋发向上。

#### 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，公司以所制订的《社会责任制度》为依据，处理与各种利益相关者的关系。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；公司与供应商一直保持良好的合作关系，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

公司严格遵循真实、准确、完整、及时、公平的信息披露原则，公司内部制订了各类信息披露相关的管理制度，如：《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》、《投资者关系管理制度》等，使信息披露工作有章可循、有条不紊。公司高度重视与投资者的良好互动，对投资者通过电话、邮件、交易所互动平台等各种途径进行的问询，及时进行答复、释疑。

报告期，公司建立完善的各项制度如下：

2013年2月26日第五届董事会第二次会议审议制订了《风险投资管理制度》，修订了《信息披露事务管理制度》、《对外提供财务资助管理制度》、《董事会薪酬与考核委员会工作细则》；

2013年3月28日2013年度股东大会审议修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会

议事规则》；

2013年6月20日2013年第二次临时股东大会审议修订了《公司章程》；

2013年10月18日第五届董事会第十一次会议审议修订了《关联交易管理制度》。

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

公司《内幕信息知情人登记管理制度》（2012年3月28日第四届董事会第二十三次会议审议修订）于2012年3月30日在巨潮资讯网披露。报告期，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
2012 年度股东大会	2013 年 03 月 28 日	《2012 年度董事会工作报告》、《2012 年度监事会工作报告》、《2012 年度财务决算报告》、《2012 年度利润分配方案》、《2012 年年度报告及其摘要》、《关于 2013 年度日常关联交易的议案》、《关于续聘大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2013 年度财务审计机构的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》、《关于修订〈股东大会议事规则〉的议案》、《关于修订〈董事会议事规则〉的议案》、《关于修订〈监事会议事规则〉的议案》	经出席会议股东全票通过	2013 年 03 月 29 日	巨潮资讯网公告 2013-015

### 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
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 01 月 23 日	《关于公司董事会换届选举的议案》、《关于公司监事会换届选举的议案》	经出席会议股东全票通过	2013 年 01 月 24 日	巨潮资讯网公告 2013-004
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 06 月 20 日	《关于 2013 年度公司参与竞拍或者协议收购土地的授权的议案》、《关于修订〈公司章程〉的议案》	经出席会议股东 2/3 以上通过	2013 年 06 月 21 日	巨潮资讯网公告 2013-028

### 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
郑丽惠	15	2	13	0	0	否
景旭	14	2	12	0	0	否
张曜晖	14	2	12	0	0	否
独立董事列席股东大会次数		3				

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

#### 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》、《独立董事工作制度》等法律法规、公司内部制度的规定，积极履行独立董事应有的职责，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。2013年度，公司独立董事对公司发生的累计11项重要事项发表了独立意见（详见2013年度巨潮资讯网本公司公告）。此外，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，并提出合理意见，较好地维护了公司整体利益以及公司广大股东的合法权益，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、战略委员会

战略委员会主要对公司的发展战略的制订和执行情况进行审核、监督，报告期战略委员会对公司制订的中期发展战略进行了有效的指导。

#### 2、审计委员会

审计委员会专门对公司的财务及审计情况进行监督。报告期审计委员会对公司财务工作进行监督，与公司财务负责人保持经常性的联系沟通，对公司定期财务报告进行审核；对公司内部审计部门的工作进行指导，并对其定期工作汇报进行审议批准；与外部审计机构进行有效的沟通。

#### 3、提名委员会

报告期公司进行了董事会换届选举，所有董事候选人均由提名委员会遴选，提名委员会审议通过后提交董事会审议并决定最终提名单。提名委员会对报告期高级管理人员的遴选、任命发表了适当的意见。

#### 4、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会对报告期公司董事、高级管理人员的工作、薪酬情况进行了考核监督，认为报告期公司董事、高级管理人员做到了勤勉尽责，公司的经营成果达到了预期目标，相关人员的薪酬合理合规。

### 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、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 七、同业竞争情况

公司不存在因股份化改造、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

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

## 第九节 内部控制

### 一、内部控制建设情况

为了提高公司的风险防范能力,保障公司健康运营,维护投资者合法权益,根据《企业内部控制基本规范》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所中小企业板上市公司规范运作指引》等相关法律、法规和规章制度的要求,公司结合自身实力和发展要求,制定了一整套贯穿生产经营各个层面的内部控制体系,并在日常工作中严格遵照执行,确保公司的内部控制体系的建立完善、合理,且执行有效。

#### (一) 内控环境

公司建立了股东大会、董事会、监事会和经营管理层“三会一层”的法人治理结构,制定了各层级工作职责和议事规则,明确了决策、执行、监督的职责权限,形成科学有效的职责分工和制衡机制。三会一层各司其职、规范运作。2013 年公司积极开展了端午龙舟赛、摄影赛、年度评优等活动,发挥企业文化的精神引领和价值创造作用。公司积极培育具有自身特色的企业文化,让企业文化赋予每位员工强烈的使命感和危机感,以学习、创新和开拓的精神迎接工作中的各种挑战。

#### (二) 风险评估

2013 年公司开展了房地产业务全过程关键控制环节风险梳理工作,完成了围绕房地产业务从土地竞拍到项目完工销售回款 95%的关键控制环节的识别、风险等级划分、风险应对策略制定等工作,为公司风险管理工作打下了坚实基础,通过利用风险导向审计,对公司房地产开发过程中的成本控制、质量控制、产品销售、资金风险进行重点监控,全面系统地收集相关信息,及时对风险进行动态识别和分析。公司还建立了突发事件应急制度,明确各类重大突发事件的预防、监测、报告、处理和责任追究机制,防范突发事件对公司运营产生不利影响。

#### (三) 控制活动

公司建立了不相容职务分离控制、授权审批控制、会计系统控制、财产保护控制、预算控制、运营分析控制和绩效考评控制等为主的经营管理控制活动。同时,公司对日常的重大经营活动也建立了相应的内部控制制度,使公司对子公司的管理、关联交易、重大投资等事项得到有效控制。目前,公司内控管理制度贯穿于公司经营各个层面和环节,确保生产经营处于受控状态。

#### (四) 信息沟通

公司已建立了完整透明的沟通渠道,确保信息在公司内部与外部之间进行有效传递和沟通。公司制定了包括《信息披露事务管理制度》、《内部信息报告制度》、《投资者管理管理制度》、《重大事项内部报告制度》等在内的各项制度,规范公司内部经营信息传递报告流程,并通过深圳证券交易所网站、巨潮资讯网、公司门户网站等平台,及时、准确、真实、完整地披露有关信息,保持与投资者间的互动与交流,充分保证投资者及时了解公司的经营动态。公司借助网络办公系统使员工全面及时地了解公司经营信息,并通过定期与不定期的业务与管理快报、专项报告、各种例会、办公会议等保证信息沟通渠道畅通,确保信息及时沟通、共享。

#### (五) 内部监督

公司董事会审计委员会负责监督内部控制的建立健全和有效实施,并对内部控制自我评价情况进行审议监督。审计部在董事会审计委员会的领导下,对公司及公司所属全资、控股子公司的经营活动、财务收支、经济效益、领导人任期经济责任等进行内部审计监督,并对其内部控制制度的建立和执行情况进行检查和评价,对在审计过程中发现的内部控制缺陷及不足,督促相关部门整改和完善。

### 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《2013 年度内部控制评价报告》内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任,监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督;管理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。公司按照保证经营管理合法合规、财务报告及相关信息真实完整、资产安全、提高经营效率和效果,促进公司战略目标实现的内部控制目标,建立健全了内部控制规范,贯彻实施了相关控制措施。由于内部控制存在固有局限性,故仅能对实现上述目标提供合理保证。

### 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》、《会计法》、《企业会计准则》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	
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	2014 年 03 月 12 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

内部控制审计报告中的审议意见段	
世荣兆业公司按照《内部会计控制规范-基本规范(试行)》和相关规定于 2013 年 12 月 31 日在所有重大方面保持了与财务报表相关的有效的内部控制。	
内部控制审计报告全文披露日期	2014 年 03 月 12 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

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

公司制定了《年度报告披露重大差错责任追究制度》,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	2014 年 03 月 10 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[2014]002350 号
注册会计师姓名	李韩冰，王明丽

#### 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2013年12月31日的合并及母公司资产负债表，2013年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

#### 一、管理层对财务报表的责任

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

#### 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、审计意见

我们认为，世荣兆业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世荣兆业公司2013年12月31日的合并及母公司财务状况以及2013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	1,172,753,868.24	291,252,264.78
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	632,132.86	869,286.69
预付款项	127,459,418.74	18,301,658.60
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	4,898,912.66	3,896,681.82
买入返售金融资产		
存货	1,731,117,122.20	1,813,881,100.44
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	253,132,776.89	
流动资产合计	3,289,994,231.59	2,128,200,992.33
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	25,465,374.60	251,839,828.16
投资性房地产	72,475,943.99	53,151,113.89
固定资产	110,623,181.49	113,582,600.04
在建工程	7,796,305.43	2,267,340.00
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	7,534,969.53	6,367,333.13
开发支出		

商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,787,438.40	3,460,911.68
递延所得税资产	37,354,363.00	44,398,557.63
其他非流动资产		
非流动资产合计	272,298,325.56	482,328,433.65
资产总计	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98
流动负债：		
短期借款	145,000,000.00	20,000,000.00
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	218,319,184.96	235,368,470.81
预收款项	468,750,902.00	202,073,129.18
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	13,224,611.85	10,403,762.33
应交税费	60,609,383.89	55,489,108.08
应付利息		
应付股利		
其他应付款	86,996,127.91	93,982,159.29
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	1,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	993,900,210.61	647,316,629.69
非流动负债：		
长期借款	584,000,000.00	654,000,000.00
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	4,201,949.46	
其他非流动负债		
非流动负债合计	588,201,949.46	654,000,000.00
负债合计	1,582,102,160.07	1,301,316,629.69
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	646,095,632.00	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	39,273,605.37	9,403,767.10
一般风险准备		
未分配利润	850,308,418.48	579,550,775.85
外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,597,158,862.27	1,111,932,629.37
少数股东权益	383,031,534.81	197,280,166.92
所有者权益（或股东权益）合计	1,980,190,397.08	1,309,212,796.29
负债和所有者权益（或股东权益）总计	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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	508,955,935.74	31,405,119.03
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项		
应收利息		
应收股利		254,836,053.00
其他应收款	66,165,380.91	164,434,003.84

存货	233,369,482.82	413,055,831.19
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	276,132,776.89	
流动资产合计	1,084,623,576.36	863,731,007.06
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	525,656,131.76	481,406,131.76
投资性房地产		
固定资产	45,255,853.13	46,458,860.41
在建工程	6,633,665.43	2,036,940.00
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	6,942,371.77	6,189,469.68
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	584,488,022.09	536,091,401.85
资产总计	1,669,111,598.45	1,399,822,408.91
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	82,671,916.76	81,498,356.62
预收款项	198,604,465.00	117,878,165.00
应付职工薪酬	4,724,190.48	4,440,676.06
应交税费	-14,144,977.75	-8,748,667.78
应付利息		
应付股利		

其他应付款	412,627,652.04	37,392,511.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	684,483,246.53	232,461,040.90
非流动负债：		
长期借款	105,000,000.00	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	105,000,000.00	260,000,000.00
负债合计	789,483,246.53	492,461,040.90
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	646,095,632.00	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	39,273,605.37	9,403,767.10
一般风险准备		
未分配利润	56,496,776.37	298,698,382.73
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	879,628,351.92	907,361,368.01
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,669,111,598.45	1,399,822,408.91

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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	972,969,484.95	617,581,363.04
其中：营业收入	972,969,484.95	617,581,363.04

利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	870,902,753.00	514,527,258.11
其中：营业成本	629,639,895.32	369,465,440.21
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	97,340,907.79	54,115,427.30
销售费用	69,860,793.41	25,003,888.67
管理费用	59,411,811.02	45,516,484.39
财务费用	14,275,463.70	19,917,052.95
资产减值损失	373,881.76	508,964.59
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）	843,123,763.94	210,093,052.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	392,195.87	40,948,187.80
汇兑收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	945,190,495.89	313,147,157.34
加：营业外收入	894,937.31	2,536,120.89
减：营业外支出	1,484,909.97	1,082,544.80
其中：非流动资产处置损失		51,615.02
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	944,600,523.23	314,600,733.43
减：所得税费用	231,898,390.44	77,580,808.21
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	712,702,132.79	237,019,925.22
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	554,450,764.90	170,118,122.39
少数股东损益	158,251,367.89	66,901,802.83
六、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益	0.86	0.26
（二）稀释每股收益	0.86	0.26
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	712,702,132.79	237,019,925.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	554,450,764.90	170,118,122.39
归属于少数股东的综合收益总额	158,251,367.89	66,901,802.83

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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	372,582,640.00	0.00
减：营业成本	280,043,592.48	0.00
营业税金及附加	27,861,061.22	
销售费用	9,415,155.41	5,040,615.01
管理费用	23,523,763.63	17,181,441.49
财务费用	26,895.68	-50,453.71
资产减值损失	-307,419.85	496,684.26
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）	9,289,157.15	433,951,000.00
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）	41,308,748.58	411,282,712.95
加：营业外收入	202,767.33	8,002.86
减：营业外支出	20,000.00	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	41,491,515.91	411,290,715.81

减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	41,491,515.91	411,290,715.81
五、每股收益：	--	--
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		
六、其他综合收益		
七、综合收益总额	41,491,515.91	411,290,715.81

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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	1,242,260,952.10	581,161,221.97
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	54,604,215.14	11,259,111.45
经营活动现金流入小计	1,296,865,167.24	592,420,333.42
购买商品、接受劳务支付的现金	606,032,556.46	438,398,539.69
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	58,493,186.09	39,368,530.95
支付的各项税费	366,927,253.95	140,071,892.56
支付其他与经营活动有关的现金	77,865,850.46	52,514,032.66
经营活动现金流出小计	1,109,318,846.96	670,352,995.86
经营活动产生的现金流量净额	187,546,320.28	-77,932,662.44
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,066,465,789.68	228,865,989.17
取得投资收益所收到的现金	10,532,427.82	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
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	1,076,998,217.50	319,722,456.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,877,563.40	4,388,820.00
投资支付的现金	7,500,000.00	
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	42,311,860.39	
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	60,689,423.79	5,084,560.87
投资活动产生的现金流量净额	1,016,308,793.71	314,637,895.79
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	27,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	27,500,000.00	
取得借款收到的现金	625,000,000.00	422,000,000.00
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	652,500,000.00	422,000,000.00
偿还债务支付的现金	599,000,000.00	305,800,000.00

分配股利、利润或偿付利息支付的现金	115,024,280.61	183,909,056.81
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	8,961,500.00	5,499,583.56
筹资活动现金流出小计	722,985,780.61	495,208,640.37
筹资活动产生的现金流量净额	-70,485,780.61	-73,208,640.37
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	1,133,369,333.38	163,496,592.98
加：期初现金及现金等价物余额	289,856,137.78	126,359,544.80
六、期末现金及现金等价物余额	1,423,225,471.16	289,856,137.78

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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	453,477,936.33	117,908,715.55
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	800,835,433.22	46,272,623.19
经营活动现金流入小计	1,254,313,369.55	164,181,338.74
购买商品、接受劳务支付的现金	78,930,289.28	163,146,434.40
支付给职工以及为职工支付的现金	14,667,457.33	9,171,137.63
支付的各项税费	37,756,044.74	9,758,442.74
支付其他与经营活动有关的现金	341,232,033.44	207,458,119.37
经营活动现金流出小计	472,585,824.79	389,534,134.14
经营活动产生的现金流量净额	781,727,544.76	-225,352,795.40
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
取得投资收益所收到的现金	264,125,210.15	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		

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	264,125,210.15	6,326,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	5,388,312.08	1,278,650.00
投资支付的现金	67,250,000.00	16,000,000.00
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	72,638,312.08	17,278,650.00
投资活动产生的现金流量净额	191,486,898.07	-10,952,650.00
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	155,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	86,454,599.23	3,760,041.67
支付其他与筹资活动有关的现金	1,076,250.00	1,076,250.00
筹资活动现金流出小计	242,530,849.23	4,836,291.67
筹资活动产生的现金流量净额	-242,530,849.23	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	730,683,593.60	18,858,262.93
加：期初现金及现金等价物余额	31,405,119.03	12,546,856.10
六、期末现金及现金等价物余额	762,088,712.63	31,405,119.03

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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		579,550,775.85		197,280,166.92	1,309,212,796.29
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		579,550,775.85		197,280,166.92	1,309,212,796.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	184,598,752.00				29,869,838.27		270,757,642.63		185,751,367.89	670,977,600.79
（一）净利润							554,450,764.90		158,251,367.89	712,702,132.79
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							554,450,764.90		158,251,367.89	712,702,132.79
（三）所有者投入和减少资本	184,598,752.00								27,500,000.00	212,098,752.00
1. 所有者投入资本	184,598,752.00								27,500,000.00	212,098,752.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					29,869,838.27		-283,693,122.27			-253,823,284.00
1. 提取盈余公积					29,869,838.27		-29,869,838.27			0.00
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-253,823,284.00			-253,823,284.00

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	646,095,632.00	61,481,206.42			39,273,605.37		850,308,418.48		383,031,534.81	1,980,190,397.08

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	61,481,206.42			9,403,767.10		409,432,653.46		268,753,364.09	1,210,567,871.07
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	61,481,206.42			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

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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		298,698,382.73	907,361,368.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		298,698,382.73	907,361,368.01
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	184,598,752.00				29,869,838.27		-242,201,606.36	-27,733,016.09
（一）净利润							41,491,515.91	41,491,515.91
（二）其他综合收益								
上述（一）和（二）小计							41,491,515.91	41,491,515.91
（三）所有者投入和减少资本	184,598,752.00							184,598,752.00
1．所有者投入资本	184,598,752.00							184,598,752.00
2．股份支付计入所有者权益的金额								
3．其他								
（四）利润分配					29,869,838.27		-283,693,122.27	-253,823,284.00
1．提取盈余公积					29,869,838.27		-29,869,838.27	

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-253,823,284.00	-253,823,284.00
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	646,095,632.00	137,762,338.18			39,273,605.37		56,496,776.37	879,628,351.92

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		-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

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

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“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。

公司设立时总股本为22,450,000股，每股面值1元。2001年9月8日，经公司2001年第二次临时股东大会决议通过，公司将截至2001年6月30日实现的未分配利润873.19万元，按股本22,450,000股计，每10股送红股3.4股，共计送红股7,633,000股。经中国证券监督管理委员会证券发行字[2004]75号文文件批准，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公司非流通股获得流通权而向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2月25日，公司完成重大资产重组，向梁社增先生发行129,000,000股购买其所持资产，公司总股本增加为192,290,367股，主营业务变更为房地产开发与经营。2008年8月19日公司2008年第三次临时股东大会审议批准：公司名称变更为“广东世荣兆业股份有限公司”；同时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，公司总股本增至384,580,734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”。

2009年4月28日公司2008年度股东大会审议批准：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，公司总股本增至461,496,880股。

2013年3月28日公司2012年度股东大会审议批准公司2012年度利润分配方案：向全体股东每10股送红股4股，公司总股本增至646,095,632股。

#### （二）行业性质

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）公司基本架构股东大会为公司最高权力机构，决定公司的大政方针，审议批准公司的重大事项，选举公司董事、监事（职工代表监事除外）组成董事会、监事会。董事会对股东大会负责，对公司的重要事项行使决策权，聘任或者解聘公司高级管理人员。公司高管层在董事会的领导下，负责公司的具体经营管理工作，执行股东大会、董事会的相关决议。监事会对董事会、高管层的工作履行监督职责，检查公司的经营工作，就重大事项向股东大会提出建议、提案。根据业务发展需要，公司内部设立办公室、人力资源部、综合业务部、财务管理中心、证券部、审计部、投资发展部、成本管理部、规划设计管理中心、工程管理中心、营销中心等职能部门。

## 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、完整地反映了报告期公司的财务状况、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

##### 1) 个别财务报表

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。

##### 2) 合并财务报表

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。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，合并成本为本公司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。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。

本公司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；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

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。

## 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年末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

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。

## 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，年末将公允价值变动计入当期损益。

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

#### 2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### 3) 应收款项、预付账款

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、预付账款，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### 4) 可供出售金融资产

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

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

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### 5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

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存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

### (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。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

1) 发行方或债务人发生严重财务困难；

- 2) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;

6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;

7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;

- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下:

- 1) 可供出售金融资产的减值准备:

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降, 或在综合考虑各种相关因素后, 预期这种下降趋势属于非暂时性的, 就认定其已发生减值,

可供出售金融资产发生减值时, 即使该金融资产没有终止确认, 本公司将原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失从所有者权益转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回计入当期损益; 对于可供出售权益工具投资发生的减值损失, 在该权益工具价值回升时通过权益转回; 但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资, 或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失, 不得转回。

- 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。

## 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

**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、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**

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

**(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，具体会计政策详见“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”

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

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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。

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。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	40年	5	2.375

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 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

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- 1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- 2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- 3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- 4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- 5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

### (3) 各类固定资产的折旧方法

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，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。

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率
房屋及建筑物	40	5%	2.375%
机器设备	5-10	5%	9.5%-19%
运输设备	5-10	5%	9.5%-19%
其他设备	5	5%	19%

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项固定资产可能发生减值的，企业以单项固定资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项固定资产的可收回金额进行估计的，以该固定资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

### 15、在建工程

#### (1) 在建工程的类别

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。本公司的在建工程以项目分类核算。

#### (2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

#### (3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### 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（按每月月末平均）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

生物资产包括消耗性生物资产。消耗性生物资产包括苗木、花卉等。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- 1) 企业因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- 2) 与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- 3) 该生物资产的成本能够可靠地计量。

消耗性生物资产在郁闭前发生的实际费用构成消耗性生物资产的成本，郁闭后发生的后续支出，计入当期损益。

生物资产的收获与处置：生物资产转变用途后的成本按转变用途时的账面价值确定；生物资产出售、毁损、盘亏时，将其处置收入扣除账面价值及相关税费后的余额计入当期损益。

## 18、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

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

每年末，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，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

### (5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

### (6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

## 19、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。

## 20、附回购条件的资产转让

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

## 21、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。

## 22、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）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

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，依据已完工作的测量确定。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

## 23、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，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

## (2) 会计政策

### 1) 政府补助的确认

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币1元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

### 2) 会计处理方法

与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，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。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

## 24、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。

## 25、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。

## 26、持有待售资产

### (1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处臵费用后的金额，但不超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，应作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

## 27、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

本报告期主要会计政策、会计估计未发生变更。

### (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

## 28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是  否

本报告期未发现前期会计差错。

### (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

## 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	3%-17%
营业税	建筑和装饰、房产销售和物业管理等收入	3%-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%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	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%

各分公司、分厂执行的所得税税率

### 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：本公司下属控股子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。

根据2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过《中华人民共和国增值税暂行条例》第十五条规定：该公司从事林木、花卉的培育和种植的所得，可以免征增值税。该项税收优惠已在珠海市斗门区国家税务局乾务税务分局登记备案。

## 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	控股子公司	珠海	装饰、装修工程	10,000,000.00	装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计。	10,000,000.00		76.25%	100%	是			
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	珠海	房地产信息咨询	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，广告策划、设计、发布。	1,000,000.00		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	10,000,000.00	物业管理、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、发布、代理；园林绿化工程；零售；	10,000,000.00		100%	100%	是			

					预包装食品；其他商业的批发、零售。								
珠海世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	珠海	项目投资、投资管理	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	全资子公司	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品、乳制品零售；其他商业零售。	1,000,000.00		100%	100%	是			
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	北京	资产管理、项目投资	50,000,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：资产管理；项目投资；企业管理咨询。	50,000,000.00		100%	100%	是	12,690,149.83	109,850.17	
北京世荣兆业房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,000,000.00	许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：销售自行开发的商品房、五金交电、建筑材料、机械设备；设计、制作、代理、发布广告；投资管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；承办展览展示。	10,000,000.00		51%	51%	是			
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	10,000,000.00	许可经营项目：无，一般经营项目：投资管理；资产管理；销售五金产品、建筑材料、	10,000,000.00		51%	51%	是			

					机械设备；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；企业管理咨询；承办展览展示。								
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	10,000,000.00	许可经营项目：无，一般经营项目：投资管理；资产管理；软件开发；销售机械设备、电子产品、五金产品、建筑材料；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示；经济贸易咨询；企业管理咨询。	10,000,000.00		70%	70%	是			
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	控股子公司	威海	房地产开发	30,000,000.00	前置许可经营项目：无。一般经营项目：凭资质从事房地产开发与经营。	30,000,000.00		51%	51%	是	14,657,086.25	42,913.75	

(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有者权益中所享有份额后的余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	430,000,000.00	日用品, 机械、土、沙、石的批发零售; 农副产品; 水产品养殖、销售。	404,156,131.76		76.25%	76.25%	是		355,684,298.72	
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	28,000,000.00	金属材料、化工原料、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备、印刷用纸的零售; 房地产开发经营。	28,000,000.00		76.25%	100%	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	控股子公司	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；建筑装修装饰工程专业承包叁级；房地产开发、销售。	33,500,000.00		76.25%	100%	是			
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股子公司	珠海	苗木种植及绿化工程	10,000,000.00	园林绿化工程；苗木种植，花卉种植、销售。	10,000,000.00		76.25%	100%	是			
珠海粤盛投资管理有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	30,000,000.00	房地产开发经营；物业管理；建筑工程设备租赁。	42,485,918.32		76.25%	100%	是			

## 2、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 5 家，因为公司开拓市场的需要。

## 3、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
北京世荣兆业房地产地开发有限公司	10,166,016.84	166,016.84
北京世荣兆业投资管理有限公司	9,992,623.12	-7,376.88
北京世荣佳业投资管理有限公司	9,374,720.90	-625,279.10
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	29,912,420.91	-87,579.09
珠海粤盛投资管理有限公司	29,841,025.03	-39,044.90

## 4、报告期内发生的同一控制下企业合并

报告期内未发生同一控制下企业合并事项。

## 5、报告期内发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
珠海粤盛投资管理有限公司	0.00	

非同一控制下企业合并的其他说明

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在本报告期取得控制权的情形

适用  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
现金：	--	--	77,600.79	--	--	70,725.21

人民币	--	--	77,600.79	--	--	70,725.21
银行存款：	--	--	1,169,945,442.55	--	--	289,785,412.57
人民币	--	--	1,169,945,442.55	--	--	289,785,412.57
其他货币资金：	--	--	2,730,824.90	--	--	1,396,127.00
人民币	--	--	2,730,824.90	--	--	1,396,127.00
合计	--	--	1,172,753,868.24	--	--	291,252,264.78

如有因抵押、质押或冻结等对使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项应单独说明

其中受限制的货币资金明细如下：

单位：元

项 目	期末余额	年初余额
建筑工程履约及工资保函	1,941,923.97	1,005,627.00
电费保证金等	719,250.00	390,500.00
合 计	2,661,173.97	1,396,127.00

以上受限货币资金不作为现金及现金等价物在现金流量表中列示。

## 2、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	899,880.73	100%	267,747.87	29.75%	982,458.08	100%	113,171.39	11.52%
组合小计	899,880.73	100%	267,747.87	29.75%	982,458.08	100%	113,171.39	11.52%
合计	899,880.73	--	267,747.87	--	982,458.08	--	113,171.39	--

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:	--	--	--	--	--	--
	8,865.39	0.99%	443.27	55,992.34	5.7%	2,799.62
1 年以内小计	8,865.39	0.99%	443.27	55,992.34	5.7%	2,799.62
1 至 2 年				891,015.34	90.69%	89,101.53
2 至 3 年	891,015.34	99.01%	267,304.60			
3 年以上				35,450.40	3.61%	21,270.24
3 至 4 年				35,450.40	3.61%	21,270.24
合计	899,880.73	--	267,747.87	982,458.08	--	113,171.39

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) 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(%)
中国移动通信集团广东有限公司	非关联关系	891,015.34	2-3 年	99.01%
珠海市盈亨餐饮有限公司	非关联关系	8,865.39	1 年以内	0.99%
合计	--	899,880.73	--	100%

## 3、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(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	8,868,873.46	100%	3,969,960.80	44.76%	7,648,144.13	100%	3,751,462.31	49.05%

组合小计	8,868,873.46	100%	3,969,960.80	44.76%	7,648,144.13	100%	3,751,462.31	49.05%
合计	8,868,873.46	--	3,969,960.80	--	7,648,144.13	--	3,751,462.31	--

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：						
	3,773,663.34	42.55%	188,513.88	1,628,785.92	21.3%	81,439.30
1 年以内小计	3,773,663.34	42.55%	188,513.88	1,628,785.92	21.3%	81,439.30
1 至 2 年	497,797.52	5.61%	49,779.75	2,141,597.06	28%	214,159.71
2 至 3 年	906,601.30	10.22%	271,980.39	595,977.99	7.79%	178,793.40
3 至 4 年	577,811.30	6.52%	346,686.78	11,783.16	0.15%	7,069.90
4 至 5 年		0%		3,000.00	0.04%	3,000.00
5 年以上	3,113,000.00	35.1%	3,113,000.00	3,267,000.00	42.72%	3,267,000.00
合计	8,868,873.46	--	3,969,960.80	7,648,144.13	--	3,751,462.31

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) 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	3,113,000.00	欠款	35.1%
第二名	2,012,949.50	墙改基金	22.7%
第三名	808,211.55	工程押金	9.11%
第四名	628,923.73	租赁押金	7.09%

第五名	556,811.30	租赁押金	6.28%
合计	7,119,896.08	--	80.28%

### (3) 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	3,113,000.00	5 年以上	35.1%
第二名	非关联关系	2,012,949.50	1 年以内	22.7%
第三名	其高管过去 12 个月内曾担任公司监事	808,211.55	1-4 年	9.11%
第四名	非关联关系	628,923.73	1 年以内	7.09%
第五名	非关联关系	556,811.30	3-4 年	6.28%
合计	--	7,119,896.08	--	80.28%

### (4) 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	其高管过去 12 个月内曾担任公司监事	808,211.55	9.11%
广东世荣投资控股有限公司	本公司控股股东控制	967.68	0.01%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	联营企业	967.46	0.01%
合计	--	810,146.69	9.13%

## 4、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	127,209,418.74	99.8%	18,301,658.60	100%
1 至 2 年	250,000.00	0.2%		
合计	127,459,418.74	--	18,301,658.60	--

## (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	60,000,000.00	2013 年	按合同约定付款
第二名	非关联关系	30,000,000.00	2013 年	按合同约定付款
第三名	非关联关系	23,000,000.00	2013 年	按合同约定付款
第四名	非关联关系	4,448,108.67	2013 年	未到结算期
第五名	非关联关系	3,486,508.75	2013 年	未到结算期
合计	--	120,934,617.42	--	--

## (3) 预付款项的说明

预付款项期末余额较期初余额增加109,157,760.14元，增加比例为596.44%，主要原因系公司竞得土地按合同约定付款。

## 5、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	10,992.92		10,992.92	37,602.22		37,602.22
库存商品	1,529.89		1,529.89	1,444.68		1,444.68
消耗性生物资产	14,693,240.50		14,693,240.50	7,167,719.23		7,167,719.23
开发成本	1,309,997,116.69		1,309,997,116.69	1,279,026,779.82		1,279,026,779.82
开发产品	370,702,102.94		370,702,102.94	518,643,766.26		518,643,766.26
工程施工	35,712,139.26		35,712,139.26	9,003,788.23		9,003,788.23
合计	1,731,117,122.20		1,731,117,122.20	1,813,881,100.44		1,813,881,100.44

## (2) 存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转回金额占该项存货期末余额的比例（%）
存货的说明			

存货的说明

计入期末存货余额的借款费用资本化金额：

单位：元

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
蓝湾半岛一、二期		12,196,218.75		12,196,218.75

世荣名筑	3,760,041.67	16,118,808.31	19,878,849.98	
合计	3,760,041.67	28,315,027.06	19,878,849.98	12,196,218.75

## 6、其他流动资产

单位：元

项目	期末数	期初数
国债逆回购投资	253,132,776.89	
合计	253,132,776.89	

其他流动资产说明

其他流动资产是尚未收回的国债逆回购投资。

## 7、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、联营企业							
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	22.88%	30%	63,900,633.86	3,040,262.86	60,860,371.00	12,280,677.42	7,801,549.95

## 8、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
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	17,500,000.00	11,931,764.22	8,333,610.38	20,265,374.60	22.88%	30%	间接持股			1,320,000.00
珠海市世荣房产开发有限公司	权益法		234,708.063.94	-234,708.063.94							

司											
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	--	22,700,000.00	251,839,828.16	-226,374,453.56	25,465,374.60	--	--	--			1,320,000.00

## 9、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	55,940,306.75	21,023,675.25		76,963,982.00
1.房屋、建筑物	55,940,306.75	21,023,675.25		76,963,982.00
二、累计折旧和累计摊销合计	2,789,192.86	1,698,845.15		4,488,038.01
1.房屋、建筑物	2,789,192.86	1,698,845.15		4,488,038.01
2.土地使用权	0.00	0.00		
三、投资性房地产账面净值合计	53,151,113.89	19,324,830.10		72,475,943.99
1.房屋、建筑物	53,151,113.89	19,324,830.10		72,475,943.99
2.土地使用权	0.00	0.00		
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00	0.00		
1.房屋、建筑物	0.00	0.00		
2.土地使用权	0.00	0.00		
五、投资性房地产账面价值合计	53,151,113.89	19,324,830.10		72,475,943.99
1.房屋、建筑物	53,151,113.89	19,324,830.10		72,475,943.99
2.土地使用权	0.00	0.00		

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	1,698,845.15
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

## 10、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：	132,434,677.62	3,292,220.62		1,481,043.29	134,245,854.95
其中：房屋及建筑物	115,796,287.61	46,976.24		1,481,043.29	114,362,220.56
机器设备	7,187,440.00	8,500.00			7,195,940.00
运输工具	4,755,157.00	1,346,400.00			6,101,557.00
其他设备	4,695,793.01	1,890,344.38			6,586,137.39
--	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：	18,852,077.58		4,851,424.96	80,829.08	23,622,673.46
其中：房屋及建筑物	11,624,400.05		2,736,110.32	80,829.08	14,279,681.29
机器设备	2,101,990.21		690,731.15		2,792,721.36
运输工具	3,014,459.40		526,119.88		3,540,579.28
其他设备	2,111,227.92		898,463.61		3,009,691.53
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	113,582,600.04	--			110,623,181.49
其中：房屋及建筑物	104,171,887.56	--			100,082,539.27
机器设备	5,085,449.79	--			4,403,218.64
运输工具	1,740,697.60	--			2,560,977.72
其他设备	2,584,565.09	--			3,576,445.86
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	113,582,600.04	--			110,623,181.49
其中：房屋及建筑物	104,171,887.56	--			100,082,539.27
机器设备	5,085,449.79	--			4,403,218.64
运输工具	1,740,697.60	--			2,560,977.72
其他设备	2,584,565.09	--			3,576,445.86

本期折旧额 4,851,424.96 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 435,000.00 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	8,695,784.39		42,576,733.77	珠海市金湾区三灶工业区厂房

## (3) 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	2014年6月

固定资产说明

本期房屋建筑物减少数主要是将部分固定资产转入投资性房地产。

## 11、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	6,633,511.83		6,633,511.83	1,219,940.00		1,219,940.00
企业管理信息化工程				1,047,400.00		1,047,400.00
其他	1,162,793.60		1,162,793.60			
合计	7,796,305.43		7,796,305.43	2,267,340.00		2,267,340.00

## (2) 在建工程的说明

年末在建工程比年初在建工程增加5,528,965.43元，增加比例为243.85%。增加的主要原因为三灶厂房后续投入。

## 12、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	7,717,463.50	1,492,672.00	9,500.00	9,200,635.50
1、土地使用权	6,877,188.50			6,877,188.50
2、电脑软件	840,275.00	1,492,672.00	9,500.00	2,323,447.00
二、累计摊销合计	1,350,130.37	317,193.54	1,657.94	1,665,665.97

1、土地使用权	687,718.78	137,543.80		825,262.58
2、电脑软件	662,411.59	179,649.74	1,657.94	840,403.39
三、无形资产账面净值合计	6,367,333.13	1,175,478.46	7,842.06	7,534,969.53
1、土地使用权	6,189,469.72	-137,543.80		6,051,925.92
2、电脑软件	177,863.41	1,313,022.26	7,842.06	1,483,043.61
1、土地使用权				
2、电脑软件				
无形资产账面价值合计	6,367,333.13	1,175,478.46	7,842.06	7,534,969.53
1、土地使用权	6,189,469.72	-137,543.80		6,051,925.92
2、电脑软件	177,863.41	1,313,022.26	7,842.06	1,483,043.61

本期摊销额 317,193.54 元。

### 13、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

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，本期珠海市年顺建筑有限公司持续正常经营，收购时账面净资产为2,623.93万元，本期账面净资产11,214.80万元，收购成本为3,350.00万元。本期测试商誉无减值情形。

### 14、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	3,460,911.68	41,646.76	452,752.56		3,049,805.88	
装修费		983,510.00	245,877.48		737,632.52	
合计	3,460,911.68	1,025,156.76	698,630.04		3,787,438.40	--

长期待摊费用的说明

长期待摊费用的说明：苗场设施费3,049,805.88元为本公司租用苗场的设施支出；装修费737,632.52元为本公司租用办公场所的装修支出。

### 15、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	250,740.52	98,229.82
预售收入预计毛利	10,101,483.94	5,032,465.43
预估税费	9,549,059.84	19,374,590.75
存货内部利润	17,453,078.70	19,893,271.63
小计	37,354,363.00	44,398,557.63
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并增值	4,201,949.46	
小计	4,201,949.46	

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	3,234,746.56	3,471,714.43
可抵扣亏损	51,454,981.38	96,305,970.89
合计	54,689,727.94	99,777,685.32

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
2013		6,971,568.18	
2014	7,410,599.52	43,678,810.03	
2015	12,710,038.27	12,710,038.27	
2016	19,210,336.42	20,686,762.15	
2017	3,207,759.14	12,258,792.26	
2018	8,916,248.03		
合计	51,454,981.38	96,305,970.89	--

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		
非同一控制企业合并增值	16,807,797.85	
小计	16,807,797.85	
可抵扣差异项目		

资产减值准备	1,002,962.11	392,919.28
预售收入预计毛利	40,405,935.76	20,129,861.72
预估税费	38,196,239.36	77,498,363.00
存货内部利润	69,812,314.80	79,573,086.51
小计	149,417,452.03	177,594,230.51

## 16、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	3,864,633.70	373,881.76		806.79	4,237,708.67
六、投资性房地产减值准备	0.00	0.00			
七、固定资产减值准备	0.00				
合计	3,864,633.70	373,881.76		806.79	4,237,708.67

## 17、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	145,000,000.00	20,000,000.00
合计	145,000,000.00	20,000,000.00

## 18、应付账款

### (1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	213,827,285.67	229,329,226.17
应付材料及设备款	4,389,560.64	5,992,115.65
其他	102,338.65	47,128.99
合计	218,319,184.96	235,368,470.81

### (2) 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期的工程款。

## 19、预收账款

### (1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	467,977,370.00	201,507,577.00
其他	773,532.00	565,552.18
合计	468,750,902.00	202,073,129.18

### (2) 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未达到结转收入条件。

## 20、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	9,469,282.62	49,733,020.37	47,467,115.28	11,735,187.71
二、职工福利费		2,774,019.70	2,774,019.70	
三、社会保险费		5,237,769.26	5,237,769.26	
其中：医疗保险费		1,378,425.44	1,378,425.44	
基本养老保险费		3,357,366.35	3,357,366.35	
失业保险费		270,778.58	270,778.58	
工伤保险费		111,329.94	111,329.94	
生育保险费		119,868.95	119,868.95	
四、住房公积金		1,485,840.00	1,485,840.00	
五、辞退福利		87,883.09	87,883.09	
六、其他	934,479.71	1,995,503.19	1,440,558.76	1,489,424.14
合计	10,403,762.33	61,314,035.61	58,493,186.09	13,224,611.85

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 1,632,401.19 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 87,883.09 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司当月薪酬次月发放。

## 21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	-788,284.76	-545,374.22
营业税	-15,307,605.52	-6,207,512.92
企业所得税	32,621,422.57	46,733,355.23
个人所得税	331,344.36	191,115.38
城市维护建设税	-1,069,642.68	-432,635.78
土地增值税	45,740,239.62	16,130,497.48
印花税	115,569.68	11,538.80
教育费附加	-458,216.67	-185,213.71
地方教育附加	-313,043.29	-131,005.11
房产税	45,965.73	37,869.97
堤围费	-308,365.15	-113,527.04
合计	60,609,383.89	55,489,108.08

## 22、其他应付款

### (1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预估税费	35,132,941.30	77,498,362.97
其他	51,863,186.61	16,483,796.32
合计	86,996,127.91	93,982,159.29

### (2) 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
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款
珠海市嘉顺建筑工程有限公司	5,324,483.86	往来款

### (3) 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
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款
珠海市嘉顺建筑工程有限公司	5,324,483.86	往来款

## 23、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	1,000,000.00	30,000,000.00
合计	1,000,000.00	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	1,000,000.00	30,000,000.00
合计	1,000,000.00	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
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2013 年 07 月 31 日	2014 年 02 月 28 日	人民币元	6.46%		1,000,000.00		
合计	--	--	--	--	--	1,000,000.00	--	

## 24、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	584,000,000.00	654,000,000.00
合计	584,000,000.00	654,000,000.00

### (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
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013年05月14日	2016年05月13日	人民币元	6.15%		81,250,000.00		
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013年07月31日	2016年07月16日	人民币元	6.15%		70,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013年08月02日	2016年07月16日	人民币元	6.15%		50,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013年07月17日	2016年07月16日	人民币元	6.15%		50,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2013年10月31日	2016年07月30日	人民币元	6.46%		50,000,000.00		
			人民币元					
合计	--	--	--	--	--	301,250,000.00	--	

## 25、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		184,598,752.00			184,598,752.00	646,095,632.00

股本变动情况说明，本报告期内有增资或减资行为的，应披露执行验资的会计师事务所名称和验资报告文号；运行不足3年的股份有限公司，设立前的年份只需说明净资产情况；有限责任公司整体变更为股份公司应说明公司设立时的验资情况

实收股本经珠海市华诚会计师事务所有限公司审验，并出具华诚验字2013-039号验资报告。

## 26、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

## 27、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	29,869,838.27		39,273,605.37
合计	9,403,767.10	29,869,838.27		39,273,605.37

## 28、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	579,550,775.85	--
调整后年初未分配利润	579,550,775.85	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	554,450,764.90	--
减：提取法定盈余公积	29,869,838.27	10%
应付普通股股利	69,224,532.00	25.75%
转作股本的普通股股利	184,598,752.00	68.67%
期末未分配利润	850,308,418.48	--

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。

## 29、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	947,929,035.93	570,749,310.97
其他业务收入	25,040,449.02	46,832,052.07
营业成本	629,639,895.32	369,465,440.21

## (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	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

## (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	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

## (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	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

## (5) 公司来自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	2,888,104.00	0.3%
第二名	2,268,842.00	0.24%
第三名	2,244,995.00	0.24%
第四名	2,098,569.00	0.22%
第五名	2,077,966.00	0.22%
合计	11,578,476.00	1.22%

营业收入的说明

营业收入增加的主要原因为：可结转的商品房销售收入较上年同期增加。

## 30、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	53,181,117.41	35,280,867.43	房产销售收入和物业管理等收入的 5%、建筑和装饰等收入的 3%
城市维护建设税	3,725,566.41	2,376,096.62	按流转税税额的 7%
教育费附加	1,596,671.27	1,064,218.65	按流转税税额的 3%
土地增值税	36,352,270.17	14,562,584.82	转让房地产取得的增值额的 30%-60%
堤围防护费	1,122,939.87	374,895.14	按当期营业收入的 0.1%
地方教育费附加	1,064,417.58	272,097.83	按流转税税额的 2%
房产税	297,925.08	184,666.81	按租金收入的 12%
合计	97,340,907.79	54,115,427.30	--

## 31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金	34,772,723.10	6,682,191.08
广告策划费	11,694,934.45	5,392,538.18
业务宣传费	9,177,281.09	6,340,511.87
工资	7,620,759.71	2,788,852.09
其他（包括业主巴士费用、差旅费等）	6,595,095.06	3,799,795.45
合计	69,860,793.41	25,003,888.67

## 32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	23,655,636.36	17,061,147.88
业务费	5,543,739.81	6,038,238.09
咨询服务费	4,421,060.00	2,423,650.00
固定资产折旧费	3,727,584.01	3,737,358.87
税费	3,509,145.06	2,143,170.62
其他（包括上市管理费、差旅费等）	18,554,645.78	14,112,918.93
合计	59,411,811.02	45,516,484.39

### 33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	18,493,196.80	19,695,115.33
减：利息收入	5,883,628.00	1,560,722.38
其他	1,665,894.90	1,782,660.00
合计	14,275,463.70	19,917,052.95

### 34、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	392,195.87	40,948,187.80
处置长期股权投资产生的投资收益	833,519,140.25	169,144,864.61
其他	9,212,427.82	
合计	843,123,763.94	210,093,052.41

#### (2) 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
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	2,153,610.38	1,558,569.27	企业盈利及持股比例增加
珠海市世荣房产开发有限公司	-1,761,414.51	39,389,618.53	转让全部股权
合计	392,195.87	40,948,187.80	--

投资收益的说明，若投资收益汇回有重大限制的，应予以说明。若不存在此类重大限制，也应做出说明  
公司不存在投资收益汇回有重大限制的情形。

### 35、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	373,881.76	508,964.59
合计	373,881.76	508,964.59

### 36、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
其他	894,937.31	2,536,120.89	894,937.31
合计	894,937.31	2,536,120.89	894,937.31

### 37、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	
其中：固定资产处置损失		51,615.02	
对外捐赠	1,380,000.00	1,000,000.00	1,380,000.00
其他	104,909.97	30,929.78	104,909.97
合计	1,484,909.97	1,082,544.80	1,484,909.97

### 38、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	224,854,195.81	55,846,585.95
递延所得税调整	7,044,194.63	21,734,222.26
合计	231,898,390.44	77,580,808.21

### 39、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司2013年度归属于母公司股东的净利润554,450,764.90元，2013年度末发行在外的普通股加权平均数为646,095,632.00股，则基本每股收益=2013年度归属于母公司股东的净利润÷期末普通股股数=554,450,764.90÷646,095,632.00=0.86元/股；扣除非经常性损益后基本每股收益=(554,450,764.90-483,153,610.05)÷646,095,632.00=0.11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。

### 40、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	5,883,628.00
往来款等	48,720,587.14
合计	54,604,215.14

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	金额
支付的营业费用、管理费用、营业外支出等	57,963,822.57
往来款等	19,902,027.89
合计	77,865,850.46

## (3) 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	8,961,500.00
合计	8,961,500.00

## 41、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	712,702,132.79	237,019,925.22
加：资产减值准备	373,881.76	508,964.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,550,270.11	6,160,797.61
无形资产摊销	317,193.54	191,919.35
长期待摊费用摊销	698,630.04	262,322.62
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）	18,493,196.80	19,695,115.33
投资损失（收益以“-”号填列）	-843,123,763.94	-210,093,052.41
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	7,044,194.63	21,734,222.28
存货的减少（增加以“-”号填列）	87,633,468.54	-107,662,047.54

经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-110,295,912.12	-4,945,355.95
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	307,153,028.13	-40,857,088.56
经营活动产生的现金流量净额	187,546,320.28	-77,932,662.44
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	1,170,092,694.27	289,856,137.78
减：现金的期初余额	289,856,137.78	126,359,544.80
加：现金等价物的期末余额	253,132,776.89	
现金及现金等价物净增加额	1,133,369,333.38	163,496,592.98

## （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：	--	--
1. 取得子公司及其他营业单位的价格	42,485,918.32	
2. 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	42,485,918.32	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	174,057.93	
3. 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	42,311,860.39	
4. 取得子公司的净资产	29,880,069.93	
流动资产	29,880,069.93	
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
流动负债		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	1,170,092,694.27	289,856,137.78

其中：库存现金	77,600.79	70,725.21
可随时用于支付的银行存款	1,169,945,442.55	289,785,412.57
可随时用于支付的其他货币资金	69,650.93	
二、现金等价物	253,132,776.89	
三、期末现金及现金等价物余额	1,423,225,471.16	289,856,137.78

#### 现金流量表补充资料的说明

现金等价物为尚未收回的国债逆回购投资，报告期末余额为253,132,776.89元。该投资通过证券交易所标准化电子交易平台进行，期限很短，交易发生时收益即已确定，到期时交易系统将本息自动返回公司账户。

## 八、关联方及关联交易

### 1、本企业的子公司情况

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	430,000,000.00	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	28,000,000.00	76.25%	100%	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	10,000,000.00	76.25%	100%	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	1,000,000.00	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	10,000,000.00	100%	100%	55366764-9
珠海市年顺建筑有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	陈宇	建筑业	26,000,000.00	76.25%	100%	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	苗木种植及绿化工程	10,000,000.00	76.25%	100%	69645587-0
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	1,000,000.00	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、 投资管理	50,000,000.00	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	资产管理、 项目投资	50,000,000.00	100%	100%	05928431-9
北京世荣兆业房地 产开发有限 公司	控股子公司	有限公司	北京	梁家荣	房地产开发	10,000,000.00	51%	51%	06727403-0
北京世荣兆业投资 管理有限 公司	控股子公司	有限公司	北京	郑泽涛	投资管理、 资产管理	10,000,000.00	51%	51%	07663237-0
北京世荣佳业投资 管理有限 公司	控股子公司	有限公司	北京	郑泽涛	投资管理、 资产管理	10,000,000.00	70%	70%	08046038-0
威海圣荣浩业房地 产开发有限 公司	控股子公司	有限公司	威海	姜圣阳	房地产开发	30,000,000.00	51%	51%	08298856-8
珠海粤盛投资管理 有限 公司	控股子公司	有限公司	珠海	郑泽涛	房地产开发	30,000,000.00	76.25%	100%	58825857-0

## 2、本企业的合营和联营企业情况

被投资单 位名称	企业类型	注册地	法定代表 人	业务性质	注册资本	本企业 持股比 例(%)	本企业在被 投资单位表 决权比例(%)	关联关系	组织机构代码
一、合营企业									
二、联营企业									
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	22.88%	30%	联营企业	69812002-X

## 3、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	本公司股东日喀则市世荣投资管理有限 公司之控股公司	79933947-7
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
珠海市世荣房产开发有限公司	其高管过去 12 个月内曾担任公司监事	77831858-9

本企业的其他关联方情况的说明

#### 4、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	40,060,601.00	98.4%	23,179,222.50	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 (%)
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	市场议价	7,010,000.00	2.11%	33,049,000.00	10.92%
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	0.05%	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%
珠海市世荣房产开发有限公司	物业管理服务	市场议价	542,896.50	2.15%	94,020.00	0.65%
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	0.05%	12,600.00	0.09%

##### (2) 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	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
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01月01日	2013年12月31日	协议价格	180,061.32
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

## 5、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					
	广东世荣投资控股有限公司	967.68	48.38	1,874.95	93.75
	珠海市世荣房产开发有限公司	808,211.55	233,110.58	809,203.24	81,210.16
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	967.46	48.37	1,313.30	65.67
	广东兆丰能源技术有限公司			8,357.43	417.87
应收账款					
	广东兆丰能源技术有限公司			2,800.00	56.00
合计	-	810,146.49	233,207.32	823,548.92	81,843.45

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
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	6,000.00
	珠海市世荣房产开发有限公司	37,322.64	4,000.00
	广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	8,000.00
	广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	3,000.00

应付账款			
	珠海市兆丰混凝土有限公司	2,123,187.50	2,342,610.50
预收账款			
	珠海市世荣房产开发有限公司	7,835.00	
合计	-	7,575,345.14	7,753,610.50

## 九、或有事项

### 1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

本公司为业主按揭购房提供一手楼个人住房贷款担保,在贷款银行向业主发放贷款后,其抵押商品房未办妥抵押登记(或备案)期间本公司对业主因在贷款银行借款产生的债务承担连带保证责任。截至本报告日,不存在因此项担保而承担担保责任的事项。

## 十、承诺事项

### 1、重大承诺事项

1) 本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司(下称“世荣实业”)以面积为301,044.67平方米的自有土地使用权作为其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。

2) 世荣实业以面积为189,856.10平方米的自有土地使用权作为其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;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。

3) 世荣实业以建筑面积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;以建筑面积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) 世荣实业以建筑面积8,357.86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兴业银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。

5) 世荣实业以建筑面积9,243.46平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市世荣装饰设计工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。

6) 珠海市年顺建筑有限公司为珠海市世荣装饰设计工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行2,300万元的最高余额提供连带责任保证,所担保的主债权期限为2013年5月30日至2018年12月31日。

7) 珠海市世荣装饰设计工程有限公司为珠海市年顺建筑有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行2,700万元的最高余额提供连带责任保证,所担保的主债权期限为2013年5月30日至2018年12月31日。

8) 2007年1月24日,本公司与股东珠海威尔集团有限公司(已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”)、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) 2008年公司实施重大资产重组,向梁社增先生发行1.29亿股公司股份作为对价购买其持有的珠海市斗门区世荣实业

有限公司（以下简称“世荣实业”）76.25%股权，重组完成后梁社增先生成为公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣先生（梁社增先生之子，二者构成一致行动关系）承诺：在2008年重组完成（2008年2月25日）后三年内，将其持有的世荣实业剩余23.75%股权注入上市公司。

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，公司计划向梁家荣先生发行10100万股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业23.75%的股权，并于2009年12月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。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交易的申报材料。公司一直与梁家荣先生积极沟通，寻求在政策许可的情况下采取有效措施尽快完成此次股权注入工作。

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%。2012年度公司向全体股东每10股派发现金红利1.5元（含税），合计派发现金红利69,224,532.00元，为2012年度净利润170,118,122.39元的40.69%。

## 十一、资产负债表日后事项

### 1、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	51,687,650.56
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

### 2、其他资产负债表日后事项说明

本公司第五届董事会第十五次会议审议并通过了《关于参与土地使用权竞拍的议案》，同意控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司参与广东省清远市公共资源拍卖中心于2014年1月15日公开拍卖位于珠海市斗门区井岸镇中兴南路东侧的二类居住用地兼容商业用地（以下简称“标的地块一”）及位于珠海市斗门区井岸镇尖峰前路（尖峰山脚）的二类居住用地（以下简称“标的地块二”）的土地使用权竞拍。其中，标的地块一总面积为33,099.21平方米，容积率为1.6；标的地块二总面积为108,753.29平方米，容积率为1.6。根据广东省清远市公共资源拍卖中心2014年1月15日的拍卖结果，珠海市斗门区世荣实业有限公司以6.35亿元的价格竞得上述地块。

## 十二、其他重要事项

### 1、其他

2013年3月26日，本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称世荣实业）与珠海华发实业股份有限公司（下称华发股份）签署了《珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让合同》，2013年11月4日双方又签署了《<珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让合同>补充协议》，世荣实业将所持珠海市世荣房产开发有限公司40%股权转让给华发股份，交易价格为10.66亿元。报告期，公司已全额收到上述款项，双方关于珠海市世荣房产开发有限公司股权转让的所有约定均已履行完毕。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

## 1、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 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	69,306,401.30	100%	3,141,020.39	4.53%	167,882,444.08	100%	3,448,440.24	2.05%
组合小计	69,306,401.30	100%	3,141,020.39	4.53%	167,882,444.08	100%	3,448,440.24	2.05%
合计	69,306,401.30	--	3,141,020.39	--	167,882,444.08	--	3,448,440.24	--

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：	--	--	--	--	--	--
	66,100,000.00	95.37%		163,255,307.23	97.24%	33,201.64
1 年以内小计	66,100,000.00	95.37%		163,255,307.23	97.24%	33,201.64
1 至 2 年				1,327,187.00	0.79%	132,718.70
2 至 3 年	93,401.30	0.13%	28,020.39	18,166.69	0.01%	5,450.00
3 年以上	3,113,000.00	4.5%	3,113,000.00	3,281,783.16	1.96%	3,277,069.90
3 至 4 年				11,783.16	0.01%	7,069.90
4 至 5 年				3,000.00		3,000.00
5 年以上	3,113,000.00	4.5%	3,113,000.00	3,267,000.00	1.95%	3,267,000.00
合计	69,306,401.30	--	3,141,020.39	167,882,444.08	--	3,448,440.24

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。

## (3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

不适用。

## (4) 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	子公司	60,000,000.00	1 年以内	86.58%
第二名	子公司	6,100,000.00	1 年以内	8.8%
第三名	非关联关系	3,113,000.00	5 年以上	4.49%
第四名	非关联关系	93,401.30	2 至 3 年	0.13%
合计	--	69,306,401.30	--	100%

## (5) 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(%)
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	60,000,000.00	86.58%
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	6,100,000.00	8.8%
合计	--	66,100,000.00	95.38%

## (6)

不符合终止确认条件的其他应收款项的转移金额为 0.00 元。

## 2、长期股权投资

单位：元

被投资单	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资	在被投资	在被投资	减值准备	本期计提	本期现金

位						单位持股 比例(%)	单位表决 权比例 (%)	单位持股 比例与表 决权比例 不一致的 说明		减值准备	红利
珠海市斗 门区世荣 实业有限 公司	成本法	404,156,1 31.76	404,156,1 31.76		404,156,1 31.76	76.25%	76.25%				
广东威尔 质子加速 器产业化 工程研究 中心股份 有限公司	成本法	5,200,000 .00	5,200,000 .00		5,200,000 .00	17.88%	17.88%				
珠海市世 荣房地产 营销顾问 有限公司	成本法	1,000,000 .00	1,000,000 .00		1,000,000 .00	100%	100%				
珠海世荣 物业管理 服务有限 公司	成本法	10,000,00 0.00	5,050,000 .00	4,950,000 .00	10,000,00 0.00	100%	100%				
珠海世荣 兆业投资 管理有限 公司	成本法	50,000,00 0.00	50,000,00 0.00		50,000,00 0.00	100%	100%				
北京世荣 兆业控股 有限公司	成本法	40,000,00 0.00	16,000,00 0.00	24,000,00 0.00	40,000,00 0.00	80%	100%	公司全资 子公司珠 海世荣兆 业投资管 理有限公 司持有另 外 20%股 权			
威海圣荣 浩业房地 产开发有 限公司	成本法	15,300,00 0.00		15,300,00 0.00	15,300,00 0.00	51%	51%				
合计	--	525,656,1 31.76	481,406,1 31.76	44,250,00 0.00	525,656,1 31.76	--	--	--			

### 3、营业收入和营业成本

#### (1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	372,582,640.00	
合计	372,582,640.00	
营业成本	280,043,592.48	0.00

#### (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	372,582,640.00	280,043,592.48		
合计	372,582,640.00	280,043,592.48		

#### (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	372,582,640.00	280,043,592.48		
合计	372,582,640.00	280,043,592.48		

#### (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	372,582,640.00	280,043,592.48		
合计	372,582,640.00	280,043,592.48		

#### (5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例(%)

第一名	2,268,842.00	0.61%
第二名	2,098,569.00	0.56%
第三名	2,061,323.00	0.55%
第四名	2,041,911.00	0.55%
第五名	2,029,262.00	0.55%
合计	10,499,907.00	2.82%

#### 4、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
其他	9,289,157.15	
合计	9,289,157.15	433,951,000.00

#### 5、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	41,491,515.91	411,290,715.81
加：资产减值准备	-307,419.85	496,684.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,318,956.28	1,316,182.30
无形资产摊销	214,097.91	158,044.59
财务费用（收益以“-”号填列）	1,286,067.50	
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,289,157.15	-433,951,000.00
存货的减少（增加以“-”号填列）	187,013,076.81	-246,746,638.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	98,576,042.78	18,891,029.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	461,424,364.57	23,192,186.48
经营活动产生的现金流量净额	781,727,544.76	-225,352,795.40
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	508,955,935.74	31,405,119.03

减：现金的期初余额	31,405,119.03	12,546,856.10
加：现金等价物的期末余额	253,132,776.89	
现金及现金等价物净增加额	730,683,593.60	18,858,262.93

## 十四、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	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）	833,519,140.25	转让联营企业股权
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-589,972.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	9,212,427.82	国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	211,423,309.54	
少数股东权益影响额（税后）	147,564,675.82	
合计	483,153,610.05	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用  不适用

### 2、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	39.91%	0.86	0.86
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.21%	0.11	0.11

## 第十一节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作的负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
  - 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
  - 三、报告期内在公司选定的信息披露报纸《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有文件正本及公告的原稿。
  - 四、载有公司董事长梁家荣先生签名的2013年度报告正本。
- 以上文件均备置于本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  
二〇一四年三月十二日