



广东世荣兆业股份有限公司

2014 年年度报告

2015 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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
张世明	董事	出差	严军
张陶伟	董事	工作原因	龙隆
郑丽惠	独立董事	出差	张曜晖

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2015 年 03 月 15 日的公司总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 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严军及会计机构负责人(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.....	2
第二节 公司简介.....	6
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	8
第四节 董事会报告.....	10
第五节 重要事项.....	24
第六节 股份变动及股东情况.....	32
第七节 优先股相关情况.....	37
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	38
第九节 公司治理.....	44
第十节 内部控制.....	49
第十一节 财务报告.....	51
第十二节 备查文件目录.....	131

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

作为房地产开发企业，公司目前面临的主要风险是市场波动风险和项目集中风险；公司在本年度报告中列示的有关经营计划与投资部署仅代表公司根据目前可预见的经营环境所做出的对未来的合理安排，可能会随经营环境的变化而发生变更，敬请投资者注意相关风险。

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	詹华平	
联系地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼	
电话	0756-5888899	
传真	0756-5888882	
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸的名称	《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	421,053,061.32	972,969,484.95	-56.72%	617,581,363.04
归属于上市公司股东的净利润（元）	14,700,684.71	554,450,764.90	-97.35%	170,118,122.39
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	9,633,560.93	71,297,154.85	-86.49%	73,617,651.85
经营活动产生的现金流量净额（元）	-834,249,130.49	187,546,320.28	-544.82%	-77,932,662.44
基本每股收益（元/股）	0.0228	0.8582	-97.34%	0.2633
稀释每股收益（元/股）	0.0228	0.8582	-97.34%	0.2633
加权平均净资产收益率	0.93%	39.91%	-38.98%	16.57%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	4,527,653,402.29	3,562,292,557.15	27.10%	2,610,529,425.98
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,560,171,896.42	1,597,158,862.27	-2.32%	1,111,932,629.37

公司报告期末至年度报告披露日股本是否因发行新股、增发、配股、股权激励行权、回购等原因发生变化且影响所有者权益金额

是 否

用最新股本计算的基本每股收益（元/股）	0.0182
---------------------	--------

二、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2014 年金额	2013 年金额	2012 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）	-33,468.00	833,519,140.25	169,093,249.60	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	550,900.00			

除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,337.46	-589,972.66	1,505,191.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,556,596.02	9,212,427.82		国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	1,757,323.64	211,423,309.54	43,828,538.54	
少数股东权益影响额（税后）	191,243.14	147,564,675.82	30,269,431.63	
合计	5,067,123.78	483,153,610.05	96,500,470.54	--

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

公司报告期不存在将根据《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、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

报告期，公司在坚持稳健经营的基础上，适时灵活应对政策、行业、区域变化，全力推进公司业务的发展：

1、根据资本市场环境变化，适时启动资产注入事项，即发行股份购买控股股东之关联方梁家荣先生所持有的公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）23.75%股权。该项工作既可以完成梁家荣先生对上市公司及其他投资者的承诺，更重要的是增强了公司的盈利能力：世荣实业是公司目前最主要的利润来源，其23.75%少数股东权益纳入上市公司后无疑会增厚上市公司的利润和净资产；同时，这剩余的世荣实业23.75%股权注入上市公司后，彻底解决了这方面原来存在的关联方问题，对公司的经营运作会产生很大的正面效应。本次收购世荣实业少数股东股权，公司以发行股份作为对价，对公司的现金也不产生影响，使公司资金能够最大程度地用于生产经营活动。本次发行股份购买资产事项已于2015年1月27日获得中国证监会正式核准，并于2015年3月4日实施完毕。

2、加快对现有项目的开发销售。报告期公司在继续推进总建筑面积32万平方米的蓝湾半岛（世荣作品壹号）1-5期建设的同时，新开工总建筑面积28万平方米的碧水岸二期工程建设，公司同时在建项目规模创历史新高。销售方面公司在坚持品牌营销的基础上，积极调整营销策略、大力拓展营销渠道，加大港澳及其他区域营销力度，报告期公司在继续加快蓝湾半岛1-2期销售的基础上（截至报告期末基本售罄），于2014年6月开始销售蓝湾半岛3期，于2014年9月开始销售蓝湾半岛4-5期，全年共实现合同销售额7.6亿元，销售回款10亿元。公司异地合作项目——位于威海市环翠区的水缘金座二期项目也于报告期开工建设并开始预售，实现合同销售额4529万元。

3、加快实施多项目发展战略，增加优质土地储备。报告期公司通过参加法院拍卖的方式获得位于珠海市斗门区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17.4万平方米的商住用地。上述两地块位于当前的珠海市斗门区中心城区，位置优越，同时该区域土地资源已非常稀缺，未来具有很大的开发价值。

4、在保障公司房地产业务稳健发展的前提下，启动了“横琴国际生命科学中心”项目，该项目规划用地面积约20万平方米，计容建筑面积约40万平方米，建设内容主要包括：①建设一所三级甲等综合医院，满足本区域居民医疗保障及高端国际医疗服务的需求；②建设先进的智能健康疗养康复中心，以粤、港、澳三地人口为主要服务对象；③建设生命科学研发中心，引进国内外先进的生命科学研发机构，为境内外客户提供医学前沿研发成果的应用服务；④开发医学研究中心、国际交流与会议中心等商业服务配套设施。公司通过该项目开始涉足医疗健康产业，拓展了公司的业务领域及发展空间。

二、主营业务分析

1、概述

报告期公司主营业务收入3.8亿元，同比减少59.94%，主要原因是公司调整了经营策略，着力发展精装修项目，建设工期延长，报告期没有新增可结转项目。报告期公司预售情况良好，截至报告期末预收款项10.27亿元，为未来业绩提供了坚实的保障。由于结转收入大幅下降，报告期主营业务成本2.45亿元，同比减少59.68%，主营业务净利润963.36万元，同比减少86.49%。截至报告期末，公司资产负债率61.66%，显著低于同行业平均水平。

重要非经常性损益说明：报告期，公司利用资金的临时性闲置投资于国债逆回购，既保证了公司正常经营所需资金不受影响，也提高了资金的利用效率。报告期公司投资国债逆回购取得的收益为655.66万元，占报告期公司净利润的44.6%；2013年度，公司这一收益为921.24万元，占2013年度公司净利润的1.66%。

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

前期披露的关于公司蓝湾半岛1-5期、碧水岸二期的开发销售均按计划完成；蓝湾半岛6-8期规划设计等前期工作也按计划进行，可确保2015年中开工建设。威海合作项目于报告期开工并开始预售。中兴南路东侧和尖峰前路两地块来源于法院拍卖，因相关法律手续尚未完成，未能在报告期完成土地过户相关手续，2015年公司将继续推动相关工作。报告期公司全力推

动酒店项目的协商、洽谈工作，因协议内容需不断进行补充和调整，其工作量超出公司原所预计，报告期未能完成签约，预计2015年中可完成相关工作，并展开规划设计及相关立项报批工作。北京养老地产项目已经相关民政部门批准，现正办理土地的规划指标、权属人变更为公司控股的合资公司等相关手续。

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

本报告期公司实现营业收入421,053,061.32元，较上期减少56.72%，其中，主营业务收入379,763,530.00元，较上期减少59.94%。减少的主要原因为：本期可结转的商品房销售收入较上期减少。

公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2014 年	2013 年	同比增减
房地产业	销售量	平方米	54,516	151,935	-64.12%
	生产量	平方米	0	101,050	-100.00%
	库存量	平方米	49,457	103,973	-52.43%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

公司2012年进行战略调整，为了适应市场需求，由毛坯房转化为精装房，所以2014年度无收入可结转。

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）	10,995,129.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.61%

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	2,293,600.00	0.54%
2	第二名	2,273,150.00	0.54%
3	第三名	2,158,600.00	0.51%
4	第四名	2,138,042.00	0.51%
5	第五名	2,131,737.00	0.51%
合计	--	10,995,129.00	2.61%

3、成本

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2014 年		2013 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		244,684,338.04	86.73%	606,926,236.60	96.39%	-9.66%

产品分类

单位：元

产品分类	项目	2014 年		2013 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		244,684,338.04	86.73%	606,926,236.60	96.39%	-9.66%

说明

项目	2014年		2013年		同比增减
	金额	占主营业务成本的比重	金额	占主营业务成本的比重	
建筑安装工程费	142,666,738.07	58.31%	358,521,335.41	59.07%	-0.77%
基础设施建设费	15,921,513.89	6.51%	52,543,588.96	8.66%	-2.15%
合计	158,588,251.97	64.81%	411,064,924.37	67.73%	-2.92%

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	344,390,627.27
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	45.70%

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	152,341,158.27	20.21%
2	广东建粤工程有限公司	65,761,893.00	8.73%
3	国基建设集团有限公司	59,164,132.00	7.85%
4	珠海市兆丰混凝土有限公司	42,523,444.00	5.64%
5	江苏省第一建筑安装有限公司威海分公司	24,600,000.00	3.26%
合计	--	344,390,627.27	45.70%

4、费用

本期销售费用同比减少55.50%，主要原因为本期可结转的商品房销售收入较上期减少，各项销售费用的支出相应减少；本期财务费用同比减少93.66%，主要原因为本期费用化的利息支出减少，同时利息收入增加。

5、现金流

单位：元

项目	2014 年	2013 年	同比增减
经营活动现金流入小计	1,036,784,116.58	1,296,865,167.24	-20.05%
经营活动现金流出小计	1,871,033,247.07	1,109,318,846.96	68.67%
经营活动产生的现金流量净额	-834,249,130.49	187,546,320.28	-544.82%
投资活动现金流入小计	8,597,815.72	1,076,998,217.50	-99.20%
投资活动现金流出小计	69,514,815.69	60,689,423.79	14.54%
投资活动产生的现金流量净额	-60,916,999.97	1,016,308,793.71	-105.99%
筹资活动现金流入小计	1,338,900,000.00	652,500,000.00	105.20%
筹资活动现金流出小计	930,816,250.81	722,985,780.61	28.75%
筹资活动产生的现金流量净额	408,083,749.19	-70,485,780.61	678.96%
现金及现金等价物净增加额	-487,082,381.27	1,133,369,333.38	-142.98%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

- 1、经营活动产生的现金流量净额分别较上年同期减少 544.82%，主要原因系本期购买土地的现金支出大幅增加；
- 2、投资活动产生的现金流量净额较上年同期减少 105.99%，主要原因系上期收到大额的股权转让款；
- 3、筹资活动产生的现金流量净额较上年同期增加 678.96%，主要原因系本期借款增加。

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

报告期公司实现净利润 695.88 万元，当期经营活动产生的现金流量净额为 -83,424.91 万元，差异为 84,120.79 万元，主要差异项目如下：

(1) 属于利润的增减项目，但没有发生现金流出，需要进行加回或减除的项目（资产减值准备、折旧与摊销、递延所得税）

报告期公司实现的净利润中，有 -456.89 万元属于利润的扣减项目，但实际未发生现金流出的，需要在编制附表中加回，主要有资产减值准备、折旧与摊销及递延所得税资产的变化。

(2) 属于投资及筹资费用，但同时属于利润的增减项目，需要减除或加回的项目（处置非流动资产损益、报废损益、公允价值变动损益、财务费用及投资损益）

报告期公司实现的净利润中，有 109.36 万元属于利润的增加项目，但其现金流属于投资及筹资费用的，在编制附表中减出，主要有财务费用、投资收益。

(3) 在经营现金流或净利润中单方面反映，即项目的增减只影响现金流变动而未影响净利润的变动或只影响净利润的变动未影响现金流的变动。项目主要包括存货、经营性应收项目及经营性应付项目

2014 年 12 月末存货比期初存货净增加 120,210.77 万元，其中结转销售成本金额使存货减少 24,468.43 万元，结转投资性房地产及固定资产使存货减少 2046.36 万元，增加土地储备增加存货 77,415.06 万元，开发项目投入使存货增加 69,310.50 万元，增减相抵净增加 120,210.77 万元。

经营性应收期末与期初比减少 1,867.02 万元，应付期末比期初增加 34,570.49 万元。

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	379,763,530.00	244,684,338.04	35.57%	-59.94%	-59.68%	-0.40%
分产品						
商品房	379,763,530.00	244,684,338.04	35.57%	-59.94%	-59.68%	-0.40%
分地区						
珠海	379,763,530.00	244,684,338.04	35.57%	-59.94%	-59.68%	-0.40%

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

	2014 年末		2013 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	931,562,246.32	20.57%	1,172,753,868.24	32.92%	-12.35%	
应收账款	4,037,315.80	0.09%	632,132.86	0.02%	0.07%	
存货	3,017,864,193.26	66.65%	1,731,117,122.20	48.60%	18.05%	增加土地储备
投资性房地产	90,550,876.43	2.00%	72,475,943.99	2.03%	-0.03%	
长期股权投资	28,242,466.19	0.62%	20,265,374.60	0.57%	0.05%	
固定资产	116,185,955.27	2.57%	110,623,181.49	3.11%	-0.54%	
在建工程	62,435,899.45	1.38%	7,796,305.43	0.22%	1.16%	新增酒店项目土地成本
预付账款	100,096,440.46	2.21%	127,459,418.74	3.58%	-1.37%	
其他应收款	9,101,229.73	0.20%	4,898,912.66	0.14%	0.06%	
其他流动资产	93,016,748.28	2.05%	253,132,776.89	7.11%	-5.06%	年末国债逆回购投资余额减少

2、负债项目重大变动情况

单位：元

	2014 年		2013 年		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比	金额	占总资产比		

		例		例		
短期借款	399,900,000.00	8.83%	145,000,000.00	4.07%	4.76%	经营所需资金增加
长期借款	1,114,000,000.00	24.60%	584,000,000.00	16.39%	8.21%	项目开发贷款增加
预收款项	1,027,376,496.48	22.69%	468,750,902.00	13.16%	9.53%	销售商品房收到的款项增加
递延收益	23,852,353.00	0.53%		0.00%	0.53%	拆迁补偿财政专项补助

3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

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经营风险，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，剔除预收款项后公司的实质资产负债率为50.41%，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

适用 不适用

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
33,442,466.19	25,465,374.60	31.33%
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	加速工程化和集成化研究开发	17.88%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	办理各项小额贷款	22.88%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

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	15,000,000	22.88%	22,500,000	22.88%	28,242,466.19	2,457,091.59	长期股 权投资	原始股权 投资、收 购股权及 增资
合计		10,000,000.00	15,000,000	--	22,500,000	--	28,242,466.19	2,457,091.59	--	--

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(4) 持有其他上市公司股权情况的说明

适用 不适用

公司报告期末持有其他上市公司股权。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

4、主要子公司、参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

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	3,343,435,475.06	721,868,581.37	103,430,351.75	96,756,350.40	99,280,144.65
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	61,933,886.30	12,593,990.33	14,748,615.04	-4,467,554.89	-4,551,886.18
珠海市年顺建筑工程有限公司	子公司	建筑业	房屋建筑工程施工	26,000,000.00	159,015,265.61	39,245,997.79	381,592,989.76	24,499,659.07	18,350,322.80
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	260,194,319.20	27,776,214.05		-2,671,381.55	-2,136,206.86
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	73,079,992.47	42,153,692.86		-4,553,502.94	-4,553,502.94
北京世荣佳业投资管理有限公司	子公司	服务业	投资管理、资产管理	10,000,000.00	51,707,274.69	7,390,795.64		-1,983,925.26	-1,983,925.26
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	13,056,645.19	7,081,357.21	24,388,469.28	-1,063,736.36	-1,080,295.12

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
珠海至和置业投资有限公司	开拓珠海横琴市场	增资扩股	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小
北京绿茵阁商贸有限公司	开拓北京市场	收购股权	报告期对公司财务状况和经营成果的影响较小

5、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

七、公司控制的特殊目的主体情况

适用 不适用

八、公司未来发展的展望

（一）行业竞争格局和发展趋势

中国房地产业经过几十年的发展，从行业整体而言，其竞争程度已非常激烈，但从各具体层面而言又有着显著的差异。行业竞争格局和发展趋势可从以下几个方面来考察：

第一，总体竞争激烈，但各个区域千差万别，因为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，不同区域的竞争程度和发展机会将进一步分化。

第二，房地产是一个空间广阔、可以和其他行业密切结合的产业，比如除了可以满足人们基本的住房需求之外，还和人们的商务、旅游、养老、医疗等服务密切相关，未来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。

第三，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。

第四，行业集中度较低但在不断提升，行业中强者更强，而部分中小型企业被淘汰出局的趋势逐步增强。

第五，行业进入壁垒逐步提高。开展房地产业务所需的主要资源就是土地和资本，在过去只要能够获得土地和一定的资本就能开展房地产业务，但随着市场化机制的逐步完善以及行业竞争格局的变化，对房地产企业的规模和资金实力的要求越来越高，品牌效应也越来越大，行业的进入壁垒也越来越高。

第六，房地产行业即关系到整个国民经济的发展，也和民生领域密切相关，所以房地产行业受经济发展周期和宏观调控政策的影响非常大，其本身的周期性特点也非常明显，但房地产行业在当前的中国城市化进程中具有无可替代的作用，房地产行业对整个国民经济的影响在相当长一段时期内将持续存在，所以整个行业在未来依然有着长远的发展空间，同时长效的市场化调控机制逐渐代替行政化调控已然成为一个趋势，预计行业的大幅度波动在未来将会有所改观，将有利于行业的长期平稳健康发展。

综合以上内容，对本公司而言，我们认为：机遇与挑战并存。

不利于公司的方面主要体现在：公司目前主要开发的项目区域性太集中，抵御市场风险能力较弱；相对于行业中的大型企业而言公司的规模偏小，在相关领域的竞争中处于不利地位。

在意识到自身劣势的同时，我们也看到公司在其他方面存在着较大的优势：第一，大量的优质土地资源储备，这些土地

取得时间较早，成本较低，而且涉及土地取得环节的所有成本均已付清，对公司而言这方面没有任何资金压力，这是支撑公司持续发展、稳步增长的基石。第二，经过十多年的经营发展，公司在区域范围内已具有较大的品牌知名度和影响力，区域领先地位已基本形成。第三，公司目前的土地资源主要集中在珠海市斗门区（即珠海西区），与珠海市东部城区的经济发展水平、住宅价格存在着很大的差距，但基于珠海东部城区已经饱和、特别是土地资源已近于枯竭的客观事实，珠海市适时提出了“经济西移、城市西拓”的发展战略，而且这一战略正在加速实施，珠海西区未来经济总量提升、城市规模扩大、人口增加是必然趋势，这对商品房需求量的增加、价格的提升将产生积极的作用，也有利于进一步巩固公司的区域领先地位。第四，珠海被确定为珠江口西岸核心城市、港珠澳大桥修建、横琴被确定为国家级新区且纳入自贸区，这些将进一步推动珠海的经济发展、城市规模扩张、人口增长，有利于区域房地产市场的持续发展。第五，相较于行业平均水平，公司的资产负债率一直处于较低水平，一方面说明公司的财务安全性较高，另一方面也说明公司尚具有较大的债权融资空间，在资金安全保障方面具有一定的优势。

（二）公司发展战略

通过以上行业竞争格局和发展趋势的分析，可以看出公司在房地产行业依然有着持续发展的基础能力，在行业进入壁垒逐步提高的趋势下公司也有着一定的先发优势。经过多年的发展，公司已经打造了一套包括建筑施工、园林绿化、物业管理、商业运营等基本完整的上下游产业链，为公司的持续运营提供了基本的产业基础。公司的发展战略：在房地产开发业务方面，加快提速发展，实施多项目开发，增加配套服务等附加值，提升经营规模和盈利能力。同时，通过启动“横琴国际生命科学中心”项目积极进军健康医疗产业，努力拓展公司的发展空间。

（三）经营计划

- 1、继续推进蓝湾半岛1-5期建设，确保1-2期在2015年上半年竣工交楼，3期在2015年下半年竣工交楼。
- 2、全面推进碧水岸二期建设，预计于2015年下半年开始达到预售条件。
- 3、于2015年中开工建设蓝湾半岛6-8期。
- 4、取得“横琴国际生命科学中心”项目用地，开展项目具体规划设计和建设报批工作。
- 5、采取积极的营销策略，加快蓝湾半岛3-5期的销售，同时做好下半年开始预售的碧水岸二期的策划销售工作。

（四）资金安排

2015年公司的资金支出主要分布在以下几个方面：

- 1、蓝湾半岛1-2期将于2015年上半年竣工，3期将于下半年竣工，所需建设资金已比较小，4-8期属于主要投资期间；
- 2、碧水岸二期在2015年处于主要投资期；
- 3、“横琴国际生命科学中心”项目所需土地出让金。

根据资金需求，公司2015年的资金安排计划如下：

- 1、有效利用现有资金，截至2014年12月31日，公司货币资金余额9.32亿元；
- 2、加大营销工作力度，调整相应工作策略，加快销售资金回笼；
- 3、预计2015年市场流动性将比较充裕，利率也有下行的趋势，公司将充分利用有利的金融市场形势操作项目开发贷等债务融资。公司的资产负债率处于相对较低水平，且公司在区域内具有行业领先地位，偿债能力强、风险可控，公司在通过金融机构进行债务融资方面具有较强的优势。

- 4、积极利用资本市场，实施股权、债权融资。

（五）风险及应对措施

公司面临的主要风险是市场波动风险和项目集中风险，公司一直在采取积极的措施进行应对：第一，积极实施多项目、跨区域发展策略，同时加快现有项目的开发、加速周转；第二，坚持大社区开发理念，增加配套服务，提升产品的附加值，公司当前正在开发的最重要项目——里维埃拉，经过持续建设，目前已初步形成集居住、生活、医疗、教育等多种服务为一体的大型综合社区，该项目在区域内具有独一无二的综合价值、品牌影响力和竞争力，客观风险虽然还存在，但优势却已更加显著。

九、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

适用 不适用

十、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

与上年财务报告相比，公司会计政策发生变更：

会计政策变更的内容和原因	审批程序
2014年，财政部修订了《企业会计准则-基本准则》，并新发布或修订了8项具体企业会计准则。本公司已于2014年7月1日起执行了这些新发布或修订的企业会计准则。	经本公司第五届董事会第二十四次会议批准。

会计政策变更说明：

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

(1) 长期股权投资

1) 本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股 比例(%)	2013年1月1日归属 于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司 股东权益
广东威尔质子加速器产业化 工程研究中心股份有限公司	17.88	---	-5,200,000.00	5,200,000.00	---
合计	--	---	-5,200,000.00	5,200,000.00	---

(2) 其他

本公司执行新的会计政策对2013年度和2014年度的除长期股权投资和可供出售金融资产外的其他财务报表项目无重大影响。

十一、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

十二、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

报告期，公司增加合并单位2家，分别为珠海至和置业投资有限公司、北京绿茵阁商贸有限公司。

十三、公司利润分配及分红派息情况

报告期内利润分配政策的制定、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，公司于本年度实施了2013年度利润分配计划，以2013年12月31日公司总股本646,095,632股为基数，每10股派现金0.8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进行调整或变更

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、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；
- 2、2013年度利润分配方案为：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；
- 3、2014年度利润分配预案为：以2015年3月15日公司总股本数809,095,632股为基数，每10股派发现金红利1.0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	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的金额	以现金方式要约回购股份资金计入现金分红的比例
2014年	80,909,563.20	14,700,684.71	550.38%	0.00	0.00%
2013年	51,687,650.56	554,450,764.90	9.32%	0.00	0.00%
2012年	69,224,532.00	170,118,122.39	40.69%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司未分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

十四、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1.00
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	809,095,632
现金分红总额（元）（含税）	80,909,563.20
可分配利润（元）	600,511,321.09
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况：	
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 2014 年 12 月 31 日，母公司未分配利润为 667,161,470.74 元，其中 659,974.22 元为 2013 年度利润分配后的余额，666,501,496.52 元为报告期实现的净利润。根据公司《章程》，对报告期实现的净利润按 10%提取法定公积金 66,650,149.65 元，报告期末累计可供股东分配的利润为 600,511,321.09 元。以 2015 年 3 月 15 日公司总股本 809,095,632 股为基数，每 10 股派发现金红利 1.0 元，合计现金分红总额 80,909,563.20 元，实施后母公司未分配利润减少为 519,601,757.89 元。

十五、社会责任情况

适用 不适用

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：“新媒体珠海网友最喜爱楼盘”、“2014 珠海最具投资价值楼盘”等荣誉称号。

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，2014 年，公司开展各类培训 29 次，培训时间 232 小时，累计参加培训 610 人次。2014 年公司全年赞助斗门区第二届体育节系列活动，通过举办第六届珠海斗门龙舟邀请赛、第一届迷你马拉松赛等文体活动，为丰富群众文化生活，推动珠海文化建设做出贡献。2014 年与斗门区教育局举办了世荣之夜 2015 青春梦教育梦校园文化进社区文艺晚会，积极支持教育事业的发展。向斗门区乾务福利院捐款 100 万元，帮助福利事业发展。2014 年，公司被评定为“2012-2013 年度 A 级纳税人”，获珠海市 2013 年度珠海纳税百强企业，排名第 6 位。

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

十六、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

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
2014 年 07 月 08 日	公司总部办公楼	实地调研	机构	国信证券股份有限公司，民生加银基金管理有限公司	公司项目开发销售情况，以及公司未来发展计划
2014 年 07 月 15 日	公司总部办公楼	实地调研	机构	海通证券股份有限公司，摩根士丹利华鑫基金管理有限公司，华夏基金管理有限公司，诺安基金管理有限公司	公司经营现状
2014 年 07 月 17 日	公司总部办公楼	实地调研	机构	华宝兴业基金管理有限公司	公司投资项目以及公司目前进行的重大资产重

					组事项的相关情况
2014年11月24日	公司总部办公楼	实地调研	机构	国泰基金管理有限公司	公司投资项目及公司经营现状
2014年12月03日	公司总部办公楼	实地调研	机构	上海朴道投资有限公司	公司投资项目及公司经营现状
2014年12月12日	公司总部办公楼	实地调研	机构	国泰君安证券股份有限公司, 上投摩根基金管理有限公司, 深圳市太和投资管理有限公司	公司投资项目以及公司项目开发销售情况

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、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

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
珠海至和投资管理有限公司	珠海至和置业投资有限公司81%的股权	1,000	办理完毕	开拓珠海横琴市场	-15.7万元	-2.26%	否		2014年06月24日	巨潮资讯网公告2014-043
北京绿茵阁商贸有限公司	北京世荣兆业投资管理有限	490	办理完毕	推进项目运作	-55.94万元	-8.04%	否		2014年08月06日	巨潮资讯网公告2014-049

	公司 49% 的股权									
张爱军	北京绿茵阁商贸有限公司 51% 的股权	5.1	办理完毕	推进项目运作	-1.8 万元	-0.26%	否		2014 年 08 月 06 日	巨潮资讯网公告 2014-049
北京合华永道置业投资顾问有限公司	北京世荣兆业房地产开发有限公司 49% 的股权	490	办理完毕	加强开拓市场的控制力	0.003 万元	0.00%	否			

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

本报告期新增合并子公司 2 家，分别为：

- 1) 珠海至和投资管理有限责任公司，注册资本为人民币 52.6316 万元，公司全资子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司持有其 81% 股权，珠海至和投资管理有限责任公司持有其 19% 股权，详情见 2014 年 6 月 24 日巨潮资讯网本公司公告；
- 2) 北京绿茵阁商贸有限公司，注册资本为人民币 10 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，张爱军持有其 49% 股权，详情见 2014 年 8 月 6 日巨潮资讯网本公司公告。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

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	本公司董事长控制	向关联方采购商品	购买商品	市场议价	市场价格	4,252.34	100.00%	转账结算	4252.34 万元	2014 年 03 月 12	巨潮资讯网公告

有限公司										日	2014-009
合计				--	--	4,252.34	--	--	--	--	--
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。										
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	报告期实际发生的金额未超过预计额度										
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、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2014年04月23日	15,900	2014年06月18日	15,900	连带责任保证	借款履行完毕两年内	否	否
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	2014年04月23日	3,000		0				
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2014年12月02日	65,000		0				
珠海市年顺建筑有限公司	2014年12月02日	5,000		0				
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	2014年12月02日	30,000		0				

报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)	118,900	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)	15,900
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)	118,900	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)	15,900
公司担保总额 (即前两大项的合计)			
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)	118,900	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)	15,900
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)	118,900	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)	15,900
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例			10.19%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)			0
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)			0
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)			0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)			0
未到期担保可能承担连带清偿责任说明 (如有)	无		
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无		

采用复合方式担保的具体情况说明

报告期公司不存在采用复合方式担保的情况。

(1) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	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 年重组时梁家荣先生承诺将其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75% 股权注入上市公司。	2008 年 02 月 25 日	2017 年 6 月 30 日前	2015 年 2 月 3 日, 标的资产工商过户手续办理完毕; 2015 年 3 月 4 日, 公司向梁家荣先生非公开发行的 1.63 亿股本公司股份于深圳证券交易所上市, 本承诺事项实施完毕。
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)	不适用				

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

√ 适用 □ 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩 (万元)	当期实际业绩 (万元)	未达预测的原因 (如适用)	原预测披露日期	原预测披露索引
广东世荣兆业股份有限公司	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	263.54	695.89		2014 年 06 月 10 日	巨潮资讯网
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	-2,651.37	-2,531.88		2014 年 06 月 10 日	巨潮资讯网

十、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	6
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

本年度，公司因重大资产重组事项，聘请国金证券股份有限公司为独立财务顾问，报告期公司共向其支付相关费用200万元。

十一、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

适用 不适用

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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。

公司与梁家荣先生于2009年7月正式启动了世荣实业股权注入工作，并于2009年12月获得中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。2011年8月，受房地产调控政策的影响，公司向证监会申请撤回了本次交易的申报材料。

经过对市场和政策等相关条件的评估，2014年3月，公司和梁家荣先生决定重启该股权注入工作，并将相关事项提交公司董事会、股东大会审议通过后报证监会审核，同时，梁家荣先生依照相关规定，对承诺事项进行了规范：在2017年6月30日前，梁家荣先生积极采取各种方式彻底完成将其所持世荣实业23.75%股权注入上市公司的承诺事项。

2015年3月4日，本次重大资产重组事项实施完毕，有关情况请关注公司2015年3月3日在《证券时报》、《证券日报》、《中国证券报》及巨潮资讯网披露的相关公告。

十五、公司子公司重要事项

适用 不适用

十六、公司发行公司债券的情况

适用 不适用

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	1,050					-1,050	-1,050	0	0.00%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	1,050					-1,050	-1,050	0	0.00%
境内自然人持股	1,050					-1,050	-1,050	0	0.00%
4、外资持股									
二、无限售条件股份	646,094,582					1,050	1,050	646,095,632	100.00%
1、人民币普通股	646,094,582					1,050	1,050	646,095,632	100.00%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	646,095,632					0	0	646,095,632	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

2013年1月离任董事、监事所持股份解除限售。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 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

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、报告期末近三年历次证券发行情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

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

报告期末普通股股东总数	24,838	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	16,626	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0			
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	0	0	433,440,000	质押	195,000,000
吴静卿	境内自然人	0.61%	3,925,136	3,925,136	0	3,925,136		
上海新方程股权投资管理有限公司—新方程清水源创新私募基金	其他	0.52%	3,380,000	3,380,000	0	3,380,000		
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	0	0	3,000,000	冻结	2,000,000
东方基金—光大银行—东方汇昇 1 号资产管理计划	其他	0.41%	2,662,024	2,662,024	0	2,662,024		
林玺	境内自然人	0.39%	2,520,039	1,877,977	0	2,520,039		
兴业银行股份有限公司—广发中	其他	0.39%	2,512,893	2,512,893	0	2,512,893		

证百度百发策略 100 指数型证券 投资基金								
鹏华资产—海通 证券—鹏华资产 清水源资产管理 计划	其他	0.26%	1,685,739	1,685,739	0	1,685,739		
李勇	境内自然人	0.24%	1,580,600	554,900	0	1,580,600		
杨成社	境内自然人	0.22%	1,421,309	1,421,309	0	1,421,309		
上述股东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							
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					
吴静卿	3,925,136	人民币普通股	3,925,136					
上海新方程股权投资管理有限公司—新方程清水源创新私募基金	3,380,000	人民币普通股	3,380,000					
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					
东方基金—光大银行—东方汇昇 1 号资产管理计划	2,662,024	人民币普通股	2,662,024					
林玺	2,520,039	人民币普通股	2,520,039					
兴业银行股份有限公司—广发中证百度百发策略 100 指数型证券投资基金	2,512,893	人民币普通股	2,512,893					
鹏华资产—海通证券—鹏华资产清水源资产管理计划	1,685,739	其他	1,685,739					
李勇	1,580,600	人民币普通股	1,580,600					
杨成社	1,421,309	人民币普通股	1,421,309					
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 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	截至报告期末，公司股东吴静卿通过融资融券信用账户持有公司股份 3,925,136 股；股东林玺通过融资融券信用账户持有公司股份 2,519,939 股；股东杨成社通过融资融券信用账户持有公司股份 1,220,900 股。							

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股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进行约定购回交易的购回，初始交易股份数为530,000股，占公司股份总数的0.08%，报告期全部购回。截至报告期末，李勇持有公司股票1,580,600股，占公司股份总数的0.24%。

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 年内未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

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

自然人

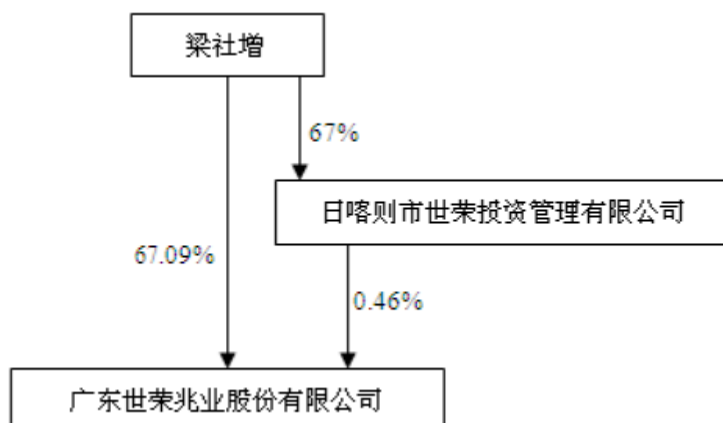
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
梁社增	中国	否
最近 5 年内的职业及职务	无	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	过去 10 年内未控股其他境内外上市公司	

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

四、公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划的情况

适用 不适用

在公司所知的范围内，没有公司股东及其一致行动人在报告期提出或实施股份增持计划。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 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）
梁家荣	董事长	现任	男	53	2008年10月13日	2016年01月23日				
严军	董事/总裁	现任	男	53	2012年04月16日	2016年01月23日				
陈宇	董事/副总裁	现任	男	44	2008年03月21日	2016年01月23日				
龙隆	董事	现任	男	60	2008年12月26日	2016年01月23日				
张世明	董事	现任	男	51	2010年01月18日	2016年01月23日				
张陶伟	董事	现任	男	52	2010年01月18日	2016年01月23日				
郑丽惠	独立董事	现任	女	42	2011年04月28日	2016年01月23日				
景旭	独立董事	现任	男	45	2013年01月23日	2016年01月23日				
张曜晖	独立董事	现任	男	44	2013年01月23日	2016年01月23日				
冯虹	监事会主席	现任	女	54	2013年12月03日	2016年01月23日				
冯荣超	监事	现任	男	50	2013年11月06日	2016年01月23日				
陈项炎	监事	现任	男	40	2013年01月23日	2016年01月23日				
郑泽涛	副总裁/董事会秘书/财务总监	离任	男	43	2009年01月12日	2014年10月13日				
卢仲凌	副总裁	现任	女	47	2013年07月15日	2016年01月23日				
詹华平	副总裁/董	现任	男	33	2014年10	2016年01				

	董事会秘书				月 29 日	月 23 日				
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0

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

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。

詹华平：2008年2月起在本公司工作，历任证券事务专员、证券事务代表、证券部经理兼证券事务代表。2014年10起，任本公司副总裁兼董事会秘书。

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	2014年03月13日	是

			01 日	日	
龙隆	深圳劲嘉彩印集团股份有限公司	董事	2014 年 03 月 13 日		是
龙隆	中国南玻集团股份有限公司	监事会主席	2011 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	2015 年 05 月 21 日	否
张世明	上海隆仓投资管理中心（有限合伙）	执行事务合 伙人	2014 年 10 月 09 日		是
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		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		是
郑丽惠	爱威科技股份有限公司	独立董事	2012 年 09 月 07 日		是
郑丽惠	力合股份有限公司	独立董事	2014 年 05 月 20 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		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		是
景旭	北矿磁材科技股份有限公司	独立董事	2014 年 01 月 17 日		是
景旭	力合股份有限公司	独立董事	2014 年 05 月 20 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 职情况的说明	无				

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	53	现任	145.08		145.08
严军	董事/总裁	男	53	现任	135.07		135.07
陈宇	董事/副总裁	男	44	现任	92.59		92.59
龙隆	董事	男	60	现任	10		10
张世明	董事	男	51	现任	10		10
张陶伟	董事	男	52	现任	10		10
郑丽惠	独立董事	女	42	现任	10		10
景旭	独立董事	男	45	现任	10		10
张曜晖	独立董事	男	44	现任	10		10
冯虹	监事会主席	女	54	现任	73.18		73.18
冯荣超	监事	男	50	现任	39.75		39.75
陈项炎	监事	男	40	现任	36.43		36.43
郑泽涛	副总裁/董事会秘书/财务总监	男	43	离任	42.06		42.06
卢仲凌	副总裁	女	47	现任	95.08		95.08
詹华平	副总裁/董事会秘书	男	33	现任	34.23		34.23
合计	--	--	--	--	753.47	0	753.47

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
郑泽涛	副总裁、董事会秘书、财务总监	解聘	2014年10月13日	个人原因
詹华平	副总裁、董事会秘书	聘任	2014年10月29日	第五届董事会第二十四次会议聘任

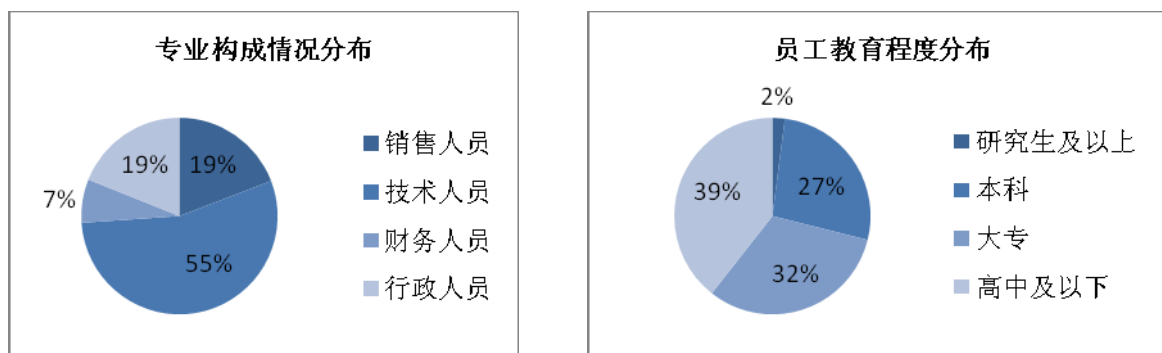
五、报告期核心技术团队或关键技术人员变动情况（非董事、监事、高级管理人员）

报告期公司核心技术团队或关键技术人员未发生变动。

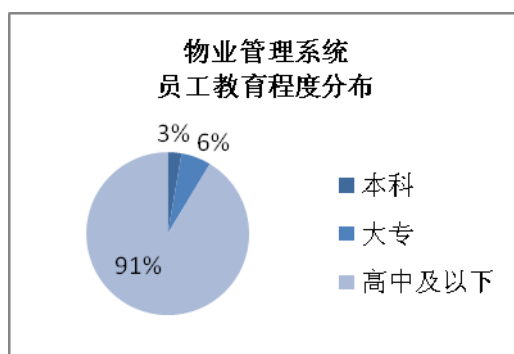
六、公司员工情况

1、截至2014年12月31日，公司在职工人数为830人，较上年增长20.82%。

其中房地产开发系统391人，包括：销售人员75人，技术人员214人，财务人员28人，行政人员74人，教育程度分布情况为：研究生及以上学历8人，本科学历105人，大专学历124人，高中及以下学历154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439人，其中本科12人、大专26人、高中及以下401人，其教育程度分布如下图所示：



2、员工薪酬政策

公司着力建立符合市场化、富有竞争力的薪酬福利体系，吸纳和保有优秀人才。

（1）薪酬原则

- ①保持与市场水平相一致。
- ②内部公平性和外部的竞争性。
- ③薪酬与服务时间长短、学历高低没有必然关系，但是和工作业绩、能力密切相关。
- ④薪酬属于个人隐私，任何职员不得公开或私下询问、议论其他员工的薪酬。

（2）薪酬构成

工资分为固定工资、浮动工资两个部分：

①固定工资：包含基本工资、岗级工资

基本工资：根据不同的职级标准核定。

岗级工资：根据员工所在岗位的技术含量大小、劳动强度等因素核定。

②浮动工资：包含工龄工资、绩效工资、销售佣金、年终奖金。

工龄工资：根据员工在司的服务年限来核定。

绩效工资：根据绩效考核的得分情况来核定，绩效发放标准为（固定工资+工龄工资）×绩效考核发放系数。

销售佣金：适用于销售及辅助销售类人员，根据月度销售业绩核算。

年终奖金：根据公司年度效益核定。

（3）薪酬调整

①年度调整

公司每年有一次调薪的机会，时间安排年中或年尾。具体调薪方案将根据公司的业绩和员工的工作绩效、工作表现来制定。

②即时调薪

因晋升、职务变动、降级等进行的调薪，不受时间限制，及时调整

（4）薪酬支付

①公司实行月薪制，按员工实际工作天数支付薪酬。每月薪酬通过银行转入以员工个人名义开立的银行帐户内。

②公司付薪日为每月15日，支付上一自然月的薪酬。遇法定节假日或公休，付薪日顺延。

3、员工培训计划

（1）新员工入职培训：每个季度组织一次

（2）公司内训

①内部讲师培训：年度组织7次不同专题的业务培训，由公司内部讲师主讲。

②外部讲师培训：年度组织2次主题培训，由外聘讲师主讲。

（3）外派培训

公司根据各部门不同的需求，外派51人次参加40个课程的培训。

4、需公司承担费用的离退休职工人数：0人。

第九节 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，未有因其控股地位做出损害上市公司及其他股东利益的情形，并大力支持公司的经营发展。

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制度共两项，情况如下：

2014年4月21日第五届董事会第十八次会议制订了《投资者投诉处理工作制度》；

2014年6月25日2014年第一次临时股东大会审议修订了公司《章程》。

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

公司建立了完善的《内幕信息知情人登记管理制度》并遵照执行，在内幕信息发生时，能够最大限度地控制内幕信息知情人的范围，确保信息知情人知晓其负有的保密义务，及时与其签订保密协议并办理内幕信息知情人的登记事宜。报告期，《内幕信息知情人登记管理制度》得到了有效实施，保障了公司及广大股东的合法利益。

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
2013 年度股东大会	2014 年 04 月 11 日	《2013 年度董事会工作报告》、《2013 年度监事会工作报告》、《2013 年度财务决算报告》、《2013 年度利润分配方案》、《2013 年年度报告及其摘要》、《关于 2014 年度公司参与竞拍或者协议收购土地的授权的议案》、《关于续聘大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2014 年度财务审计机构的议案》	经出席会议有表决权股东全票通过	2014 年 04 月 12 日	巨潮资讯网公告 2014-015

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
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 06 月 25 日	《关于公司符合非公开发行股份购买资产条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产暨关联交易的议案》、该议案需逐项表决。、《〈广东世荣兆业股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易报告书(草案)》	经出席会议有表决权股东 2/3 以上同意通过	2014 年 06 月 26 日	巨潮资讯网公告 2014-044

		及其摘要》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈发行股份购买资产协议〉的议案》、《关于公司与交易对方签订附生效条件的〈盈利预测补偿协议〉的议案》、《关于批准本次重组有关审计、评估和盈利预测报告的议案》、《关于提请公司股东大会授权董事会办理本次发行股份购买资产暨关联交易相关事宜的议案》、《关于审议公司相关主体对承诺事项进行规范的议案》、《关于修订公司〈章程〉的议案》			
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 12 月 17 日	《关于公司对控股子公司提供担保的议案》	经出席会议有表决权股东全票通过	2014 年 12 月 18 日	巨潮资讯网公告 2014-063

3、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

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	13	3	10	0	0	否
景旭	13	3	10	0	0	否
张曜晖	13	3	10	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

报告期，公司独立董事不存在连续两次未亲自出席董事会的情况。

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期，在公司《章程》、《董事会议事规则》、《独立董事工作制度》及董事会各专业委员会工作细则等制度指引下，公司独立董事充分发挥了作为上市公司独立董事的重要作用，参与公司经营决策并对公司的合法合规运营起到了良好的监督作用：报告期，公司独立董事应出席董事会会议13次，所有独立董事全部出席会议，并对累计11项重要事项发表独立意见，通过其主导的董事会专业委员会对公司相关重大事项进行监督；除此之外，公司独立董事每年还安排时间对公司经营管理和内部控制等制度的建设及执行情况、董事会决议执行情况等进行现场检查，并依据自身的专业水平与职业判断，及时提出有关建议及意见。

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会

报告期内，审计委员会严格按照《审计委员会工作细则》及其他相关规定的要求，规范运作，勤勉尽责，按时召集会议审议内部审计部门提交的内部审计工作计划和工作报告，对内部控制制度的建立健全和执行情况进行监督，与外部审计机构进行有效的沟通。审计委员会专门对公司的财务及审计情况进行监督，对公司定期财务报告进行审核，认真完成了报告期内定期报告审计的相关工作。

2、薪酬与考核委员会

薪酬与考核委员会严格按照《薪酬与考核委员会工作细则》及其他相关规定的要求，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。

3、提名委员会

报告期提名委员严格按照《提名委员会工作细则》及其他相关规定的要求，继续履行其合法职责，报告期，公司在相关方面做到了合法合规。

4、战略委员会

战略委员会严格按照《战略委员会工作细则》及其他相关规定的要求，对公司的发展战略的制订和执行情况进行审核、监督和指导，报告期战略委员会对公司发展战略的执行做到了有效的监督。

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、财务等方面保持独立，完全具有保持自主经营的能力。

七、同业竞争情况

适用 不适用

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期，公司对高级管理人员的考评机制及激励机制总体未发生变更，高管人员的报酬包括基本年薪和年度奖金两部分，并按市场化原则发放。其中年度奖金发放依据为公司当年经营业绩情况及其个人年度工作情况，在两者基础上综合考评而定。公司将结合实际情况，不断完善高级管理人员的激励约束机制，并建立科学有效的高级管理人员绩效考核机制。

第十节 内部控制

一、内部控制建设情况

公司从内控环境、风险评估、控制活动、信息沟通和内部监督五个方面建立了系统的内部控制及必要的内部监督机制，为公司经营管理的合法合规、资产安全、财务报告及相关信息的真实、完整提供了合理保障。

1、内控环境

公司已建立了完善的法人治理结构，严格按照《公司法》、《证券法》、公司《章程》和其他法律法规的要求，制定了各层级的议事规则、工作细则、管理制度、业务流程等，确保“三会一层”的法人治理结构操作规范、运行有效，维护公司利益，保护投资者合法权益。公司根据企业规模和发展战略目标，按照科学、高效、制衡的原则，设立了与经营管理相适应的各职能部门，各部门分工明确、各负其责、相互监督，确保了公司经营的正常有序，防范经营风险。公司经过多年发展积淀，构建了一套涵盖愿景、理想、信念、价值观和行为准则的企业文化体系，为了让企业文化建设落地，公司开展了丰富多样的企业文化活动，增强员工对公司的认同感和归属感，提升企业凝聚力和竞争力，促进公司持续健康发展，使公司基业长青。

2、风险评估

公司根据业务开展情况和实际管理水平，确定企业的风险承担能力和风险管理目标，建立有效的风险评估过程，保障公司在运营管理工作中对重大风险、重要风险和一般性风险可以及时发现并采取相应措施。本年度，公司对已经梳理出的415个房地产项目工作节点进行风险评估，整理出167个一级重要节点菜单，并对公司在建项目按一级重要节点菜单进行计划管理，确定各节点工作时间和责任人，保证了项目管理过程可控，避免项目实施过程中的相关风险。

3、控制活动

公司通过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、预算控制等主要的控制措施，对公司日常业务开展中的资金活动、采购业务、销售业务、工程项目、财务报告等运营活动进行监督控制。同时，公司加强对重大及重要经营活动的管理控制，建立了《关联交易管理制度》、《对外担保管理制度》、《对外投资管理制度》等内控制度，并严格执行。目前，公司的内部控活动贯穿于公司经营管理的各个层面和环节，不存在重大遗漏。

4、信息沟通

公司明确内部控制相关信息的收集、处理和传递程序、传递范围，做好对信息的合理筛选、核对、分析、利用，确保信息的及时、有效。公司内部通过中层管理会议、项目例会、技术沟通会、各类业务的季报、月报和周报以及网络平台，将公司物资采购、工程进展、营销推广、资金运转等信息在各业务单位以及员工与管理层之间迅速、顺畅的传递，保证公司领导及时了解公司生产经营状况，结合宏观经济和国家相关产业政策做出重要事项的判断和决定，布置进一步工作。同时，公司要求各部门主动加强与主管政府部门、行业协会、中介机构、业务往来单位以及相关监管部门的信息沟通和反馈，通过市场调查、业务访谈、网络传媒等渠道，及时获取外部信息，为公司运营和决策提供支持。

5、内部监督

公司董事会审计委员会、独立董事和监事会共同对公司决策的科学性和运作的规范性起到积极的监督作用，维护公司的整体利益和全体投资者的合法权益。公司内部设立了审计部门，配备专门审计人员，独立开展审计工作，对公司及控股子公司的经营活动和财务收支等进行审计监督，出具审计报告。审计部每年度对内部控制的设计和执行的独立评价，提出完善内部控制、改善内部管理的意见和建议，促进和保证内部控制体系的有效运行。

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《2014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。

公司董事会负责内部控制的建立健全和有效实施；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。公司已建立一套涵盖公司经营管理各个领域的内部控制机制，确保经营管理合法合规、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。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》等有关规定为依据，建立了完善的财务报告内部控制。报告期内，公司未发现财务报告内部控制存在重大缺陷。

四、内部控制评价报告

内部控制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	
内部控制评价报告全文披露日期	2015 年 03 月 17 日
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网

五、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

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《年报信息披露重大差错责任追究制度》，对年报信息披露相关责任人范围、年报信息披露违规、差错的有关责任认定和责任追究的形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。

第十一节 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	2015 年 03 月 15 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[2015]000992 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2014年12月31日的合并及母公司资产负债表，2014年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

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

二、注册会计师的责任

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

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为，世荣兆业公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了世荣兆业公司2014年12月31日的合并及母公司财务状况以及2014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

2014 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

流动资产：		
货币资金	931,562,246.32	1,172,753,868.24
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	4,037,315.80	632,132.86
预付款项	100,096,440.46	127,459,418.74
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	9,101,229.73	4,898,912.66
买入返售金融资产		
存货	3,017,864,193.26	1,731,117,122.20
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	93,016,748.28	253,132,776.89
流动资产合计	4,155,678,173.85	3,289,994,231.59
非流动资产：		
发放贷款及垫款		
可供出售金融资产	5,200,000.00	5,200,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	28,242,466.19	20,265,374.60
投资性房地产	90,550,876.43	72,475,943.99
固定资产	116,185,955.27	110,623,181.49
在建工程	62,435,899.45	7,796,305.43
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	7,197,032.32	7,534,969.53
开发支出		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,245,320.88	3,787,438.40
递延所得税资产	51,656,928.78	37,354,363.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	371,975,228.44	272,298,325.56
资产总计	4,527,653,402.29	3,562,292,557.15
流动负债：		
短期借款	399,900,000.00	145,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	128,824,779.01	218,319,184.96
预收款项	1,027,376,496.48	468,750,902.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	14,511,328.78	13,224,611.85
应交税费	16,310,782.65	60,609,383.89
应付利息		
应付股利		
其他应付款	62,965,188.67	86,996,127.91
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		
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		1,000,000.00
其他流动负债		

流动负债合计	1,649,888,575.59	993,900,210.61
非流动负债：		
长期借款	1,114,000,000.00	584,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益	23,852,353.00	
递延所得税负债	4,201,949.46	4,201,949.46
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,142,054,302.46	588,201,949.46
负债合计	2,791,942,878.05	1,582,102,160.07
所有者权益：		
股本	646,095,632.00	646,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	61,481,206.42	61,481,206.42
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	110,072,906.61	39,273,605.37
一般风险准备		
未分配利润	742,522,151.39	850,308,418.48
归属于母公司所有者权益合计	1,560,171,896.42	1,597,158,862.27
少数股东权益	175,538,627.82	383,031,534.81
所有者权益合计	1,735,710,524.24	1,980,190,397.08
负债和所有者权益总计	4,527,653,402.29	3,562,292,557.15

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：严军

会计机构负责人：肖义平

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	708,626,929.30	508,955,935.74
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	24,186,657.34	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	35,318,607.55	66,165,380.91
存货	40,489,793.16	233,369,482.82
划分为持有待售的资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	169,636,848.80	276,132,776.89
流动资产合计	978,258,836.15	1,084,623,576.36
非流动资产：		
可供出售金融资产	5,200,000.00	5,200,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	520,456,131.76	520,456,131.76
投资性房地产		
固定资产	53,631,384.74	45,255,853.13
在建工程		6,633,665.43
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	6,621,098.05	6,942,371.77
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	585,908,614.55	584,488,022.09
资产总计	1,564,167,450.70	1,669,111,598.45
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	25,902,213.11	82,671,916.76
预收款项	187,044.00	198,604,465.00
应付职工薪酬	4,107,576.53	4,724,190.48
应交税费	2,039,912.63	-14,144,977.75
应付利息		
应付股利		
其他应付款	37,488,506.55	412,627,652.04
划分为持有待售的负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	69,725,252.82	684,483,246.53
非流动负债：		
长期借款		105,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
专项应付款		
预计负债		
递延收益		
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
负债合计	69,725,252.82	789,483,246.53
所有者权益：		
股本	646,095,632.00	646,095,632.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	137,762,338.18	137,762,338.18
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	110,072,906.61	39,273,605.37
未分配利润	600,511,321.09	56,496,776.37
所有者权益合计	1,494,442,197.88	879,628,351.92
负债和所有者权益总计	1,564,167,450.70	1,669,111,598.45

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	421,053,061.32	972,969,484.95
其中：营业收入	421,053,061.32	972,969,484.95
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	423,368,600.93	870,902,753.00
其中：营业成本	284,154,631.51	629,639,895.32
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	41,453,208.45	97,340,907.79

销售费用	31,089,040.17	69,860,793.41
管理费用	64,681,812.76	59,411,811.02
财务费用	904,594.88	14,275,463.70
资产减值损失	1,085,313.16	373,881.76
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）	9,013,687.61	843,123,763.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,457,091.59	392,195.87
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	6,698,148.00	945,190,495.89
加：营业外收入	1,686,425.79	894,937.31
其中：非流动资产处置利得	2,450.00	
减：营业外支出	1,227,331.25	1,484,909.97
其中：非流动资产处置损失	35,918.00	
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	7,157,242.54	944,600,523.23
减：所得税费用	198,464.82	231,898,390.44
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	6,958,777.72	712,702,132.79
归属于母公司所有者的净利润	14,700,684.71	554,450,764.90
少数股东损益	-7,741,906.99	158,251,367.89
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价		

值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	6,958,777.72	712,702,132.79
归属于母公司所有者的综合收益总额	14,700,684.71	554,450,764.90
归属于少数股东的综合收益总额	-7,741,906.99	158,251,367.89
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.0228	0.8582
（二）稀释每股收益	0.0228	0.8582

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：严军

会计机构负责人：肖义平

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	279,289,681.00	372,582,640.00
减：营业成本	192,879,689.66	280,043,592.48
营业税金及附加	22,096,885.81	27,861,061.22
销售费用	10,708,052.61	9,415,155.41
管理费用	27,643,872.82	23,523,763.63
财务费用	-7,054,389.31	26,895.68
资产减值损失	-27,041.05	-307,419.85
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）	636,551,862.67	9,289,157.15
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）	669,594,473.13	41,308,748.58

加：营业外收入	570,900.00	202,767.33
其中：非流动资产处置利得		
减：营业外支出	1,170,885.75	20,000.00
其中：非流动资产处置损失	4,600.26	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	668,994,487.38	41,491,515.91
减：所得税费用	2,492,990.86	
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	666,501,496.52	41,491,515.91
五、其他综合收益的税后净额		
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	666,501,496.52	41,491,515.91
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期金额发生额
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	976,554,354.74	1,242,260,952.10
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		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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	60,229,761.84	54,604,215.14
经营活动现金流入小计	1,036,784,116.58	1,296,865,167.24
购买商品、接受劳务支付的现金	1,467,606,634.99	606,032,556.46
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	74,317,721.24	58,493,186.09
支付的各项税费	199,742,620.23	366,927,253.95
支付其他与经营活动有关的现金	129,366,270.61	77,865,850.46
经营活动现金流出小计	1,871,033,247.07	1,109,318,846.96
经营活动产生的现金流量净额	-834,249,130.49	187,546,320.28
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
取得投资收益收到的现金	8,536,596.02	10,532,427.82

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	12,280.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	48,939.70	
投资活动现金流入小计	8,597,815.72	1,076,998,217.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	62,014,815.69	10,877,563.40
投资支付的现金	7,500,000.00	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		
投资活动现金流出小计	69,514,815.69	60,689,423.79
投资活动产生的现金流量净额	-60,916,999.97	1,016,308,793.71
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	1,338,900,000.00	625,000,000.00
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	1,338,900,000.00	652,500,000.00
偿还债务支付的现金	555,000,000.00	599,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	337,533,400.81	115,024,280.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	190,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	38,282,850.00	8,961,500.00
筹资活动现金流出小计	930,816,250.81	722,985,780.61
筹资活动产生的现金流量净额	408,083,749.19	-70,485,780.61
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	-487,082,381.27	1,133,369,333.38
加：期初现金及现金等价物余额	1,423,225,471.16	289,856,137.78
六、期末现金及现金等价物余额	936,143,089.89	1,423,225,471.16

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	79,721,694.42	453,477,936.33
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	254,098,529.93	800,835,433.22
经营活动现金流入小计	333,820,224.35	1,254,313,369.55
购买商品、接受劳务支付的现金	48,975,313.57	78,930,289.28
支付给职工以及为职工支付的现金	10,920,129.84	14,667,457.33
支付的各项税费	11,977,333.16	37,756,044.74
支付其他与经营活动有关的现金	644,215,843.55	341,232,033.44
经营活动现金流出小计	716,088,620.12	472,585,824.79
经营活动产生的现金流量净额	-382,268,395.77	781,727,544.76
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	23,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	636,551,862.67	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	180.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	659,552,042.67	264,125,210.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,130,690.42	5,388,312.08
投资支付的现金	162,560,000.00	67,250,000.00
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	163,690,690.42	72,638,312.08
投资活动产生的现金流量净额	495,861,352.25	191,486,898.07
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		

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		
偿还债务支付的现金	105,000,000.00	155,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,021,739.81	86,454,599.23
支付其他与筹资活动有关的现金	3,600,000.00	1,076,250.00
筹资活动现金流出小计	160,621,739.81	242,530,849.23
筹资活动产生的现金流量净额	-160,621,739.81	-242,530,849.23
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	-47,028,783.33	730,683,593.60
加：期初现金及现金等价物余额	762,088,712.63	31,405,119.03
六、期末现金及现金等价物余额	715,059,929.30	762,088,712.63

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
优先股		永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									70,799,301.24		-107,786,267.09	-207,492,906.99	-244,479,872.84
(一) 综合收益总额											14,700,684.71	-7,741,906.99	6,958,777.72
(二) 所有者投入和减少资本												-9,751,000.00	-9,751,000.00
1. 股东投入的普通股												-9,751,000.00	-9,751,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 利润分配								70,799,301.24		-122,486,951.80	-190,000,000.00	-241,687,650.56	
1. 提取盈余公积								70,799,301.24		-70,799,301.24			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者（或股东）的分配										-51,687,650.56	-190,000,000.00	-241,687,650.56	
4. 其他													
(四) 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													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	646,095,632.00				61,481,206.42			110,072,906.61		742,522,151.39	175,538,627.82	1,735,710,524.24	

上期金额

单位：元

项目	上期												
----	----	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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) 综合收益总额											554,450,764.90	158,251,367.89	712,702,132.79
(二) 所有者投入和减少资本	184,598,752.00											27,500,000.00	212,098,752.00
1. 股东投入的普通股	184,598,752.00											27,500,000.00	212,098,752.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三) 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														
（四）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														
（五）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）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	

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	646,095,632.00				137,762,338.18				39,273,605.37	56,496,776.37	879,628,351.92

加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	646,095,632.00				137,762,338.18				39,273,605.37	56,496,776.37	879,628,351.92
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)									70,799,301.24	544,014,544.72	614,813,845.96
(一) 综合收益总额										666,501,496.52	666,501,496.52
(二) 所有者投入和减少 资本											
1. 股东投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者 投入资本											
3. 股份支付计入所有者 权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									70,799,301.24	-122,486,951.80	-51,687,650.56
1. 提取盈余公积									70,799,301.24	-70,799,301.24	
2. 对所有者(或股东) 的分配										-51,687,650.56	-51,687,650.56
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	646,095,632.00				137,762,338.18				110,072,906.61	600,511,321.09	1,494,442,197.88

上期金额

单位：元

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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、本年期初余额	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) 综合收益总额										41,491,515.91	41,491,515.91
(二) 所有者投入和减少资本	184,598,752.00										184,598,752.00
1. 股东投入的普通股	184,598,752.00										184,598,752.00

2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配										-253,823,284.00	-253,823,284.00
3. 其他											
(四) 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											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 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

三、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）系于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，由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共同发起设立的股份有限公司。公司的企业法人营业执照注册号：440000000011199，并于2004年7月8日在深圳证券交易所上市。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截至2014年12月31日，本公司累计发行股本总数646,095,632股，注册资本为646,095,632元，注册地址：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道288号一区17号楼，总部地址：珠海市斗门区井岸镇珠峰大道288号一区17号楼，实际控制人为梁社增先生。

(二)经营范围

经营项目：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。

(三)公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发行业，主要产品为商品住宅及商铺。主要经营活动为房地产开发与销售。

(四)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于2015年3月15日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的主体共17户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	控股子公司	一级	51.00	51.00
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
珠海世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
珠海至和置业投资有限公司	控股子公司	二级	81.00	81.00
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
北京绿茵阁商贸有限公司	控股子公司	二级	51.00	51.00
北京世荣兆业房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00
北京世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
珠海世荣会所管理有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	一级	76.25	76.25
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股子公司	二级	76.25	100.00
珠海市年顺建筑有限公司	控股子公司	二级	76.25	100.00
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股子公司	二级	76.25	100.00
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	二级	76.25	100.00
珠海粤盛投资管理有限公司	控股子公司	二级	76.25	100.00

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加2户，减少0户，其中：

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

名称	变更原因
珠海至和置业投资有限公司	增资扩股

北京绿茵阁商贸有限公司	投资收购
-------------	------

合并范围变更主体的具体信息详见“八、合并范围的变更”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、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”)进行确认和计量，在此基础上，结合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》(2014年修订)的规定，编制财务报表。

2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及子公司主要从事房地产开发业务。本公司及子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定制定的具体会计政策和会计估计包括应收款项坏账准备的确认和计量、存货的分类及发出存货计量、投资性房地产计量及折旧方法、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、长期待摊费用摊销、收入确认和计量等。详见本附注“11、应收款项”、“12、存货”、“15、投资性房地产”、“16、固定资产”、“20、无形资产”、“22、长期待摊费用”、“25、收入”。

1、遵循企业会计准则的声明

本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。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

12个月。

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. 同一控制下的企业合并

1) 个别财务报表

公司以支付现金、转让非现金资产、承担债务方式或以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的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。如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，作为计入债务性工具的初始确认金额。

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中归属于母公司的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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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工具或债务性工具的公允价值。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工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

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，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等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

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（包括母公司所控制的单独主体）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、合并股东权益变动表的影响。

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以及业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司以及业务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；将子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

本公司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，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、合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

- （1）合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （2）合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。
- （3）其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- （1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

本公司自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

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

9、外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，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。

资产负债表日，外币货币性项目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作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

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计入其他综合收益。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收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。

10、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

管理层根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将金融资产和金融负债分为不同类别：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）

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。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;

2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明, 该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合, 以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;

3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具, 除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变, 或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆;

4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本公司对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, 在取得时以公允价值(扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息)作为初始确认金额, 相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益, 期末将公允价值变动计入当期损益。处置时, 其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益, 同时调整公允价值变动损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定, 且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资, 在取得时按公允价值(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。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额, 相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大, 在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产; 重分类日, 该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益, 在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出, 计入当期损益。但是, 遇到下列情况可以除外:

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

2) 根据合同约定的偿付方式, 企业已收回几乎所有初始本金。

3) 出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

(3) 应收款项

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

收回或处置时, 将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

(4) 可供出售金融资产

可供出售金融资产, 是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产, 以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产, 在取得时按公允价值(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。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失, 除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外, 直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时, 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, 将原直接计入其他综合收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。

本公司对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, 以及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, 按照成本计量。

(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；初始取得或衍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）减值准备计提

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

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

的，就认定其已发生减值。

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。

7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11、应收款项

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 600 万元以上。
单项金额重大并单独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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

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
	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	60.00%	60.00%
4—5 年	100.00%	100.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。
坏账准备的计提方法	根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

12、存货

1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：原材料、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品、消耗性生物资产等。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。

2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

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

4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次摊销法；

(2) 包装物采用一次摊销法；

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

6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8. 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，扣减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

13、划分为持有待售资产

1. 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售组成部分：

- （1）该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的惯常条款即可立即出售；
- （2）企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，已经取得股东大会或相应权力机构的批准；
- （3）企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；
- （4）该项转让将在一年内完成。

2. 划分为持有待售核算方法

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置费用后的金额，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。持有待售的固定资产不计提折旧或摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

符合持有待售条件的权益性投资、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。

14、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，具体会计政策详见本附注“5、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。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

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）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

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，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的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。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期

股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，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。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本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后，恢复确认投资收益。

3. 长期股权投资核算方法的转换

(1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

(2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

(3) 权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

(5) 成本法转公允价值计量

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

4. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进

行会计处理：

- (1) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- (2) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(2) 在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政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。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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	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。

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。

16、固定资产

(1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	40	5.00%	2.375%
机器设备	年限平均法	5-10	5.00%	9.5%-19%
运输设备	年限平均法	5-10	5.00%	9.5%-19%
其他设备	年限平均法	5	5.00%	19%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

17、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。

18、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。

19、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。

20、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件等。

1. 无形资产的初始计量

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. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

(1) 使用寿命有限的无形资产

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。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

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。

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(2) 内部研究开发支出会计政策

1. 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。

2. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

不满足上述条件的开发阶段的支出,于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出,自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

21、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的,以单项资产为基础估计其可收回金额;难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计,根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明,长期资产的可收回金额低于其账面价值的,将长期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。资产减值损失一经确认,在以后会计期间不得转回。

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。

商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时,如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的,先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,计算可收回金额,并与相关账面价值相比较,确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试,比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值(包括所分摊的商誉的账面价值部分)与其可收回金额,如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认商誉的减值损失。

22、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。

23、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

(2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

(3) 辞退福利的会计处理方法

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿，在发生当期计入当期损益。

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

24、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。

25、收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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。

4. 建造合同收入的确认依据和方法

(1) 当建造合同的结果能够可靠地估计时，与其相关的合同收入和合同费用在资产负债表日按完工百分比法予以确认。完工百分比法，是指根据合同完工进度确认合同收入和合同费用的方法。合同完工进度按照累计实际发生的合同费用占合同预计总成本的比例确定。

固定造价合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 合同总收入能够可靠地计量；
- 2) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 3) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；
- 4) 合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

成本加成合同的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- 1) 与合同相关的经济利益很可能流入企业；
- 2) 实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

在资产负债表日，按照合同总收入乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认收入后的金额，确认为当期合同收入；同时，按照合同预计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认费用后的金额，确认为当期合同费用。合同工程的变动、索赔及奖金以可能带来收入并能可靠计算的数额为限计入合同总收入。

(2) 建造合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用。
- 2) 合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。
- (3) 如果合同总成本很可能超过合同总收入，则预期损失立即确认为费用。

26、政府补助

(1) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

(2) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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。

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。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

1. 确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减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。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

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：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

28、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

（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) 融资租赁的会计处理方法

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

并减少租赁期内确认的收益金额。

29、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
2014年，财政部修订了《企业会计准则-基本准则》，并新发布或修订了8项具体企业会计准则。本公司已于2014年7月1日起执行了这些新发布或修订的企业会计准则。	经本公司第五届董事会第二十四次会议批准。	

财政部于2014年陆续颁布或修订了一系列企业会计准则，本公司已按要求于2014年7月1日执行新的该等企业会计准则，并按照新准则的衔接规定对比较财务报表进行调整。执行新准则对比较财务报表影响说明如下：

(1) 长期股权投资

本公司根据新修订的《长期股权投资准则》，将原成本法核算的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的权益性投资纳入可供出售金融资产核算，其中：在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具按照成本进行后续计量，其他权益工具按公允价值进行后续计量。上述会计政策变更追溯调整影响如下：

被投资单位	持股 比例(%)	2013年1月1日归属 于母公司股东权益	2013年12月31日		
			长期股权投资	可供出售金融资产	归属于母公司 股东权益
广东威尔质子加速器产业化 工程研究中心股份有限公司	17.88	---	-5,200,000.00	5,200,000.00	---
合计	--	---	-5,200,000.00	5,200,000.00	---

(2) 其他

本公司执行新的会计政策对2013年度和2014年度的除长期股权投资和可供出售金融资产外的其他财务报表项目无重大影响。

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

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%
教育费附加	流转税税额	3%

地方教育费附加	流转税税额	2%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	30%-60%
房产税	房产原值、租金收入	1.2%、12%

2、税收优惠

1. 企业所得税

根据2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》第二十七条第一项及2007年11月28日国务院第197次常务会议通过《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条的规定：本公司下属控股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。

根据有关小型微利企业税收优惠政策的相关规定，本公司下属全资子公司珠海市世荣房地产营销顾问有限公司适用10%的税率计算缴纳企业所得税。

2. 增值税

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：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、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分局登记备案。

根据有关小型微利企业税收优惠政策的相关规定，本公司下属全资子公司珠海世荣会所管理有限公司享受免征增值税的税收优惠政策。

3. 营业税

根据有关小型微利企业税收优惠政策的相关规定，本公司下属全资子公司珠海世荣会所管理有限公司、珠海市世荣房地产营销顾问有限公司享受免征营业税的税收优惠政策。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	47,257.07	77,600.79
银行存款	929,662,195.24	1,169,945,442.55
其他货币资金	1,852,794.01	2,730,824.90
合计	931,562,246.32	1,172,753,868.24
其中：存放在境外的款项总额	0.00	0.00

其他说明

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
建筑工程履约及工资保函	1,132,906.43	1,941,923.97
电费保证金	719,250.00	719,250.00
合计	1,852,156.43	2,661,173.97

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) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,765,656.98	100.00%	728,341.18	15.28%	4,037,315.80	899,880.73	100.00%	267,747.87	29.75%	632,132.86
合计	4,765,656.98	100.00%	728,341.18	15.28%	4,037,315.80	899,880.73	100.00%	267,747.87	29.75%	632,132.86

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	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1年以内分项			
1年以内小计	3,874,641.64	193,731.98	5.00%
3至4年	891,015.34	534,609.20	60.00%
合计	4,765,656.98	728,341.18	

确定该组合依据的说明：

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：

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 460,593.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
第一名	2,939,123.73	61.67	146,956.19
第二名	891,015.34	18.70	534,609.20
第三名	466,317.60	9.78	23,315.88
第四名	370,747.99	7.78	18,537.40
第五名	89,586.93	1.88	4,479.35
合计	4,756,791.59	99.81	727,898.02

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	68,195,671.38	68.13%	127,209,418.74	99.80%
1至2年	31,900,769.08	31.87%	250,000.00	0.20%
合计	100,096,440.46	--	127,459,418.74	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
北京诚盛佳业投资发展有限公司	30,000,000.00	1-2年	按合同约定付款
合计	30,000,000.00		

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例 (%)	预付款时间	未结算原因
第一名	30,000,000.00	29.97	2013年	按合同约定付款
第二名	28,054,680.00	28.03	2014年	按合同约定付款
第三名	20,000,000.00	19.98	2014年	按合同约定付款
第四名	6,000,000.00	5.99	2014年	按合同约定付款
第五名	3,000,000.00	3.00	2014年	按合同约定付款
合计	87,054,680.00	86.97		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,695,910.38	100.00%	4,594,680.65	33.55%	9,101,229.73	8,868,873.46	100.00%	3,969,960.80	44.76%	4,898,912.66
合计	13,695,910.38	100.00%	4,594,680.65	33.55%	9,101,229.73	8,868,873.46	100.00%	3,969,960.80	44.76%	4,898,912.66

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	8,205,657.72	410,282.87	5.00%
1 至 2 年	927,529.66	92,752.97	10.00%
2 至 3 年	379,711.70	113,913.51	30.00%
3 至 4 年	513,200.00	307,920.00	60.00%
5 年以上	3,669,811.30	3,669,811.30	100.00%
合计	13,695,910.38	4,594,680.65	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 624,719.85 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
备用金	882,264.07	517,543.94
保证金	8,783,532.47	4,472,385.83
欠款	3,113,000.00	3,113,000.00
往来款等	917,113.84	765,943.69
合计	13,695,910.38	8,868,873.46

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	保证金	4,287,129.00	1 年以内	31.30%	214,356.45
第二名	欠款	3,113,000.00	4 年以上	22.73%	3,113,000.00
第三名	保证金	1,806,984.40	1 年以内	13.19%	90,349.22
第四名	保证金	751,256.00	1 年以内	5.49%	37,562.80
第五名	保证金	628,923.73	1-2 年	4.59%	62,892.37
合计	--	10,587,293.13	--	77.30%	3,518,160.84

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	292,605.32		292,605.32	10,992.92		10,992.92
库存商品	987.80		987.80	1,529.89		1,529.89
消耗性生物资产	19,442,568.68		19,442,568.68	14,693,240.50		14,693,240.50
建造合同形成的已完工未结算资产	34,542,053.42		34,542,053.42	35,712,139.26		35,712,139.26
开发成本	2,849,159,839.46		2,849,159,839.46	1,309,997,116.69		1,309,997,116.69
开发产品	114,426,138.58		114,426,138.58	370,702,102.94		370,702,102.94
合计	3,017,864,193.26		3,017,864,193.26	1,731,117,122.20		1,731,117,122.20

(2) 存货跌价准备

本期测试存货无减值情形，不需计提存货跌价准备。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
蓝湾半岛一至二期	12,196,218.75	34,048,573.59	---	---	46,244,792.34
蓝湾半岛三期	---	21,802,811.40	---	---	21,802,811.40
蓝湾半岛四至五期	---	28,787,961.07	---	---	28,787,961.07
合计	12,196,218.75	84,639,346.06	---	---	96,835,564.81

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
累计已发生成本	501,494,746.44
累计已确认毛利	87,709,691.89
减：预计损失	0.00
已办理结算的金额	554,662,384.91
建造合同形成的已完工未结算资产	34,542,053.42

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
国债逆回购投资	6,433,000.00	253,132,776.89
预交税费	86,583,748.28	
合计	93,016,748.28	253,132,776.89

其他说明：

期末其他流动资产比期初其他流动资产减少160,116,028.61元，减少比例为63.25%。减少的主要原因为国债逆回购投资余额的减少。

7、可供出售金融资产**(1) 可供出售金融资产情况**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00		5,200,000.00
按成本计量的	5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00		5,200,000.00
合计	5,200,000.00		5,200,000.00	5,200,000.00		5,200,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,200,000.00			5,200,000.00					17.88%	
合计	5,200,000.00			5,200,000.00					--	

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、联营企业											
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	20,265,374.60	7,500,000.00		2,457,091.59			1,980,000.00			28,242,466.19	
小计	20,265,374.60	7,500,000.00		2,457,091.59			1,980,000.00			28,242,466.19	
合计	20,265,374.60	7,500,000.00		2,457,091.59			1,980,000.00			28,242,466.19	

9、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

适用 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	76,963,982.00			76,963,982.00
2.本期增加金额	20,463,597.06			20,463,597.06
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	20,463,597.06			20,463,597.06
3.本期减少金额				
4.期末余额	97,427,579.06			97,427,579.06
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	4,488,038.01			4,488,038.01
2.本期增加金额	2,388,664.62			2,388,664.62
(1) 计提或摊销	2,046,415.71			2,046,415.71
其他转入	342,248.91			342,248.91
3.本期减少金额				
4.期末余额	6,876,702.63			6,876,702.63
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
3、本期减少金额				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	90,550,876.43			90,550,876.43
2.期初账面价值	72,475,943.99			72,475,943.99

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用 不适用

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	电子设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	114,362,220.56	7,195,940.00	559,051.37	6,101,557.00	6,027,086.02	134,245,854.95
2.本期增加金额	9,629,707.99	30,450.00	139,050.00	631,025.00	567,838.89	10,998,071.88
(1) 购置		30,450.00	139,050.00	631,025.00	567,838.89	1,368,363.89
(2) 在建工程转入	9,629,707.99					9,629,707.99
3.本期减少金额	381,879.08		95,613.20	171,000.00	371,840.50	1,020,332.78
(1) 处置或报废			95,613.20	171,000.00	371,840.50	638,453.70
其他转出	381,879.08					381,879.08
4.期末余额	123,610,049.47	7,226,390.00	602,488.17	6,561,582.00	6,223,084.41	144,223,594.05
二、累计折旧						
1.期初余额	14,279,681.29	2,792,721.36	324,824.91	3,540,579.28	2,684,866.62	23,622,673.46
2.本期增加金额	2,812,542.99	694,867.69	75,438.52	768,433.09	998,637.64	5,349,919.93
(1) 计提	2,812,542.99	694,867.69	75,438.52	768,433.09	998,637.64	5,349,919.93
3.本期减少金额	342,248.91		90,832.94	162,450.00	339,422.76	934,954.61
(1) 处置或报废			90,832.94	162,450.00	339,422.76	592,705.70
其他转出	342,248.91					342,248.91
4.期末余额	16,749,975.37	3,487,589.05	309,430.49	4,146,562.37	3,344,081.50	28,037,638.78
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
3.本期减少金额						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	106,860,074.10	3,738,800.95	293,057.68	2,415,019.63	2,879,002.91	116,185,955.27
2.期初账面价值	100,082,539.27	4,403,218.64	234,226.46	2,560,977.72	3,342,219.40	110,623,181.49

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三灶厂房				6,633,511.83		6,633,511.83
酒店项目	61,607,259.45		61,607,259.45			
其他	828,640.00		828,640.00	1,162,793.60		1,162,793.60
合计	62,435,899.45		62,435,899.45	7,796,305.43		7,796,305.43

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	6,877,188.50			2,323,447.00	9,200,635.50
2.本期增加金额				132,000.00	132,000.00
(1) 购置				132,000.00	132,000.00
3.本期减少金额					
4.期末余额	6,877,188.50			2,455,447.00	9,332,635.50
二、累计摊销					
1.期初余额	825,262.58			840,403.39	1,665,665.97
2.本期增加金额	137,543.76			332,393.45	469,937.21
(1) 计提	137,543.76			332,393.45	469,937.21
3.本期减少金额					
4.期末余额	962,806.34			1,172,796.84	2,135,603.18
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
3.本期减少金额					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,914,382.16			1,282,650.16	7,197,032.32
2.期初账面价值	6,051,925.92			1,483,043.61	7,534,969.53

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

13、商誉

(1) 商誉账面原值

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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
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

(2) 商誉减值准备

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

本期公司将珠海市年顺建筑有限公司所有资产认定为一个资产组，本期珠海市年顺建筑有限公司持续正常经营且盈利，本期测试商誉无减值情形。

其他说明

商誉的形成：珠海市斗门区世荣实业有限公司于2011年支付33,500,000.00元合并成本收购了珠海市年顺建筑有限公司100%的股权，合并成本超过珠海市年顺建筑有限公司可辨认净资产的公允价值份额的差额为7,260,749.12元，确认为商誉。

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
苗场设施	3,049,805.88		454,280.88		2,595,525.00
装修费	737,632.52	240,000.00	327,836.64		649,795.88
合计	3,787,438.40	240,000.00	782,117.52		3,245,320.88

15、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,282,539.07	320,634.77	1,002,962.11	250,740.52
预估税费	40,030,904.75	10,007,726.25	38,196,239.36	9,549,059.84
预售收入预计毛利	69,334,417.30	17,333,604.33	40,405,935.76	10,101,483.94
存货内部利润	95,979,853.70	23,994,963.43	69,812,314.80	17,453,078.70

合计	206,627,714.82	51,656,928.78	149,417,452.03	37,354,363.00
----	----------------	---------------	----------------	---------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	16,807,797.85	4,201,949.46	16,807,797.85	4,201,949.46
合计	16,807,797.85	4,201,949.46	16,807,797.85	4,201,949.46

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		51,656,928.78		37,354,363.00
递延所得税负债		4,201,949.46		4,201,949.46

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	4,040,482.76	3,234,746.56
可抵扣亏损	23,618,687.51	51,454,981.38
合计	27,659,170.27	54,689,727.94

(5) 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	期末金额	期初金额	备注
2014		7,410,599.52	
2015		12,710,038.27	
2016	16,181.18	19,210,336.42	
2017	1,310,262.82	3,207,759.14	
2018	8,678,008.72	8,916,248.03	
2019	13,614,234.79		
合计	23,618,687.51	51,454,981.38	--

16、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	399,900,000.00	145,000,000.00
合计	399,900,000.00	145,000,000.00

短期借款分类的说明：

期末短期借款比期初增加254,900,000.00元，增加比例为175.79%，原因为经营所需资金增加。

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为 0.00 元。

17、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	124,663,696.56	213,827,285.67
应付材料及设备款	3,551,495.58	4,389,560.64
其他	609,586.87	102,338.65
合计	128,824,779.01	218,319,184.96

18、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,026,874,068.00	467,977,370.00
其他	502,428.48	773,532.00
合计	1,027,376,496.48	468,750,902.00

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	13,224,611.85	70,651,253.30	69,364,536.37	14,511,328.78
二、离职后福利-设定提存计划		4,412,638.76	4,412,638.76	
三、辞退福利		457,304.50	457,304.50	
四、一年内到期的其他福利		306,915.00	306,915.00	
合计	13,224,611.85	75,828,111.56	74,541,394.63	14,511,328.78

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	11,735,187.71	60,603,166.52	59,468,223.39	12,870,130.84
2、职工福利费		3,222,577.06	3,222,577.06	
3、社会保险费		2,115,344.22	2,115,344.22	
其中：医疗保险费		1,851,060.03	1,851,060.03	
工伤保险费		125,138.66	125,138.66	
生育保险费		139,145.53	139,145.53	
4、住房公积金		2,013,335.00	2,013,335.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,489,424.14	2,696,830.50	2,545,056.70	1,641,197.94
合计	13,224,611.85	70,651,253.30	69,364,536.37	14,511,328.78

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		4,073,878.93	4,073,878.93	
2、失业保险费		338,759.83	338,759.83	
合计		4,412,638.76	4,412,638.76	

其他说明：

期末应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

20、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	264,435.53	-788,284.76
营业税	6,630,560.34	-15,307,605.52
企业所得税	5,533,166.81	32,621,422.57
个人所得税	294,920.38	331,344.36
城市维护建设税	466,028.78	-1,069,642.68
土地增值税	2,549,288.54	45,740,239.62
房产税	37,717.67	45,965.73
印花税	1,980.91	115,569.68
教育费附加	199,928.26	-458,216.67
地方教育费附加	125,720.00	-313,043.29
堤围防护费	100,852.67	-308,365.15
土地使用税	106,182.76	
合计	16,310,782.65	60,609,383.89

其他说明：

应交税费期末余额比期初余额减少44,298,601.24元，减少比例为73.09%，减少的主要原因为缴纳了企业所得税和土地增值税。

21、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预估税费	34,850,013.21	35,132,941.30
其他	28,115,175.46	51,863,186.61
合计	62,965,188.67	86,996,127.91

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款
合计	5,390,000.00	--

22、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		1,000,000.00
合计		1,000,000.00

23、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,114,000,000.00	584,000,000.00
合计	1,114,000,000.00	584,000,000.00

长期借款分类的说明：

期末长期借款比期初增加530,000,000.00元，增加比例为90.75%，原因为项目开发贷款增加。

24、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助		23,852,353.00		23,852,353.00	拆迁补偿财政专项补助
合计		23,852,353.00		23,852,353.00	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
递延收益		23,852,353.00			23,852,353.00	与资产相关
合计		23,852,353.00			23,852,353.00	--

25、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	646,095,632.00					0.00	646,095,632.00

其他说明：

股本业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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
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	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	39,273,605.37	70,799,301.24		110,072,906.61
合计	39,273,605.37	70,799,301.24		110,072,906.61

28、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	850,308,418.48	579,550,775.85
调整后期初未分配利润	850,308,418.48	579,550,775.85
加：本期归属于母公司所有者的净利润	14,700,684.71	554,450,764.90
减：提取法定盈余公积	70,799,301.24	29,869,838.27
应付普通股股利	51,687,650.56	69,224,532.00
转作股本的普通股股利		184,598,752.00
期末未分配利润	742,522,151.39	850,308,418.48

调整期初未分配利润明细：

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

29、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	379,763,530.00	244,684,338.04	947,929,035.93	606,926,236.60

其他业务	41,289,531.32	39,470,293.47	25,040,449.02	22,713,658.72
合计	421,053,061.32	284,154,631.51	972,969,484.95	629,639,895.32

30、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	27,565,500.46	53,181,117.41
城市维护建设税	1,929,066.72	3,725,566.41
教育费附加	826,742.98	1,596,671.27
房产税	352,284.33	297,925.08
地方教育费附加	551,162.00	1,064,417.58
土地增值税	9,708,298.24	36,352,270.17
堤围防护费	520,153.72	1,122,939.87
合计	41,453,208.45	97,340,907.79

31、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金	5,603,321.26	34,772,723.10
广告策划费	8,136,179.35	11,694,934.45
业务宣传费	8,342,417.44	9,177,281.09
工资	4,766,164.78	7,620,759.71
其他	4,240,957.34	6,595,095.06
合计	31,089,040.17	69,860,793.41

其他说明：

本期销售费用比上期减少38,771,753.24元，减少比例55.50%。减少的主要原因为：本期可结转的商品房销售收入较上期减少，各项销售费用的支出相应减少。

32、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	22,950,285.81	23,655,636.36
业务招待费	8,488,675.40	5,543,739.81
咨询服务费	4,847,388.00	4,421,060.00

固定资产折旧费	3,947,286.67	3,727,584.01
其他	24,448,176.88	22,063,790.84
合计	64,681,812.76	59,411,811.02

33、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	10,073,805.77	18,493,196.80
减：利息收入	11,547,790.44	5,883,628.00
其他	2,378,579.55	1,665,894.90
合计	904,594.88	14,275,463.70

其他说明：

本期财务费用比上期减少13,370,868.82元，减少比例93.66%。减少的主要原因为：本期费用化的利息支出减少，同时利息收入增加。

34、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	1,085,313.16	373,881.76
合计	1,085,313.16	373,881.76

35、投资收益

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	2,457,091.59	392,195.87
处置长期股权投资产生的投资收益		833,519,140.25
其他	6,556,596.02	9,212,427.82
合计	9,013,687.61	843,123,763.94

其他说明：

本期金额比上期金额减少834,110,076.33元，减少比例为98.93%，减少的主要原因为上期因转让股权产生大额的股权转让收益，本期未发生。

36、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产处置利得合计	2,450.00		2,450.00
其中：固定资产处置利得	2,450.00		2,450.00
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	550,900.00		550,900.00
其他	1,133,075.79	894,937.31	1,133,075.79
合计	1,686,425.79	894,937.31	1,686,425.79

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
政府补助	550,900.00		与收益相关
合计	550,900.00		--

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	35,918.00		35,918.00
其中：固定资产处置损失	35,918.00		35,918.00
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	1,000,000.00	1,380,000.00	1,000,000.00
其他	191,413.25	104,909.97	191,413.25
合计	1,227,331.25	1,484,909.97	1,227,331.25

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	14,501,030.60	224,854,195.81
递延所得税费用	-14,302,565.78	7,044,194.63

合计	198,464.82	231,898,390.44
----	------------	----------------

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	7,157,242.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	1,789,310.64
调整以前期间所得税的影响	-3,094.61
非应税收入的影响	-191,076,940.17
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	14,450,437.48
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-5,983,179.28
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,395,589.07
合并抵销利润额的影响	191,928,907.47
本期确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-14,302,565.78
所得税费用	198,464.82

39、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	11,547,790.44	5,883,628.00
往来款等	48,681,971.40	48,720,587.14
合计	60,229,761.84	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	本期发生额	上期发生额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本等	64,882,102.72	57,963,822.57
往来款等	64,484,167.89	19,902,027.89
合计	129,366,270.61	77,865,850.46

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制下企业合并	48,939.70	
合计	48,939.70	

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
筹资费用	28,482,850.00	8,961,500.00
购买少数股东股权	9,800,000.00	
合计	38,282,850.00	8,961,500.00

40、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	6,958,777.72	712,702,132.79
加：资产减值准备	1,085,313.16	373,881.76
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,396,335.64	6,550,270.11
无形资产摊销	469,937.21	317,193.54
长期待摊费用摊销	782,117.52	698,630.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	33,468.00	
财务费用（收益以“-”号填列）	10,073,805.77	18,493,196.80
投资损失（收益以“-”号填列）	-9,013,687.61	-843,123,763.94
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-14,302,565.78	7,044,194.63
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,202,107,725.00	87,633,468.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	18,670,165.11	-110,295,912.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	345,704,927.77	307,153,028.13

经营活动产生的现金流量净额	-834,249,130.49	187,546,320.28
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	929,710,089.89	1,170,092,694.27
减: 现金的期初余额	1,170,092,694.27	289,856,137.78
加: 现金等价物的期末余额	6,433,000.00	253,132,776.89
减: 现金等价物的期初余额	253,132,776.89	
现金及现金等价物净增加额	-487,082,381.27	1,133,369,333.38

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位: 元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	10,051,000.00
其中:	--
珠海至和置业投资有限公司 81%的股权	10,000,000.00
北京绿茵阁商贸有限公司 51%的股权	51,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	99,939.70
其中:	--
北京绿茵阁商贸有限公司	99,939.70
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中:	--
取得子公司支付的现金净额	9,951,060.30

(3) 现金和现金等价物的构成

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	929,710,089.89	1,170,092,694.27
其中: 库存现金	47,257.07	77,600.79
可随时用于支付的银行存款	929,662,195.24	1,169,945,442.55
可随时用于支付的其他货币资金	637.58	69,650.93
二、现金等价物	6,433,000.00	253,132,776.89
三、期末现金及现金等价物余额	936,143,089.89	1,423,225,471.16
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制	6,433,000.00	253,132,776.89

的现金和现金等价物		
-----------	--	--

41、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,852,156.43	建筑工程履约及工资保函、电费保证金
存货	456,691,748.40	土地使用权用于借款抵押
固定资产	46,800,266.59	房屋建筑物用于借款抵押
投资性房地产	28,870,580.68	房屋建筑物用于借款抵押
合计	534,214,752.10	--

其他说明：

截至2014年12月31日，世荣实业及子公司以房屋建筑物及土地使用权，取得中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行短期借款1,000.00万元，长期借款24,000.00万元；取得中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行短期借款4,990.00万元；取得珠海农商银行井岸支行短期借款4,000.00万元；取得华能贵诚信托有限公司短期借款30,000.00万元；取得中国建设银行股份有限公司珠海分行长期借款38,500.00万元；取得交通银行股份有限公司珠海分行长期借款33,000.00万元；取得招商银行股份有限公司珠海分行长期借款15,900.00万元。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
北京绿茵阁商贸有限公司	2014年08月19日	51,000.00	51.00%	非同一控制下的企业合并	2014年08月19日	按股权转让合同约定		-18,401.13

(2) 合并成本及商誉

合并成本	北京绿茵阁商贸有限公司
现金	51,000.00
非现金资产的公允价值	---
发行或承担的债务的公允价值	---
发行的权益性证券的公允价值	---

或有对价的公允价值	---
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	---
其他	---
合并成本合计	51,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	51,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	---

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	北京绿茵阁商贸有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	99,939.70	99,939.70
应收款项	---	
存货	---	---
固定资产	---	---
无形资产	---	---
其他流动资产	60.30	60.30
负债：		
借款	---	---
应付款项	---	---
递延所得税负债	---	---
应付职工薪酬	---	---
净资产	100,000.00	100,000.00
减：少数股东权益	---	---
取得的净资产	100,000.00	100,000.00

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

2、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

3、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

子公司名称	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
珠海至和置业投资有限公司	1000万	81.00	增资扩股

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	威海	威海	房地产开发	51.00%		投资设立
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	珠海	珠海	房地产信息咨询	100.00%		投资设立
珠海世荣兆业投资管理有限公司	珠海	珠海	项目投资、投资管理	100.00%		投资设立
珠海至和置业投资有限公司	珠海	珠海	投资管理、资产管理		81.00%	增资扩股
北京世荣兆业控股有限公司	北京	北京	资产管理、项目投资	80.00%	20.00%	投资设立
北京绿茵阁商贸有限公司	北京	北京	房地产开发		51.00%	非同一控制下的企业合并
北京世荣兆业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		100.00%	投资设立
北京世荣佳业投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		70.00%	投资设立
北京世荣兆业投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、资产管理		100.00%	投资设立
珠海世荣物业管理服务有限公司	珠海	珠海	物业管理	100.00%		投资设立

珠海世荣会所管理有限公司	珠海	珠海	会所管理		100.00%	投资设立
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海	珠海	房地产开发	76.25%		同一控制下的企业合并
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	珠海	珠海	苗木种植及绿化工程		76.25%	非同一控制下的企业合并
珠海市年顺建筑有限公司	珠海	珠海	建筑业		76.25%	非同一控制下的企业合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	珠海	珠海	装饰、装修工程		76.25%	投资设立
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	珠海	珠海	房地产开发		76.25%	同一控制下的企业合并
珠海粤盛投资管理有限公司	珠海	珠海	房地产开发		76.25%	非同一控制下的企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

公司在子公司持股比例与表决权比例情况如下：

子公司名称	持股比例	表决权比例	持股比例与表决权比例不一致的说明
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	76.25%	100%	通过珠海市斗门区世荣实业有限公司间接持股
珠海市年顺建筑有限公司	76.25%	100%	
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	76.25%	100%	
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	76.25%	100%	
珠海粤盛投资管理有限公司	76.25%	100%	

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	23.75%	-6,013,237.92	190,000,000.00	159,671,060.81

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额						
	流动资	非流动	资产合	流动负	非流动	负债合	流动资	非流动	资产合	流动负	非流动	负债合	

	产	资产	计	债	负债	计	产	资产	计	债	负债	计
珠海市斗门区世荣实业有限公司	3,051,599,731.74	301,962,427.62	3,353,562,159.36	1,563,061,006.54	1,118,201,949.46	2,681,262,956.00	2,538,647,372.64	202,314,035.53	2,740,961,408.17	760,141,358.85	483,201,949.46	1,243,343,308.31

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
珠海市斗门区世荣实业有限公司	145,675,663.60	-25,318,896.50	-25,318,896.50	-266,444,709.89	674,091,034.09	666,964,765.50	666,964,765.50	-595,834,661.05

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	珠海	珠海	其他金融类		22.88%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

本公司为珠海市斗门区世荣实业有限公司之控股股东，持股比例为76.25%，珠海市斗门区世荣实业有限公司直接持有珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司的股份比例30%。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司
流动资产	35,538,424.92	12,234,229.09
其中:现金和现金等价物	35,521,224.92	12,223,729.09
非流动资产	75,696,908.31	51,666,404.77
资产合计	111,235,333.23	63,900,633.86
流动负债	23,784,656.96	3,040,262.86
非流动负债	---	---
负债合计	23,784,656.96	3,040,262.86

少数股东权益	---	---
归属于母公司股东权益	87,450,676.27	60,860,371.00
按持股比例计算的净资产份额	26,235,202.89	18,258,111.30
调整事项	2,007,263.30	2,007,263.30
商誉	---	---
内部交易未实现利润	---	---
其他	2,007,263.30	2,007,263.30
对联营企业权益投资的账面价值	28,242,466.19	20,265,374.60
存在公开报价的权益投资的公允价值	---	---
营业收入	14,427,813.33	12,280,677.42
净利润	8,190,305.27	7,801,549.95
其他综合收益	---	---
综合收益总额	8,190,305.27	7,801,549.95
企业本期收到的来自联营企业的股利	1,980,000.00	1,980,000.00

十、关联方及关联交易

1、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

2、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	联营企业

3、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司参股公司
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司董事长控制
广东兆丰能源技术有限公司	详见说明
珠海华郡房产开发有限公司	详见说明

其他说明

- 1) 广东兆丰能源技术有限公司2013年度与本公司关系为“为本公司董事长控制”；2014年与本公司关系为“过去12个月内曾为本公司董事长控制”。
- 2) 珠海市世荣房产开发有限公司已更名为珠海华郡房产开发有限公司，2013年与本公司关系为“其高管过去12个月曾担任公司监事”；2014年与本公司关系为“非关联方”。

4、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	42,496,894.00	40,060,601.00

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
珠海华郡房产开发有限公司	提供建筑劳务		7,010,000.00
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	3,150.00	12,600.00
珠海华郡房产开发有限公司	物业管理服务		542,896.50
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	12,600.00	12,600.00
珠海市兆丰混凝土有限公司	园林工程	95,288.02	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	36,000.00	36,000.00
广东世荣投资控股有限公司	房屋	18,000.00	36,000.00
珠海华郡房产开发有限公司	房屋		180,061.32

(3) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	5,440,999.94	6,100,700.73

5、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	珠海市兆丰混凝土有限公司	89,586.93	4,479.35		
其他应收款	珠海华郡房产开发有限公司			808,211.55	233,110.58
其他应收款	广东世荣投资控股有限公司			967.68	48.38
其他应收款	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司			967.46	48.37

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	珠海市兆丰混凝土有限公司	6,287.50	2,123,187.50
其他应付款	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00
其他应付款	珠海华郡房产开发有限公司		37,322.64
其他应付款	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	6,000.00
其他应付款	广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	3,000.00
其他应付款	广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	8,000.00
预收账款	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	3,150.00	
预收账款	珠海华郡房产开发有限公司		7,835.00

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

十二、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

1. 已签订的正在或准备履行的重组计划

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。公司与梁家荣先生于2014年3月28日重新正式启动该股权注入工作。

2014年6月9日，经本公司第五届董事会第二十次会议决议，本次发行股份的定价基准日为本公司第五届董事会第二十次会议决议公告日（2014年6月10日），根据《上市公司非公开发行股票实施细则（证监会令第73号）》的规定，本次发行价格应不低于甲方本次发行定价基准日前二十个交易日的股票均价（该定价基准日前二十个交易日股票交易均价=定价基准日前二十个交易日的股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日的股票交易总量），即不低于6.309元/股。双方同意，本次发行价格确定为6.31元/股。定价基准日至本次非公开发行期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本等除息除权事项，本次发行价格可作相应调整，根据交易价格以及发行价格，公司本次向梁家荣先生发行的股份数量为16,300.00万股。

2015年1月14日，经中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会审核，本公司发行股份购买资产暨关联交易的重大资产重组申请获得无条件审核通过。

2015年2月2日，公司收到中国证券监督管理委员会出具的《关于核准广东世荣兆业股份有限公司向梁家荣发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2015〕130号），本次重大资产重组事项获得核准。

2015年3月4日，本次非公开发行涉及股份于深圳证券交易所上市，本次重大资产重组事项实施完毕。

2. 其他重大财务承诺事项

（1）抵押资产情况

抵押资产名称	抵押资产账面价值	抵押用途	影响
土地使用权	456,691,748.40	项目建设	无
房屋建筑物	75,670,847.27	项目建设	无

（2）担保情况

- 1)世荣实业以面积为132,667.58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；以建筑面积946.18平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物；
- 3)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绿怡居园艺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；
- 4)世荣实业以面积为149,866.93平方米的自有土地使用权作为其向交通银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；以建筑面积7,095.52平方米的自有房产作为公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；
- 5)世荣实业以面积为31,746.97平方米的自有土地使用权作为其向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；以建筑面积6,541.30平方米的自有房产作为其向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；
- 6)珠海市斗门区中荣贸易有限公司以面积259,062.23平方米的自有土地使用权作为其向华能贵诚信托有限公司申请借款的抵押物；
- 7)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；世荣实业以建筑面积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；
- 8)世荣实业为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市绿怡居园艺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5,000万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为2014年5月30日至2019年12月31日；
- 9)珠海市世荣装饰设计有限公司为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市绿怡居园艺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5,000万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为2014年5月30日至2019年12月31日；
- 10)珠海市年顺建筑有限公司为珠海市绿怡居园艺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2014年5月30日至2019年12月31日；
- 11)珠海市绿怡居园艺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2014年5月30日至2019年12月31日。
- 12)本公司为世荣实业向招商银行股份有限公司珠海分行15,900万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为借款履行完毕两年内；
- 13)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。

（3）前期承诺履行情况

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年度实现的可分配利润268,828,544.46元的25.75%。2013年度公司向全体股东每10股派发现金红利0.8元（含税），合计派发现金红利51,687,650.56元，为2013年度实现的可分配利润37,342,364.32元的138.42%。

3. 除存在上述承诺事项外，截至本报告披露日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

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。截至本报告披露日，不存在因此项担保而承担担保责任的事项。

十三、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位：元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因
重要的对外投资	2014年12月25日，经本公司第五届董事会第二十六次会议审议通过，公司拟出资2.25亿元，通过增资的方式取得玉柴船舶动力股份有限公司35.43%的股权。本次增资事项于2015年1月完成。		
对子公司的担保	2015年1月15日，本公司为珠海市斗门区世荣实业有限公司向招商银行股份有限公司珠海分行10,000万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为借款履行完毕两年内。		

2、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	80,909,563.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

十四、其他重要事项

1、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

珠海至和置业投资有限公司（下称至和置业）系于2014年2月19日由珠海至和投资管理有限责任公司注册设立，主要从事“横琴国际生命科学中心”的投资开发，设立时注册资本为10万元，但尚未实际出资。2014年6月，本公司全资子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司与珠海至和投资管理有限责任公司签订增资协议书，约定珠海世荣兆业投资管理有限公司以现金1,000万元对至和置业增资，其中42.6316万元为增加的注册资本，以取得至和置业81%的股权，至和置业的注册资本由10万元增加至52.6316万元。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例	金额	计提比		金额	比例	金额	计提比例	

				例						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,432,586.89	100.00%	3,113,979.34	8.10%	35,318,607.55	69,306,401.30	100.00%	3,141,020.39	4.53%	66,165,380.91
合计	38,432,586.89	100.00%	3,113,979.34	8.10%	35,318,607.55	69,306,401.30	100.00%	3,141,020.39	4.53%	66,165,380.91

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，按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	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	19,586.89	979.34	5.00%
5 年以上	3,113,000.00	3,113,000.00	100.00%
合计	3,132,586.89	3,113,979.34	

确定该组合依据的说明：

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

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-27,041.05 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款等	35,319,586.89	66,193,401.30
欠款	3,113,000.00	3,113,000.00
合计	38,432,586.89	69,306,401.30

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------	----------

				余额合计数的比例	
北京世荣兆业控股有限公司	往来款	30,300,000.00	1 年以内	78.84%	
北京世荣佳业投资管理有限公司	往来款	5,000,000.00	1 年以内	13.01%	
珠海友通科技有限公司	欠款	3,113,000.00	4 年以上	8.10%	3,113,000.00
珠海市嘉顺建筑工程有限公司	往来款	19,586.89	1 年以内	0.05%	979.34
合计	--	38,432,586.89	--	100.00%	3,113,979.34

2、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	520,456,131.76		520,456,131.76	520,456,131.76		520,456,131.76
合计	520,456,131.76		520,456,131.76	520,456,131.76		520,456,131.76

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	404,156,131.76			404,156,131.76		
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00		
珠海世荣物业管理服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
珠海世荣兆业投资管理有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京世荣兆业控股有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	15,300,000.00			15,300,000.00		
合计	520,456,131.76			520,456,131.76		

3、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	279,289,681.00	192,879,689.66	372,582,640.00	280,043,592.48
合计	279,289,681.00	192,879,689.66	372,582,640.00	280,043,592.48

4、投资收益

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	610,000,000.00	
其他投资收益	26,551,862.67	9,289,157.15
合计	636,551,862.67	9,289,157.15

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-33,468.00	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	550,900.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-58,337.46	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	6,556,596.02	国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	1,757,323.64	
少数股东权益影响额	191,243.14	
合计	5,067,123.78	--

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

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	0.93%	0.0228	0.0228
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.61%	0.0149	0.0149

3、会计政策变更相关补充资料

√ 适用 □ 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述，重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下：

单位：元

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	291,252,264.78	1,172,753,868.24	931,562,246.32
应收账款	869,286.69	632,132.86	4,037,315.80
预付款项	18,301,658.60	127,459,418.74	100,096,440.46
其他应收款	3,896,681.82	4,898,912.66	9,101,229.73
存货	1,813,881,100.44	1,731,117,122.20	3,017,864,193.26
其他流动资产		253,132,776.89	93,016,748.28
流动资产合计	2,128,200,992.33	3,289,994,231.59	4,155,678,173.85
非流动资产：			
可供出售金融资产	5,200,000.00	5,200,000.00	5,200,000.00
长期股权投资	246,639,828.16	20,265,374.60	28,242,466.19
投资性房地产	53,151,113.89	72,475,943.99	90,550,876.43
固定资产	113,582,600.04	110,623,181.49	116,185,955.27
在建工程	2,267,340.00	7,796,305.43	62,435,899.45
无形资产	6,367,333.13	7,534,969.53	7,197,032.32
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,460,911.68	3,787,438.40	3,245,320.88
递延所得税资产	44,398,557.63	37,354,363.00	51,656,928.78
非流动资产合计	482,328,433.65	272,298,325.56	371,975,228.44
资产总计	2,610,529,425.98	3,562,292,557.15	4,527,653,402.29
流动负债：			

短期借款	20,000,000.00	145,000,000.00	399,900,000.00
应付账款	235,368,470.81	218,319,184.96	128,824,779.01
预收款项	202,073,129.18	468,750,902.00	1,027,376,496.48
应付职工薪酬	10,403,762.33	13,224,611.85	14,511,328.78
应交税费	55,489,108.08	60,609,383.89	16,310,782.65
其他应付款	93,982,159.29	86,996,127.91	62,965,188.67
一年内到期的非流动 负债	30,000,000.00	1,000,000.00	
流动负债合计	647,316,629.69	993,900,210.61	1,649,888,575.59
非流动负债：			
长期借款	654,000,000.00	584,000,000.00	1,114,000,000.00
递延收益			23,852,353.00
递延所得税负债		4,201,949.46	4,201,949.46
非流动负债合计	654,000,000.00	588,201,949.46	1,142,054,302.46
负债合计	1,301,316,629.69	1,582,102,160.07	2,791,942,878.05
所有者权益：			
股本	461,496,880.00	646,095,632.00	646,095,632.00
资本公积	61,481,206.42	61,481,206.42	61,481,206.42
盈余公积	9,403,767.10	39,273,605.37	110,072,906.61
未分配利润	579,550,775.85	850,308,418.48	742,522,151.39
归属于母公司所有者权益 合计	1,111,932,629.37	1,597,158,862.27	1,560,171,896.42
少数股东权益	197,280,166.92	383,031,534.81	175,538,627.82
所有者权益合计	1,309,212,796.29	1,980,190,397.08	1,735,710,524.24
负债和所有者权益总计	2,610,529,425.98	3,562,292,557.15	4,527,653,402.29

第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、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原稿；
 - 四、载有公司董事长梁家荣先生签名的2014年度报告正本；
- 以上文件均备置于公司证券部以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一五年三月十七日