

珠海市世荣房产开发有限公司

审计报告

大华（珠）审字[2012]437 号

大华会计师事务所有限公司珠海分所

BDO CHINA DAHUA

Certified Public Accountants Co., Ltd. Zhuhai Branch

地 址： 中国珠海香洲区康宁路 16、18 号

Address: No. 16, 18, Kangning Road, XiangZhou District, Zhuhai, P. R. China

邮政编码： 519000

Postcode: 519000

电 话： 86-756-2114788

Telephone: 86-756-2114788

传 真： 86-756-2217643

Facsimile: 86-756-2217643



巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站

珠海市世荣房产开发有限公司

审计报告及财务报表

(2012 年 1 月 1 日至 2012 年 10 月 31 日止)

目 录	页 码
一、 审计报告使用责任	
二、 审计报告	1-2
三、 已审财务报表	
1、资产负债表和合并资产负债表	3-4
2、利润表和合并利润表	5
3、现金流量表和合并现金流量表	6
4、所有者权益变动表和合并所有者权益变动表	7-10
5、财务报表附注	11-52
四、 事务所执业资质证明	

审 计 报 告 使 用 责 任

大华（珠）审字[2012]437号审计报告仅供委托人及其提交的第三者按本报告书《业务约定书》中所述之审计目的使用。委托人及第三者的不当使用所造成的后果，与注册会计师及其所在事务所无关。

大华会计师事务所有限公司珠海分所

二〇一二年十一月二十日

审计报告

大华（珠）审字[2012]437号

珠海市世荣房产开发有限公司：

我们审计了后附的珠海市世荣房产开发有限公司(以下简称“贵公司”)财务报表，包括 2012 年 10 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2012 年 1-10 月的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任，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，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 10 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2012 年 1-10 月的合并及母公司经营成果和现金流量。

大华会计师事务所

中国注册会计师：程银春

有限公司珠海分所

中国注册会计师：汪礼宏

中国 ● 珠海

二〇一二年十一月二十日

珠海市世荣房产开发有限公司

资产负债表

2012年10月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

资 产	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动资产:					
货币资金	五(一)	102,935,954.22	98,054,893.19	55,907,476.43	51,015,165.82
交易性金融资产		-	-	-	-
应收票据		-	-	-	-
应收账款			-		-
预付款项	五(二)			946,054,576.00	946,054,576.00
应收利息		-	-	-	-
应收股利		-	-	-	-
其他应收款	五(三)	12,393,970.27	2,539,102.51	11,313,499.32	1,452,631.56
存货	五(四)	1,637,080,738.21	1,637,080,738.21	613,685,728.26	613,685,728.26
一年内到期的非流动资产		-	-	-	
其他流动资产	五(五)	-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
流动资产合计		1,752,410,662.70	1,737,674,733.91	1,726,961,280.01	1,712,208,101.64
非流动资产:					
可供出售金融资产		-	-	-	-
持有至到期投资		-	-	-	-
长期应收款		-	-	-	-
长期股权投资			14,800,000.00		14,800,000.00
投资性房地产			-	-	-
固定资产	五(六)	3,868,116.23	3,868,116.23	4,090,791.33	4,090,791.33
在建工程		-	-	-	-
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		-	-	-	-
开发支出		-	-	-	-
商誉		-	-		-
长期待摊费用	五(七)	86,414.85	86,414.85	247,476.42	247,476.42
递延所得税资产	五(八)	66,190.20	66,190.20	39,678.65	39,678.65
其他非流动资产		-	-	-	-
非流动资产合计:		4,020,721.28	18,820,721.28	4,377,946.40	19,177,946.40
资产总计		1,756,431,383.98	1,756,495,455.19	1,731,339,226.41	1,731,386,048.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司

资产负债表

2012年10月31日

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

负债和股东权益	附注	期末余额		年初余额	
		合并	母公司	合并	母公司
流动负债:					
短期借款				-	-
交易性金融负债		-	-	-	-
应付票据		-	-	-	-
应付账款	五(九)	178,854,159.26	178,854,159.26	170,267,973.86	170,267,973.86
预收款项	五(十)	615,473,549.70	615,473,549.70	750,944,603.00	750,944,603.00
应付职工薪酬	五(十一)	222,972.01	222,972.01	9,259.17	9,259.17
应交税费	五(十二)	-14,445,203.09	-14,445,203.09	-21,314,850.41	-21,321,224.57
应付利息		-	-	-	-
应付股利	五(十三)	69,991,124.38	69,991,124.38	-	-
其他应付款	五(十四)	68,286,571.18	68,215,372.18	47,473,300.75	47,456,900.75
一年内到期的非流动负债	五(十五)	73,000,000.00	73,000,000.00	-	-
其他流动负债		-	-	-	-
流动负债合计		991,383,173.44	991,311,974.44	947,380,286.37	947,357,512.21
非流动负债:					
长期借款	五(十六)	200,000,000.00	200,000,000.00	103,000,000.00	103,000,000.00
应付债券		-	-	-	-
长期应付款		-	-	-	-
专项应付款		-	-	-	-
预计负债		-	-	-	-
递延所得税负债		-	-	-	-
其他非流动负债		-	-	-	-
非流动负债合计		200,000,000.00	200,000,000.00	103,000,000.00	103,000,000.00
负债合计		1,191,383,173.44	1,191,311,974.44	1,050,380,286.37	1,050,357,512.21
股东权益:					
实收资本(或股本)	五(十七)	550,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00	550,000,000.00
资本公积		-	-	-	-
减: 库存股		-	-	-	-
盈余公积	五(十八)	18,887,902.72	18,887,902.72	13,102,853.59	13,102,853.59
未分配利润	五(十九)	-3,839,692.18	-3,704,421.97	117,856,086.45	117,925,682.24
外币报表折算差额		-	-	-	-
归属于母公司股东权益合计		565,048,210.54	565,183,480.75	680,958,940.04	681,028,535.83
少数股东权益		-	-	-	-
股东权益合计		565,048,210.54	565,183,480.75	680,958,940.04	681,028,535.83
负债和股东权益总计		1,756,431,383.98	1,756,495,455.19	1,731,339,226.41	1,731,386,048.04

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司

利 润 表

2012年1-10月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期金额		上年金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、营业总收入		297,889,061.00	297,889,061.00	463,745,669.00	463,745,669.00
其中：营业收入	五（二十）	297,889,061.00	297,889,061.00	463,745,669.00	463,745,669.00
利息收入		-	-	-	-
已赚保费		-	-	-	-
手续费及佣金收入		-	-	-	-
二、营业总成本		227,944,229.41	227,878,554.99	386,242,305.58	386,258,645.76
其中：营业成本	五（二十）	157,745,338.20	157,745,338.20	307,482,734.68	307,482,734.68
利息支出		-	-	-	-
手续费及佣金支出		-	-	-	-
退保金		-	-	-	-
赔付支出净额		-	-	-	-
提取保险合同准备金净额		-	-	-	-
保单红利支出		-	-	-	-
分保费用		-	-	-	-
营业税金及附加	五（二十一）	49,855,248.12	49,855,248.12	53,045,109.54	53,045,109.54
销售费用	五（二十二）	11,135,193.71	11,135,193.71	18,215,174.54	18,215,174.54
管理费用	五（二十二）	9,779,044.41	9,692,982.41	9,363,711.00	9,290,849.00
财务费用	五（二十二）	-676,641.22	-656,253.64	-2,023,138.77	-1,933,936.59
资产减值损失	五（二十三）	106,046.19	106,046.19	158,714.59	158,714.59
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		-	-	-	-
投资收益（损失以“－”号填列）	五（二十四）	1,988,044.42	1,988,044.42	2,787,999.96	2,787,999.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
汇兑收益（损失以“－”号填列）		-	-	-	-
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		71,932,876.01	71,998,550.43	80,291,363.38	80,275,023.20
加：营业外收入	五（二十五）	584,338.00	584,338.00	1,129,978.00	1,129,978.00
减：营业外支出				90,000.00	90,000.00
其中：非流动资产处置损失				-	-
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		72,517,214.01	72,582,888.43	81,331,341.38	81,315,001.20
减：所得税费用	五（二十六）	18,436,819.13	18,436,819.13	20,392,422.90	20,386,048.74
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		54,080,394.88	54,146,069.30	60,938,918.48	60,928,952.46
归属于母公司所有者的净利润		54,080,394.88	54,146,069.30	60,938,918.48	60,928,952.46
少数股东损益		-	-	-	-
六、每股收益：					
（一）基本每股收益		-	-	-	-
（二）稀释每股收益		-	-	-	-
七、其他综合收益：		-	-	-	-
八、综合收益总额：		54,080,394.88	54,146,069.30	60,938,918.48	60,928,952.46
归属于母公司所有者的综合收益总额		54,080,394.88	54,146,069.30	60,938,918.48	60,928,952.46
归属于少数股东的综合收益总额		-	-	-	-
后附财务报表附注为财务报表的组成部分。					
企业法定代表人：		主管会计工作的负责人：		会计机构负责人：	

珠海市世荣房产开发有限公司

现金流量表

2012年1-10月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项 目	附注	本期金额		上年金额	
		合并	母公司	合并	母公司
一、经营活动产生的现金流量:					
销售商品、提供劳务收到的现金		177,425,506.55	177,425,506.55	564,149,792.93	564,149,792.93
收到的税费返还		-	-	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	五(二十七)	58,921,234.23	58,898,296.65	151,881,236.42	148,800,732.44
经营活动现金流入小计		236,346,740.78	236,323,803.20	716,031,029.35	712,950,525.37
购买商品、接受劳务支付的现金		195,834,580.54	195,834,580.54	273,870,789.40	273,870,789.40
支付给职工以及为职工支付的现金		14,785,534.82	14,785,534.82	10,942,363.83	10,942,363.83
支付的各项税费		64,454,384.70	64,454,384.70	62,246,486.43	62,246,486.43
支付其他与经营活动有关的现金	五(二十七)	71,086,566.49	71,052,379.33	178,647,687.32	165,555,767.52
经营活动现金流出小计		346,161,066.55	346,126,879.39	525,707,326.98	512,615,407.18
经营活动产生的现金流量净额		-109,814,325.77	-109,803,076.19	190,323,702.37	200,335,118.19
二、投资活动产生的现金流量:					
收回投资收到的现金		100,000,000.00	100,000,000.00	2,787,999.96	2,787,999.96
取得投资收益收到的现金		1,988,044.42	1,988,044.42	-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额				-	-
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		101,988,044.42	101,988,044.42	2,787,999.96	2,787,999.96
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		170,910.00	170,910.00	1,867,220.00	1,867,220.00
投资支付的现金		-	-	100,000,000.00	100,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-		-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-	-	-
投资活动现金流出小计		170,910.00	170,910.00	101,867,220.00	101,867,220.00
投资活动产生的现金流量净额		101,817,134.42	101,817,134.42	-99,079,220.04	-99,079,220.04
三、筹资活动产生的现金流量:					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中: 子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		200,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流入小计		200,000,000.00	200,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00
偿还债务支付的现金		30,000,000.00	30,000,000.00	321,000,000.00	321,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		114,984,330.86	114,984,330.86	10,400,949.52	10,400,949.52
其中: 子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金				-	-
筹资活动现金流出小计		144,984,330.86	144,984,330.86	331,400,949.52	331,400,949.52
筹资活动产生的现金流量净额		55,015,669.14	55,015,669.14	-231,400,949.52	-231,400,949.52
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		47,018,477.79	47,029,727.37	-140,156,467.19	-130,145,051.37
加: 期初现金及现金等价物余额		55,907,476.43	51,015,165.82	196,063,943.62	181,160,217.19
六、期末现金及现金等价物余额		102,925,954.22	98,044,893.19	55,907,476.43	51,015,165.82

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司
合并所有者权益变动表
2012年1-10月
（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	本期金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,856,086.45	-	-	680,958,940.04	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年年初余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,856,086.45	-	-	680,958,940.04	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	5,785,049.13	-121,695,778.63	-	-	-115,910,729.50	
（一）净利润	-	-	-	-	54,080,394.88	-	-	54,080,394.88	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	54,080,394.88	-	-	54,080,394.88	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	5,785,049.13	-175,776,173.51	-	-	-169,991,124.38	
1. 提取盈余公积	-	-	-	5,785,049.13	-5,785,049.13	-	-	-	
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-169,991,124.38	-	-	-169,991,124.38	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他									
（六）专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
（七）其他									
	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	550,000,000.00	-	-	18,887,902.72	-3,839,692.18	-	-	565,048,210.54	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人：

管会计工作负责人：

会计机构负责人：

珠海市世荣房产开发有限公司 合并所有者权益变动表

2012年1-10月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上年金额							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他			
一、上年年末余额	550,000,000.00	-	-	7,009,958.34	63,010,063.22	-	-	620,020,021.56	
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	
二、本年初余额	550,000,000.00	-	-	7,009,958.34	63,010,063.22	-	-	620,020,021.56	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	6,092,895.25	54,846,023.23	-	-	60,938,918.48	
（一）净利润	-	-	-	-	60,938,918.48	-	-	60,938,918.48	
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
上述（一）和（二）小计	-	-	-	-	60,938,918.48	-	-	60,938,918.48	
（三）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（四）利润分配	-	-	-	6,092,895.25	-6,092,895.25	-	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	6,092,895.25	-6,092,895.25	-	-	-	
2. 对所有者（或股东）的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
（五）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增资本（或股本）	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,856,086.45	-	-	680,958,940.04	

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司

所有者权益变动表

2012年1-10月
(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	本期金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,925,682.24	681,028,535.83
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,925,682.24	681,028,535.83
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	5,785,049.13	-121,630,104.21	-115,845,055.08
(一) 净利润	-	-	-	-	54,146,069.30	54,146,069.30
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	54,146,069.30	54,146,069.30
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	5,785,049.13	-175,776,173.51	-169,991,124.38
1. 提取盈余公积	-	-	-	5,785,049.13	-5,785,049.13	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-169,991,124.38	-169,991,124.38
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	550,000,000.00	-	-	18,887,902.72	-3,704,421.97	565,183,480.75

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司

所有者权益变动表

2012年1-10月

(除特别注明外, 金额单位均为人民币元)

项目	上年金额					
	实收资本(或股本)	资本公积	减: 库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	550,000,000.00	-	-	7,009,958.34	63,089,625.03	620,099,583.37
加: 会计政策变更	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	550,000,000.00	-	-	7,009,958.34	63,089,625.03	620,099,583.37
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	6,092,895.25	54,836,057.21	60,928,952.46
(一) 净利润	-	-	-	-	60,928,952.46	60,928,952.46
(二) 直接计入所有者权益的利得和损失	-	-	-	-	-	-
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额	-	-	-	-	-	-
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响	-	-	-	-	-	-
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
上述(一)和(二)小计	-	-	-	-	60,928,952.46	60,928,952.46
(三) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入资本	-	-	-	-	-	-
2. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	6,092,895.25	-6,092,895.25	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	6,092,895.25	-6,092,895.25	-
2. 对所有者(或股东)的分配	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-
(六) 专项储备	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-
(七) 其他	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	550,000,000.00	-	-	13,102,853.59	117,925,682.24	681,028,535.83

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

企业法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

珠海市世荣房产开发有限公司

2012 年 1-10 月财务报表附注

一、公司基本情况

珠海市世荣房产开发有限公司（以下简称“本公司”）成立于2006年3月3日，注册资本人民币55,000万元。根据公司章程相关规定，注册资本分次出资，截止2009年6月30日注册资本全部到位，实收资本为55,000万元，其中：珠海华发实业股份有限公司出资27,500万元，占注册资本50%，其中以土地使用权作价出资18,040万元，货币出资9,460万元；珠海市斗门区世荣实业有限公司出资27,500万元，其中以土地使用权作价出资19,940万元，货币出资7,560万元，占注册资本50%。公司于2009年7月20日，取得变更后的企业法人营业执照，注册号为440400000014557。实收资本变更为人民币55,000万元；法定代表人：袁小波；注册资本55,000万元；公司住所：珠海市斗门区井岸镇朱峰大道288号一区17栋3层；注册地：珠海市。

本公司经营范围：单项房产开发经营（具体按斗城字（2006）8号文执行）

二、主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则及其他相关规定进行确认和计量，在此基础上编制 2012 年 1-10 月财务报表。

（二）遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

（三） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（四） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、 同一控制下企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本公司为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2、 非同一控制下的企业合并

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量。公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司在购买日对合并成本进行分配。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

(六) 合并财务报表的编制方法

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

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

合并财务报表以本公司及子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调

整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。

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

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

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

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

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

(七) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(八) 外币业务和外币报表折算

1、 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

2、 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产

负债表所有者权益项目下单独列示。

处置境外经营时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自所有者权益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

(九) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1、 金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债（和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2、 金融工具的确认依据和计量方法

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

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

(2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

(3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

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

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

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

（5）其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

（2）终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

4、 金融负债终止确认条件

金融负债的的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

5、 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

6、 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

（1）可供出售金融资产的减值准备：

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

（2）持有至到期投资的减值准备：

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

（十） 应收款项

1、 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：：

单项金额重大的具体标准为：

金额在 500 万元（含 500 万元）以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

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

2、 按组合计提坏账准备应收款项：

本公司应收款项按款项性质分为：

（1）组合 1：本公司以及下属子公司对非关联方的应收款项，根据债务单位的财务状况、现金流量等情况，采用账龄分析法计提坏账准备，具体比例为：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项组合会同单项金额不重大的应收款项，

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	10	10
1—2 年 (含 2 年)	20	20
2—3 年 (含 3 年)	40	40
3 年以上	60	60

(2) 组合 2: 本公司对下属控股公司以及关联方之间的应收款项，不计提坏账准备。

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于单项金额低于 500 万元的应收款项若按上述类似信用风险特征组合不能合理确定减值损失的，亦应单项进行单项减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

本公司以应收债权向银行等金融机构转让，质押或贴现等方式融资时，根据相关合同的约定，当债务人到期未偿还该项债务时，若负有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为质押贷款处理；或没有向金融机构还款的责任，则该应收债权作为转让处理，并确认债权的转让损益。

本公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4、本公司对应收款项坏账的确认标准为：

- (1) 因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的；
- (2) 债务人逾期未履行其清偿义务，超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

逾期不能收回的应收款项中，单笔数额较小、不足以弥补清收成本的，由公司作出专项说明，对确实不能收回的部分，认定为损失。

对预付账款，如有确凿证据表明其不符合预付账款的性质，或者因供货单位破产、撤销等原因已无法再收到所购货物的，则将账面余额转入其他应收款，并按上述原则计提坏账准备。

对持有未到期的应收票据，如有确凿证据表明其不能收回或收回的可能性不大时，则将账面余额转入应收账款，并按上述原则计提坏账准备。

(十一) 存货

1、 存货的分类

本公司存货分类为房地产开发类和非房地产开发类存货。房地产开发类存货包括开发产品、开发成本、出租开发产品；非开发类存货包括原材料、库存商品、低值易耗品。

2、 存货的计量方法

(1) 存货的取得以成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货在取得时以实际成本计价，领用或发出存货时按加权平均法计价；低值易耗品于领用时一次性摊销。

(2) 开发用土地使用权的核算方法：购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，作为无形资产核算；土地投入开发时，将土地使用权的账面价值全部转入开发成本。

(3) 公共配套设施费用的核算方法：公共配套系经国土规划部门批准的某开发项目的公共配套设施，如道路、球场、游泳池等，其所发生的支出计入该开发项目的“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行明细成本核算。但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，其所发生的支出单独核算，完工时，转入“开发产品”、“出租开发产品”或“固定资产”核算。

(4) 出租开发产品的摊销方法：根据预计尚可使用年限采用年限平均法摊销。

(5) 存货发出的计量方法：存货发出时材料按加权平均成本法计价、开发产品按个别计价法计价。

4、 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

年末按照单个存货项目计提存货跌价准备。

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

5、 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6、 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品采用一次摊销法；

(2) 包装物采用一次摊销法。

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

7、 存货跌价准备

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。年末，在对存货进行全面盘点的基础上，对于存货因被淘汰、全部或部分陈旧过时或销售价格低于成本等原因导致成本高于

可变现净值的部分，以及在建开发项目预计存在的亏损部分，房地产开发类存货按照单个存货项目计提存货跌价准备，非房地产开发类存货按照单个或者类别计提存货跌价准备。可变现净值，指存货在资产负债表日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。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

非同一控制下的企业合并：合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，以及为企业合并而发生的各项直接相关费用。通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一单项交易成本之和。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

(2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或利润）作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

(1) 后续计量

公司对子公司的长期股权投资，采用成本法核算，编制合并财务报表时按照权益法进行调整。

对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。

对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

(2) 损益确认

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益。

权益法下，在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值，同时确认投资收益。

3. 被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在，则视为与其他方对被投资单位实施共同控制；对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，则视为投资企业能够对被投资单位施加重大影响。

4. 减值准备计提

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其

减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

除因企业合并形成的商誉以外的存在减值迹象的其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

因企业合并形成的商誉，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

(十三) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司对现有投资性房地产采用成本模式计量。对按照成本模式计量的投资性房地产一出租用建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用土地使用权按与无形资产相同的摊销政策。

公司对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

(十四) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 各类固定资产的折旧方法

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

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	预计使用寿命（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	10	3
运输工具	10	10	9
办公设备及其他	5	10	18

3、 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

4、 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

公司与租赁方所签订的租赁协议条款中规定了下列条件之一的，确认为融资租入资产：

- （1）租赁期满后租赁资产的所有权归属于本公司；
- （2）公司具有购买资产的选择权，购买价款远低于行使选择权时该资产的公允价值；
- （3）租赁期占所租赁资产使用寿命的大部分；
- （4）租赁开始日的最低租赁付款额现值，与该资产的公允价值不存在较大的差异。

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

（十五）在建工程

1、 在建工程的类别

在建工程以立项项目分类核算。

2、 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3、 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每期末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(十六) 借款费用

1、 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

2、 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3、 暂停资本化期间

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

4、 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

(十七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账

价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益；

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

2、对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4、无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金

额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

5、划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

6、开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

(十八) 长期待摊费用

1、摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销

2、摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出根据受益期限摊销。

(十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

1、预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2、 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十)收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

2、 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

3、 建造合同收入确认的依据和方法

（1）在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提

供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定。

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

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

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

合同成本不可能收回的，应在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

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

（二十一） 政府补助

1、 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2、 会计处理方法

与购建固定资产、无形资产等长期资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，取得时确认为递延收益，在确认相关费用的期间计入当期营业外收入；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期营业外收入。

（二十二） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 确认递延所得税资产的依据

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

2、 确认递延所得税负债的依据

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括商誉、非企业合并形成的交易且该交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额所形

成的暂时性差异。

(二十三) 经营租赁、融资租赁

1、 经营租赁会计处理

(1) 公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

资产出租方承担了应由公司承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分摊，计入当期费用。

(2) 公司出租资产所收取的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认为租赁收入。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用；如金额较大的，则予以资本化，在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时，公司将该部分费用从租金收入总额中扣除，按扣除后的租金费用在租赁期内分配。

2、 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

(二十四) 主要会计政策、会计估计的变更

1、 会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

2、 会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

(二十五) 前期会计差错更正

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

三、税项

(一) 公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
营业税	预收售楼款、服务费收入、委托贷款利息收入	5%
城市维护建设税	应交营业税	7%
教育费附加	应交营业税	3%
房产税	房产原值的 70%	1.2%
	房产租金	12%
土地使用税	土地面积	按照土地级次 2.5-3
土地增值税	房地产销售收入－扣除项目金额	按超率累进税率 30%-60%
	预缴计税依据：预收售楼款	3%
企业所得税	应纳税所得额	25%

四、企业合并及合并财务报表

本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元。

(一) 子公司情况

本公司的子公司均为通过设立或投资方式取得的子公司，详细情况如下：

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	主要经营范围	法人代表	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股方式	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	是否合并报表
大连华发房地产开发有限公司	控股子公司	大连市	房地产开发	1000	房地产开发、销售	刘克	---	直接	100.00	100.00	是
珠海市华荣房产开发有限公司	控股子公司	珠海市	房地产开发	480	单项房地产开发经营	陈茵	---	直接	100.00	100.00	是

本期纳入合并范围内的子公司无变化。

五、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

(一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	6,004.38	4,175.75
银行存款	102,929,949.84	55,903,300.68
合计	102,935,954.22	55,907,476.43

截至 2012 年 10 月 31 日止, 本公司银行存款期末余额中有 10,000.00 元电费冻结款, 该受限资金不作为现金及现金等价物在现金流量表列示。

(二) 预付款项

1、预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	---	---	---	---
1 年以上	---	---	946,054,576.00	100
合计	---	---	946,054,576.00	100

期末余额比年初余额减少 946,054,576.00 元, 减少的原因: 将预付的土地出让金结转到开发成本中。

(三) 其他应收款

1、其他应收款按种类披露:

种类	期末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款								
组合 1	2,645,871.05	20.90	264,760.78	9.44	1,468,213.91	12.80	158,714.59	10.81
组合 2	10,012,860.00	79.10	---	---	10,004,000.00	87.20	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	12,658,731.05	100	264,760.78	9.44	11,472,213.91	100	158,714.59	10.81

2、组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,439,909.05	19.27	223,568.38	900,167.79	7.85	24,945.37
1 至 2 年	205,962.00	1.63	41,192.40	467,246.12	4.07	93,449.22
2 至 3 年	---	---	---	100,800.00	0.88	40,320.00
合计	2,645,871.05	20.90	264,760.78	1,468,213.91	12.80	158,714.59

3、组合 2 为本公司股东其他应收关联方款项，根据坏账政策不计提坏账准备，明细见后附第 5 点表内列示。

4、截止 2012 年 10 月 31 日，其他应收款大额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的 (%)	性质或内容
珠海华发实业股份有限公司	母子公司	9,994,000.00	1-2 年	78.95	往来款
广东电网公司珠海斗门供电局	非关联方	201,600.00	1-2 年	1.59	押金
施工水电费	非关联方	1,626,643.69	1 年以内及 1-2 年	12.85	水电费
梁志天设计咨询(深圳)有限公司	非关联方	399,500.00	1 年以内	3.16	代垫款

5、其他应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的 (%)
珠海市年顺建筑有限公司	股东之子公司	14,860.00	0.12
珠海市斗门区世荣实业有限公司	股东	4,000.00	0.03
珠海华发实业股份有限公司	控股股东	9,994,000.00	78.95
合 计		10,012,860.00	79.10

(四) 存货

1、存货分类

存货类别	年初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
开发成本	573,745,227.00	1,181,138,903.15	140,735,154.81	1,614,148,975.34
开发产品	39,940,501.26	140,735,147.81	157,743,886.20	22,931,762.87
合计	613,685,728.26	1,321,874,050.96	298,479,041.01	1,637,080,738.21

截至 2012 年 8 月 31 日止，本公司存货未发生成本高于可变现净值的情形，故未计提存货跌价准备。

2、开发成本分类项目如下：

项目名称	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
华发水郡花园二期 A 区	87,709,567.83	53,025,586.98	140,735,154.81	---
华发水郡花园二期 B 区	161,765,770.69	91,238,142.25	---	253,003,912.94
华发水郡花园二期 C 区	43,796,178.46	38,400,350.83	---	82,196,529.29
华发水郡花园三期	252,915,066.14	21,563,339.01	---	274,478,405.15
黄杨大道地块（2009-06 地块）	5,063,101.50	-5,063,101.50	---	---
黄杨大道地块（2009-07 地块）	17,384,741.57	-17,384,741.57	---	---
华发水郡湿地公园	3,895,750.46	1,816,831.62	---	5,712,582.08
物业管理楼	335,030.00	36,000.00	---	371,030.00
华发依山郡	880,020.35	997,506,495.53	---	998,386,515.88
合计	573,745,227.00	1,181,138,903.15	140,735,154.81	1,614,148,975.34

（1）开发成本中，粤房地权证珠字第 0300034329 号土地使用权已为本公司在东莞信托有限公司的借款提供了抵押担保。开发成本中，粤房地权证珠字第 0300034330 号土地使用权已为本公司在农业银行的长期借款提供了抵押担保。

（2）本期末开发成本的余额比年初余额增加了 1,040,403,748.34 元，增加比例为 181.34%，主要原因为本期华发依山郡项目的土地成本增加。

（3）开发成本本期余额中含资本化的贷款利息 48,578,039.54 元。

3、开发产品分类项目如下：

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
华发水郡花园二期 A 区	39,940,501.26	140,735,147.81	157,743,886.20	22,931,762.87
合计	39,940,501.26	140,735,147.81	157,743,886.20	22,931,762.87

(五) 其他流动资产

项目	期末账面余额	年初账面余额
委托贷款	---	100,000,000.00
合计	---	100,000,000.00

本期末委托贷款余额比年初账面余额减少 100,000,000.00 元，减少比例为 100%，原因为本期已收到珠海华发实业股份有限公司及珠海市斗门区世荣实业有限公司还款各 5,000 万元。

(六) 固定资产原价及累计折旧

1、固定资产情况

项目	年初账面余额	本期增加		本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	5,108,291.21	270,910.00		100,000.00	5,279,201.21
其中：房屋及建筑物	1,444,100.96	---		---	1,444,100.96
机器设备	436,660.00	43,710.00		---	480,370.00
运输工具	2,749,800.00	---		100,000.00	2,649,800.00
其他设备	477,730.25	227,200.00		---	704,930.25
二、累计折旧合计：	1,017,499.88	本期增加	本期计提	19,500.00	1,411,084.98
其中：房屋及建筑物	176,902.25	---	36,102.50	---	213,004.75
机器设备	246,885.29	---	64,911.39	---	311,796.68
运输工具	336,878.29		213,734.96	19,500.00	531,113.25
其他设备	256,834.05	19,500.00	78,836.25	---	355,170.30
三、固定资产账面净值合计	4,090,791.33	---		---	3,868,116.23
其中：房屋及建筑物	1,267,198.71	---		---	1,231,096.21
机器设备	189,774.71	---		---	168,573.32
运输工具	2,412,921.71	---		---	2,118,686.75
其他设备	220,896.20	---		---	349,759.95
四、减值准备合计	---	---		---	---
其中：房屋及建筑物	---	---		---	---
机器设备	---	---		---	---
运输工具	---	---		---	---
其他设备	---	---		---	---
五、固定资产账面价值合计	4,090,791.33	---		---	3,868,116.23
其中：房屋及建筑物	1,267,198.71	---		---	1,231,096.21
机器设备	189,774.71	---		---	168,573.32
运输工具	2,412,921.71	---		---	2,118,686.75
其他设备	220,896.20	---		---	349,759.95

本期折旧额为 393,585.10 元。

(七) 长期待摊费用

项目	原始发生额	年初账面余额	本期增加	本期摊销	累计摊销	期末账面余额
办公楼装修费	1,194,899.19	138,355.57	---	138,355.57	1,194,899.19	---
食堂装修费	136,276.05	109,120.85	---	22,706.00	49,861.20	86,414.85
合计	1,331,175.24	247,476.42	---	161,061.57	1,244,760.39	86,414.85

(八) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末余额	年初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	66,190.20	39,678.65
小计	66,190.20	39,678.65

2、引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
可抵扣差异项目	
资产减值准备	264,760.80
小计	264,760.80

(九) 应付账款

1、账龄分析

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内	178,854,159.26	170,267,973.86
合计	178,854,159.26	170,267,973.86

本期应付账款均为未结算工程款。

(十) 预收款项

1、账龄分析

项目	期末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	240,235,322.70	39.03	546,915,176.00	72.83
1 至 2 年	375,238,227.00	60.97	204,029,427.00	27.17
合计	615,473,549.70	100	750,944,603.00	100

注：期末余额中 614,438,990.70 元为房产预收款项。期末余额比年初余额减少

135,471,053.30 元，减少 18.04%。主要原因为本期结转了收入。

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

3、期末余额中无预收关联方款项。

4、预收款项分开发项目列示：

项目名称	期末余额	年初余额
华发水郡二期	615,473,549.70	750,944,603.00
合计	615,473,549.70	750,944,603.00

(十一) 应付职工薪酬

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
(1) 工资、奖金、津贴和补贴	---	12,126,300.71	12,126,300.71	---
(2) 职工福利费	---	265,105.70	265,105.70	---
(3) 工会经费	9,259.17	9,259.17	222,972.01	222,972.01
(4) 社会保险费	---	506,168.83	506,168.83	---
(5) 职工教育经费	---	115,957.00	115,957.00	---
(6) 住房公积金	---	709,822.03	709,822.03	---
(5) 其他	---	31,800.00	31,800.00	---
合计	9,259.17	13,764,413.44	13,978,126.28	222,972.01

(十二) 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
营业税	-28,816,353.60	-35,952,033.58
城市维护建设税	-2,017,144.76	-2,516,642.36
教育费附加	-864,490.63	-1,078,561.01
土地增值税	23,958,323.89	17,336,794.58
个人所得税	89,370.94	39,512.85
企业所得税	-6,047,971.43	1,472,532.58
地方教育费附加	-557,922.58	-520,512.36
印花税	18,955.20	15,528.40
堤围费	-207,970.12	-111,469.51
合计	-14,445,203.09	-21,314,850.41

说明：本期期末余额比年初余额增加 6,869,647.32 元，变动的主要原因为华发水郡一期和二期土地增值税增加。

(十三) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
珠海华发实业股份有限公司	34,995,562.19	---
珠海市斗门区世荣实业有限公司	34,995,562.19	---
合计	69,991,124.38	---

(十四) 其他应付款

1、账龄分析

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例%	金额	比例%
1 年以内	65,560,027.30	96.01	40,288,148.57	84.87
1-2 年	2,593,120.06	3.80	6,822,703.18	14.37
2-3 年	85,346.82	0.12	351,619.00	0.74
3 年以上	48,077.00	0.07	10,830.00	0.02
合计	68,286,571.18	100	47,473,300.75	100

2、截至 2012 年 10 月 31 日, 其他应付款前五名列示如下:

单位名称	金额	未偿还原因
珠海华发实业股份有限公司	16,005,081.60	往来款
珠海市路邦贸易有限公司	16,000,000.00	暂收款
永利坚铝业有限公司	3,818,323.00	履约保证金等
惠州市建筑工程总公司珠海分公司	3,889,000.00	履约保证金等
江门市美亚行装饰设计工程有限公司	2,484,142.00	工程保修金等
合计	42,196,546.60	

上述前五名合计金额占其他应付款期末余额比例为 61.79%。

3、其他应付款按款项性质列示如下:

单位名称	期末数	年初数
往来款	21,309,843.06	12,007,642.98
质保金	28,431,490.48	27,392,484.50
暂存款	17,004,773.01	5,627,666.00
其他	1,540,464.63	2,445,507.27
合计	68,286,571.18	47,473,300.75

4、年末数中欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位情况:

单位名称	期末数	年初数
珠海华发实业股份有限公司	16,005,081.60	10,829,628.58
合计	16,005,081.60	10,829,628.58

5、年末数中欠其他应付关联方款项情况：

单位名称	期末数	年初数
珠海华发实业股份有限公司	16,005,081.60	10,829,628.58
珠海华发房地产营销顾问有限公司	1,903,999.46	---
大连华藤房地产开发有限公司	71,051.00	14,400.00
珠海市年顺建筑有限公司	804,000.00	731,000.00
珠海铎创经贸发展有限公司	22,974.00	19,494.00
珠海华发文化传播有限公司	719,500.00	180.00
珠海华发物业管理服务有限公司斗门华发水郡分公司	717,912.00	---
珠海华发物业管理服务有限公司	650,000.00	---
珠海市斗门区世荣实业有限公司	240,000.00	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	175,325.00	---
合计	21,309,843.06	11,594,702.58

(十五) 一年内到期的非流动负债

1、分类

项目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	73,000,000.00	---
合计	73,000,000.00	---

2、一年内到期的长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款	73,000,000.00	---
合计	73,000,000.00	---

注：抵押物系粤房地权证珠字第 0300034330 号土地使用权。

(十六) 长期借款

1、长期借款分类

借款条件	期末余额	年初余额
抵押借款*1	---	103,000,000.00
抵押借款*2	200,000,000.00	---
合计	200,000,000.00	103,000,000.00

*1 抵押物系粤房地权证珠字第 0300034330 号土地使用权。

*2 抵押物系粤房地权证珠字第 0300034329 号土地使用权。

(十七) 实收资本

投资人	年初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	投资 比例
珠海华发实业股份有限公司	275,000,000.00	---	---	275,000,000.00	50%
珠海市斗门区世荣实业有限公司	275,000,000.00	---	---	275,000,000.00	50%
合 计	550,000,000.00	---	---	550,000,000.00	100%

以上出资业经珠海市斗门丹诚有限责任公司会计师事务所于2009年7月2号出具的斗丹会验字【2009】090号验资报告验证在案。

(十八) 盈余公积

投资人	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	13,102,853.59	5,785,049.13	---	18,887,902.72
合 计	13,102,853.59	5,785,049.13	---	18,887,902.72

(十九) 未分配利润

项目	本期金额	上年发生额
年初未分配利润	117,856,086.45	63,010,063.22
加：本年归属于母公司所有者的净利润	54,080,394.88	60,938,918.48
减：提取法定盈余公积(10%)	5,785,049.13	6,092,895.25
提取任意盈余公积	---	---
提取储备基金	---	---
提取企业发展基金	---	---
提取职工奖励及福利基金	---	---
提取一般风险准备	---	---
应付股利	169,991,124.38	---
转作实收资本（股本）的未分配利润	---	---
年末未分配利润	-3,839,692.18	117,856,086.45

说明：根据本公司2012年5月及8月股东会决议，本期对以前年度及2012年1-7月的利润向股东进行分配。

(二十) 营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本

项目	本期发生额	上年发生额
主营业务收入	297,879,061.00	463,675,669.00
其他业务收入	10,000.00	70,000.00
主营业务成本	157,743,893.20	307,477,734.68
其他业务成本	1,445.00	5,000.00

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

3、主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

4、主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

(二十一) 营业税金及附加

项目	本期发生额	上年发生额
营业税	15,022,855.27	23,377,683.43
城市维护建设税	1,051,599.89	1,636,437.83
教育费附加	450,685.66	701,330.49
土地增值税	33,148,531.15	27,217,761.77
堤围防护费	61,242.88	108,018.01
地方教育费附加	120,333.27	3,878.01
合计	49,855,248.12	53,045,109.54

本公司上述税项的法定税率详见附注五。

(二十二) 销售费用、管理费用、财务费用

1. 销售费用

主要项目	本期发生额	上年发生额
其中：广告费	3,951,402.00	8,098,344.50
业务宣传费	2,371,758.72	---
物业管理费	738,200.00	239,800.00
营销代理费	3,392,702.21	5,293,956.35
合计	11,135,193.71	18,215,174.54

2. 管理费用

主要项目	本期发生额	上年发生额
其中：工资费用	3,767,835.93	3,762,944.34
物业管理费	3,265,037.00	1,998,730.00
差旅费	52,794.40	642,714.37
业务招待费	775,855.61	570,233.71
税费	262,503.69	475,814.45
合计	9,779,044.41	9,363,711.00

3. 财务费用

类别	本期发生额	上年发生额
利息支出	---	---
减：利息收入	719,147.97	2,085,276.57
汇兑损益	---	---
其他	42,506.75	62,137.80
合计	-676,641.22	-2,023,138.77

(二十三) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上年发生额
坏账准备	106,046.19	158,714.59
合计	106,046.19	158,714.59

(二十四) 投资收益

主要项目	本期发生额	上年发生额
委托贷款利息收入	1,988,044.42	2,787,999.96
合计	1,988,044.42	2,787,999.96

(二十五) 营业外收入

项 目	本期发生额	上年发生额
违约金	580,000.00	1,021,128.00
其他	4,338.00	108,850.00
合计	584,338.00	1,129,978.00

(二十六) 所得税费用

项目	本期发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	18,463,330.68	20,432,101.55
递延所得税费用	-26,511.55	-39,678.65
合计	18,436,819.13	20,392,422.90

(二十七) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	719,147.97
违约金收入	580,000.00
往来款等	57,622,086.26
合计	58,921,234.23

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本	11,861,060.10
往来款	59,225,506.39
合计	71,086,566.49

(二十八) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	54,080,394.88	60,938,918.48
加：资产减值准备	106,046.19	158,714.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	393,585.10	357,292.09
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	161,061.57	303,866.56
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）	---	---
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	---	---

项目	本期金额	上年金额
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	---	---
财务费用（收益以“－”号填列）	---	---
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,988,044.42	-2,787,999.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-26,515.55	---
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,025,446,984.47	-81,000,023.65
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	944,862,058.86	-10,401,326.02
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-81,955,927.93	212,228,837.46
其他	---	10,525,422.82
经营活动产生的现金流量净额	-109,814,325.77	190,323,702.37
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	102,925,954.22	55,907,476.43
减：现金的年初余额	55,907,476.43	196,063,943.62
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	47,018,477.79	-140,156,467.19

3、现金和现金等价物的构成：

项 目	期末余额	年初余额
一、现 金	102,925,954.22	55,907,476.43
其中：库存现金	6,004.38	4,175.75
可随时用于支付的银行存款	102,919,949.84	55,903,300.68
可随时用于支付的其他货币资金	---	---
可用于支付的存放中央银行款项	---	---
存放同业款项	---	---
拆放同业款项	---	---
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、年末现金及现金等价物余额	102,925,954.22	55,907,476.43

说明：截止至本期末，本公司银行存款余额中有 10,000.00 元电费冻结款。此受限制款项未包含在期末现金及现金等价物余额中。

六、 关联方及关联交易

(一) 本企业的母公司情况

(金额单位：万元)

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
珠海华发实业股份有限公司	母公司	上市公司	珠海	袁小波	房地产开发经营	81,705	50	60

(二) 本企业的子公司情况：

(金额单位：万元)

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例(%)	表决权比例(%)
大连华发房地产开发有限公司	全资子公司	有限公司	大连	刘克	房地产开发	1000	100.00	100.00
珠海市华荣房产开发有限公司	全资子公司	有限公司	珠海	陈茵	房地产开发	480	100.00	100.00

(三) 其他不存在控制关系的关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
珠海市斗门区世荣实业有限公司	股东
珠海铎创经贸发展有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人
珠海华发文化传播有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人
珠海华发房地产营销顾问有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人
珠海华发物业管理服务有限公司	股东母公司之子公司
珠海世荣物业管理服务有限公司	股东母公司之子公司
珠海市年顺建筑有限公司	股东之子公司
大连华藤房地产开发有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人
珠海市永宏基商贸有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人
珠海华发装饰工程有限公司	珠海华发实业股份有限公司为同一最终控制人

(四) 关联方往来款项余额

购买商品、接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例(%)
珠海市年顺建筑有限公司	主体建筑	市场议价	20,749,000.00	45.42
珠海华发文化传播有限公司	广告	市场议价	2,382,400.00	37.68
珠海华发物业管理服务有限公司	物业管理	市场议价	3,089,712.00	77.18
珠海世荣物业管理服务有限公司	物业管理	市场议价	175,325.00	4.38
珠海华发房地产营销顾问有限公司	营销代理	市场议价	2,021,059.46	59.57

(五) 关联方往来款项余额

关联方名称	科目名称	期末未结算金额	年初未结算金额
珠海华发实业股份有限公司	其他应收款	9,994,000.00	10,000,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	其他应收款	4,000.00	4,000.00
珠海铎创经贸发展有限公司	其他应付款	22,974.00	19,494.00
珠海华发文化传播有限公司	其他应付款	719,500.00	180.00
珠海华发实业股份有限公司	其他应付款	16,005,081.60	10,829,628.58
珠海市年顺建筑有限公司	其他应付款	804,000.00	731,000.00
大连华藤房地产开发有限公司	其他应付款	71,051.00	14,400.00
珠海华发物业管理服务有限公司	其他应付款	650,000.00	---
珠海市斗门区世荣实业有限公司	其他应付款	240,000.00	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	其他应付款	175,325.00	---
珠海华发房地产营销顾问有限公司	其他应付款	1,903,999.46	---
珠海华发物业管理服务有限公司斗门华发水郡分公司	其他应付款	717,912.00	---

(六) 关联方资金拆借

2011 年 7 月 21 日，本公司通过广发银行股份有限公司珠海分行委托贷款的形式，向股东珠海华发实业股份有限公司和珠海市斗门区世荣实业有限公司发放了总金额为 1 亿元的委托贷款，本期已收回珠海华发实业股份有限公司和珠海市斗门区世荣实业有限公司归还的总金额为 1 亿元的委托贷款。该项委托贷款已在附注中其他流动资产中披露。

(七) 关联方担保

本公司控股股东珠海华发实业股份有限公司为本公司向东莞信托有限公司融资 2 亿元借款额度提供连带责任保证，该保证履行期限为本公司与东莞信托有限公司 2012 年 4 月 27 日签订的 12B1131205712001 号《借款合同》届满之日后两年止，截至 2012 年 10 月 31 日，实际借款余额 2 亿元。

本公司以位于珠海市斗门区井岸镇珠峰大道南土地使用权为 15,634.36 平方米的建设用地为珠海市永宏基商贸有限公司向东亚银行（中国）有限公司珠海分行贷款的抵押物。

本公司以位于珠海市斗门区黄杨一路西侧宗地（地号 Y2101463）面积为 109,479.13 平方米的建设用地为珠海华发装饰工程有限公司向广东粤财信托有限公司的贷款作为抵押物。

（八）关联租赁情况

本公司本期应向股东珠海市斗门区世荣实业有限公司支付房屋租赁费 263,400.00 元。

七、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。截止本报告日，不存在因此项担保而承担担保责任的事项。

八、承诺事项

本公司以面积为 181,282.59 平方米的自有土地使用权，证号为：粤房地权证珠字第 0300034330 号，作为向中国农业银行股份有限公司珠海香洲支行申请借款的抵押物；本公司以面积为 141,600.02 平方米的自有土地使用权，证号为：粤房地权证珠字第 0300034329 号，作为向东莞信托有限公司申请借款的抵押物。

九、资产负债表日后事项

无

十、其他重要事项说明

无

十一、母公司财务报表主要项目注释

（一）其他应收款

1、其他应收款按种类披露：

种类	期末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
按组合计提坏账准备的其他应收款								

种类	期末金额				年初金额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
组合 1	2,543,617.45	90.72	264,760.78	10.41	1,468,213.91	91.12	158,714.59	10.81
组合 2	260,245.84	9.28	---	---	143,132.24	8.88		
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---	---	---	---
合计	2,803,863.29	100	264,760.78	10.41	1,611,346.15	100	158,714.59	10.81

2、组合 1，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末金额			年初金额		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内	2,341,655.45	83.52	223,568.38	900,167.79	7.85	24,945.37
1 至 2 年	201,962.00	7.20	41,192.40	467,246.12	4.07	93,449.22
2 至 3 年	---	---	---	100,800.00	0.88	40,320.00
合计	2,543,617.45	90.72	264,760.78	1,468,213.91	12.80	158,714.59

3、组合 2 为本公司股东其他应收关联方款项，根据坏账政策不计提坏账准备，明细见后附第 5 点表内列示。

4、截止 2012 年 10 月 31 日，其他应收款大额列示如下：

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
广东电网公司珠海斗门供电局	非关联方	201,600.00	1-2 年	7.19	押金
施工税电费	非关联方	1,626,643.69	1 年以内及 1-2 年	58.01	水电费
梁志天设计咨询(深圳)有限公司	非关联方	399,500.00	1 年以内	14.25	代垫款

5、其他应收关联方款项：

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例 (%)
大连华发房地产开发有限公司	子公司	121,662.24	4.34
珠海市华荣房产开发有限公司	子公司	17,470.00	0.62
珠海市斗门区世荣实业有限公司	股东	4,000.00	0.14
合 计		143,132.24	5.10

(二) 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	期末余额	在被投 资单位 持股比 例（%）	在被投 资单位 表决权 比例（%）	在被投资单 位持股比例 与表决权比 例不一致的 说明	减值 准备	本年 计提 减值 准备	本年 现金 红利
大连华发房地产开发有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	---	10,000,000.00	100	100	---	---	---	---
珠海市华荣房产开发有限公司	成本法	4,800,000.00	4,800,000.00	---	4,800,000.00	100	100	---	---	---	---
合计		14,800,000.00	14,800,000.00	---	14,800,000.00						

(三) 营业收入及营业成本

1、营业收入及营业成本

项目	本期发生额	上年发生额
主营业务收入	297,879,061.00	463,675,669.00
其他业务收入	10,000.00	70,000.00
主营业务成本	157,743,893.20	307,477,734.68
其他业务成本	1,445.00	5,000.00

2、主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

3、主营业务（分产品）

产品名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 房产销售	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

4、主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68
合计	297,879,061.00	157,743,893.20	463,675,669.00	307,477,734.68

(四) 投资收益

主要项目	本期发生额	上年发生额
委托贷款利息收入	1,988,044.42	2,787,999.96
合计	1,988,044.42	2,787,999.96

(五) 现金流量表附注

1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
利息收入	696,732.39
违约金收入	580,000.00
往来款等	57,621,564.26
合计	58,898,296.65

2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期金额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出	16,185,668.58
往来款	54,866,710.75
合计	71,052,379.33

(六) 现金流量表补充资料

1、现金流量表补充资料

项目	本期金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	54,146,069.30	60,928,952.46
加：资产减值准备	106,046.19	158,714.59
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	393,585.10	357,292.09
无形资产摊销	---	---
长期待摊费用摊销	161,061.57	303,866.56
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）	---	---
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	---	---
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	---	---
财务费用（收益以“－”号填列）	---	---
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,988,044.42	-2,787,999.96
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-26,511.55	-39,678.65
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	---	---
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,025,446,984.47	-81,000,023.65

项目	本期金额	上年金额
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	944,862,058.86	-401,326.02
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-82,010,356.77	212,250,219.30
其他		10,565,101.47
经营活动产生的现金流量净额	-109,803,076.19	200,335,118.19
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	---	---
一年内到期的可转换公司债券	---	---
融资租入固定资产	---	---
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	98,044,893.19	51,015,165.82
减：现金的年初余额	51,015,165.82	181,160,217.19
加：现金等价物的期末余额	---	---
减：现金等价物的年初余额	---	---
现金及现金等价物净增加额	47,029,727.37	-130,145,051.37

说明：截止至本期末，本公司银行存款余额中有 10,000.00 元电费冻结款。此受限制款项未包含在期末现金及现金等价物余额中。

珠海市世荣房产开发有限公司

二〇一二年十一月二十日