广东世荣兆业股份有限公司

备考财务报表审计报告

大华审字[2014]005212 号

大 华 会 计 师 事 务 所（特 殊 普 通 合 伙）

DaHuaCertified Public Accountants（Special General Partnership）

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

广东世荣兆业股份有限公司

备考财务报表审计报告

（2012 年 1 月 1 日至 2014 年 3 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、　备考审计报告　1-3

二、　已审备考财务报表

备考合并资产负债表　4-5

备考合并利润表　6

备考资产负债表　7-8

备考利润表　9

备考财务报表附注　10-88

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

备 考 审 计 报 告

大华审字[2014] 005212号

广东世荣兆业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的广东世荣兆业股份有限公司（下称世荣兆业公司）备考财务报表，包括 2014 年 3 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的备考合并及母公司资产负债表，2014 年 1-3 月、2013 年度、2012 年度的备考合并及母公司利润表以及备考财务报表附注。备考财务报表已由世荣兆业公司管理层按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》第十条之（十一）2 作出的财务报告规定编制。

一、管理层对备考财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》第十条之（十一）2 作出的财务报告规定编制备考财务报表，并使其实现公允反映，负责设计、执行和维护必要的内部控制，以使备考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备考财务报表发表审

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对备考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，以获取有关备考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备考财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与备考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，以及评价备考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，世荣兆业公司的备考财务报表在所有重大方面按照企业会计准则《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》第十条之（十一）2 作出的财务报告规定编制，公允反映了世荣兆业公司 2014 年 3 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日的备考财务状况以及 2014 年 1-3 月、2013 年度、2012 年度的备考经营成果。

四、编制基础

我们提醒备考财务报表使用者关注备考财务报表附注三对编制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

基础的说明。世荣兆业公司编制备考财务报表是为了满足监管机构中国证监会的要求。因此，备考财务报表可能不适于其他用途。本段内容不影响已发表的审计意见。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：李韩冰

中国·北京　　中国注册会计师：王明丽

二〇一四年四月二十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考合并资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

资 产	附注七	2014-3-31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：				
货币资金	注释1	684,603,022.21	1,172,753,868.24	291,252,264.78
交易性金融资产		0.00	0.00	0.00
应收票据		0.00	0.00	0.00
应收账款	注释2	372,674.52	632,132.86	869,286.69
预付款项	注释3	163,225,250.24	127,459,418.74	18,301,658.60
应收利息		0.00	0.00	0.00
应收股利		0.00	0.00	0.00
其他应收款	注释4	4,863,459.43	4,898,912.66	3,896,681.82
存货	注释5	2,522,953,943.50	1,731,117,122.20	1,813,881,100.44
一年内到期的非流动资产		0.00	0.00	0.00
其他流动资产	注释6	32,386,884.54	253,132,776.89	0.00
流动资产合计		3,408,405,234.44	3,289,994,231.59	2,128,200,992.33
非流动资产：				
可供出售金融资产		0.00		
持有至到期投资		0.00		
长期应收款		0.00		
长期股权投资	注释8	24,050,083.98	25,465,374.60	251,839,828.16
投资性房地产	注释9	73,967,684.74	72,475,943.99	53,151,113.89
固定资产	注释10	108,905,514.52	110,623,181.49	113,582,600.04
在建工程	注释11	8,199,642.79	7,796,305.43	2,267,340.00
工程物资		0.00		
固定资产清理		0.00		
生产性生物资产		0.00		
公益性生物资产		0.00		
油气资产				
无形资产	注释12	7,458,378.25	7,534,969.53	6,367,333.13
开发支出				
商誉	注释13	7,260,749.12	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	注释14	3,591,909.02	3,787,438.40	3,460,911.68
递延所得税资产	注释15	43,974,363.80	37,354,363.00	44,398,557.63
其他非流动资产		0.00	0.00	0.00
非流动资产合计		277,408,326.22	272,298,325.56	482,328,433.65
资产总计		3,685,813,560.66	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98

（后附财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣　　主管会计工作的负责人：郑泽涛　　会计机构负责人：肖义平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考合并资产负债表（续）

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

负债及股东权益	附注七	2014-3-31	2013/12/31	2012/12/31
流动负债：				
短期借款	注释17	145,000,000.00	145,000,000.00	20,000,000.00
交易性金融负债		0.00	0.00	0.00
应付票据		0.00	0.00	0.00
应付账款	注释18	192,266,441.40	218,319,184.96	235,368,470.81
预收款项	注释19	599,706,968.59	468,750,902.00	202,073,129.18
应付职工薪酬	注释20	7,313,737.91	13,224,611.85	10,403,762.33
应交税费	注释21	96,313,042.55	60,609,383.89	55,489,108.08
应付利息		0.00	0.00	0.00
应付股利	注释22	152,000,000.00	0.00	0.00
其他应付款	注释23	79,120,647.02	86,996,127.91	93,982,159.29
一年内到期的非流动负债	注释24	0.00	1,000,000.00	30,000,000.00
其他流动负债		0.00	0.00	0.00
流动负债合计		1,271,720,837.47	993,900,210.61	647,316,629.69
非流动负债：				
长期借款	注释25	601,000,000.00	584,000,000.00	654,000,000.00
应付债券		0.00		
长期应付款		0.00		
专项应付款		0.00		
预计负债		0.00		
递延所得税负债	注释15	4,201,949.46	4,201,949.46	
其他非流动负债				
非流动负债合计		605,201,949.46	588,201,949.46	654,000,000.00
负债合计		1,876,922,786.93	1,582,102,160.07	1,301,316,629.69
股东权益：				
归属于母公司股东股东权益	注释26	1,781,717,673.73	1,952,843,160.99	1,309,212,796.29
少数股东权益	注释26	27,173,100.00	27,347,236.09	-
股东权益合计		1,808,890,773.73	1,980,190,397.08	1,309,212,796.29
负债和股东权益合计		3,685,813,560.66	3,562,292,557.15	2,610,529,425.98
		0.00	0.00	0.00

（后附财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣 **主管会计工作的负责人：郑泽涛** **会计机构负责人：肖义平**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考合并利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

项 目	附注七	2014年1-3月	2013年度	2012年度
一、 营业收入	注释27	129,069,227.93	972,969,484.95	617,581,363.04
减： 营业成本	注释27	81,885,501.07	629,639,895.32	369,465,440.21
营业税金及附加	注释28	10,484,111.92	97,340,907.79	54,115,427.30
销售费用	注释29	6,294,775.00	69,860,793.41	25,003,888.67
管理费用	注释30	13,024,833.62	59,411,811.02	45,516,484.39
财务费用	注释31	1,313,348.92	14,275,463.70	19,917,052.95
资产减值损失	注释32	416,774.66	373,881.76	508,964.59
加： 公允变动收益（损失以"-"填列)		0.00		
投资收益	注释33	1,587,667.82	843,123,763.94	210,093,052.41
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		564,709.38	392,195.87	40,948,187.80
二、 营业利润（亏损以"-"填列)		17,237,550.56	945,190,495.89	313,147,157.34
加： 营业外收入	注释34	280,590.40	894,937.31	2,536,120.89
减： 营业外支出	注释35	80,100.00	1,484,909.97	1,082,544.80
其中：非流动资产处置损失				51,615.02
三、 利润总额（亏损以"-"填列)		17,438,040.96	944,600,523.23	314,600,733.43
减： 所得税费用	注释36	-1,262,335.69	231,898,390.44	77,580,808.21
四、 净利润（净亏损以"-"填列)		18,700,376.65	712,702,132.79	237,019,925.22
其中：同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净利润				
归属于母公司所有者的净利润		18,874,512.74	712,854,896.71	237,019,925.22
少数股东损益		-174,136.09	-152,763.92	0.00
五、 每股收益：				
（一）基本每股收益				
（二）稀释每股收益				
六、 其他综合收益				
七、 综合收益总额		18,700,376.65	712,702,132.79	237,019,925.22
归属于母公司所有者的综合收益总额		18,874,512.74	712,854,896.71	237,019,925.22
归属于少数股东的综合收益		-174,136.09	-152,763.92	0.00

（后附财务报表附注为备考合并财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣 **主管会计工作的负责人：郑泽涛** **会计机构负责人：肖义平**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

资 产	附注十三	2014-3-31	2013/12/31	2012/12/31
流动资产：				
货币资金		208,965,547.10	508,955,935.74	31,405,119.03
交易性金融资产		0.00		
应收票据		0.00		
应收账款	注释1	0.00	0.00	
预付款项		0.00		
应收利息		0.00		
应收股利	注释2	610,000,000.00		254,836,053.00
其他应收款	注释3	26,145,586.71	66,165,380.91	164,434,003.84
存货		174,105,106.90	233,369,482.82	413,055,831.19
一年内到期的非流动资产		0.00		
其他流动资产		150,744,203.94	276,132,776.89	
流动资产合计		1,169,960,444.65	1,084,623,576.36	863,731,007.06
非流动资产：				
可供出售金融资产		0.00		
持有至到期投资		0.00		
长期应收款		0.00		
长期股权投资		688,301,134.03	881,340,430.48	678,686,298.68
投资性房地产		0.00		
固定资产		44,924,314.18	45,255,853.13	46,458,860.41
在建工程		7,018,563.79	6,633,665.43	2,036,940.00
工程物资		0.00		
固定资产清理		0.00		
生产性生物资产		0.00		
油气资产		0.00		
无形资产		6,862,053.34	6,942,371.77	6,189,469.68
开发支出		0.00		
商誉		0.00		
长期待摊费用		0.00		
递延所得税资产		0.00		
其他非流动资产		0.00	0.00	0.00
非流动资产合计		747,106,065.34	940,172,320.81	733,371,568.77
资产总计		1,917,066,509.99	2,024,795,897.17	1,597,102,575.83

（后附财务报表附注为备考财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣　　主管会计工作的负责人：郑泽涛　　会计机构负责人：肖义平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考资产负债表（续）

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

负债及股东权益	附注十三	2014-3-31	2013/12/31	2012/12/31
流动负债：				
短期借款		0.00		
交易性金融负债		0.00		
应付票据		0.00		
应付账款		49,013,243.75	82,671,916.76	81,498,356.62
预收款项		133,709,476.00	198,604,465.00	117,878,165.00
应付职工薪酬		1,417,184.44	4,724,190.48	4,440,676.06
应交税费		91,544.38	-14,144,977.75	-8,748,667.78
应付利息		0.00		
应付股利		0.00		
其他应付款		49,257,608.70	412,627,652.04	37,392,511.00
一年内到期的非流动负债		0.00		
其他流动负债		0.00	0.00	0.00
流动负债合计		233,489,057.27	684,483,246.53	232,461,040.90
非流动负债：				
长期借款			105,000,000.00	260,000,000.00
应付债券				
长期应付款				
专项应付款				
预计负债				
递延所得税负债				
其他非流动负债			0.00	0.00
非流动负债合计		0.00	105,000,000.00	260,000,000.00
负债合计		233,489,057.27	789,483,246.53	492,461,040.90
股东权益：				
归属于母公司股东股东权益		1,683,577,452.72 #	1,235,312,650.64	1,104,641,534.93
股东权益合计		1,683,577,452.72	1,235,312,650.64	1,104,641,534.93
负债和股东权益合计		1,917,066,509.99	2,024,795,897.17	1,597,102,575.83
		0.00	0.00	0.00

（后附财务报表附注为备考财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣 **主管会计工作的负责人：郑泽涛** **会计机构负责人：肖义**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

备考利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司 **单位：人民币元**

项 目	附注十三	2014年1-3月	2013年度	2012年度
一、 营业收入	注释4	96,770,322.00	372,582,640.00	0.00
减： 营业成本	注释4	59,264,375.92	280,043,592.48	0.00
营业税金及附加		6,863,522.50	27,861,061.22	0.00
销售费用		82,766.14	9,415,155.41	5,040,615.01
管理费用		2,968,788.45	23,523,763.63	17,181,441.49
财务费用		-246,350.71	26,895.68	-50,453.71
资产减值损失		-26,520.39	-307,419.85	496,684.26
加： 公允变动收益（损失以"-"填列)		0.00		
投资收益	注释5	613,515,458.44	9,289,157.15	433,951,000.00
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		0.00		
二、 营业利润（亏损以"-"填列)		641,379,198.53	41,308,748.58	411,282,712.95
加： 营业外收入		5,000.00	202,767.33	8,002.86
减： 营业外支出		80,100.00	20,000.00	
其中：非流动资产处置损失				
三、 利润总额（亏损以"-"填列)		641,304,098.53	41,491,515.91	411,290,715.81
减： 所得税费用				
四、 净利润（净亏损以"-"填列)		641,304,098.53	41,491,515.91	411,290,715.81
五、 每股收益：				
（一）基本每股收益				0.00
（二）稀释每股收益				0.00
五、 其他综合收益		0.00	0.00	0.00
六、 综合收益总额		641,304,098.53	41,491,515.91	411,290,715.81

（后附财务报表附注为备考财务报表的组成部分）

法定代表人：梁家荣　　主管会计工作的负责人：郑泽涛　　会计机构负责人：肖义平

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

广东世荣兆业股份有限公司
截至 2014 年 3 月 31 日止及前两个年度
备考财务报表附注

一、 公司基本情况

（一）历史沿革

广东世荣兆业股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）前身为珠海威尔医疗器械有限公司，于 2000 年 12 月 22 日经广东省人民政府粤办函[2000]675 号文及广东省经济贸易委员会粤经贸监督[2000]1056 号文批准整体变更为股份有限公司，公司名称变更为“广东威尔医学科技股份有限公司”。公司股东珠海威尔发展有限公司、北京安策科技有限公司、周先玉先生、湖南省远通科贸发展有限公司、广东省科技创业投资公司、李斌先生、洋浦海鑫隆投资发展有限公司和中国中小企业投资有限公司分别占总股本的 60%、9%、9%、6%、5%、5%、4%和 2%。企业法人营业执照注册号：440000000011199。2004 年 7 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易，所属行业类别为专用设备制造业。

公司设立时总股本为 22,450,000 股，每股面值 1 元。2001 年 9 月 8 日，经公司 2001 年第二次临时股东大会决议通过，公司将截至 2001 年 6 月 30 日实现的未分配利润 873.19 万元，按股本 22,450,000 股计，每 10 股送红股 3.4 股，共计送红股 7,633,000 股。经中国证券监督管理委员会证券发行字[2004]75 号文文件批准，公司于 2004 年 6 月 23 日新增发行社会公众股 25,000,000 股。

2005 年 10 月 18 日经公司股权分置改革相关股东会议暨第二次临时股东大会审议通过。公司非流通股股东为使其持有的公司非流通股获得流通权而向公司流通股股东支付的对价为：公司以方案实施的股权登记日总股本为基数，以资本公积金向全体股东转增股份，转增比例为每 10 股转增股本 1.49 股,参加股权分置改革的全体非流通股股东将可获得的全部转增股份 4,482,367 股及自身原持有的 5,000,042 股，共计 9,482,409 股作为对价支付给流通股股东。实施上述送股对价后，公司股份总数增加至 63,290,367 股，股份结构发生相应变化。

2008 年 2 月 25 日，公司完成重大资产重组，向梁社增先生发行 129,000,000 股购买其所持资产，公司总股本增加为 192,290,367 股，主营业务变更为房地产开发与经营。2008

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

年 8 月 19 日公司 2008 年第三次临时股东大会审议批准：公司名称变更为“广东世荣兆业股份有限公司”；同时使用资本公积金向全体股东以每 10 股转增 10 股的比例转增股本，公司总股本增至 384,580,734 股。2008 年 9 月 8 日，经深圳证券交易所核准，公司的证券简称由“威尔科技”变更为“世荣兆业”，证券代码不变，仍为“002016”，公司的行业分类由“专用设备制造业”变更为“房地产开发与经营”。

2009 年 4 月 28 日公司 2008 年度股东大会审议批准：公司使用资本公积金向全体股东以每 10 股转增 2 股的比例转增股本，公司总股本增至 461,496,880 股。

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

（二）行业性质

本公司属房地产行业。

（三）经营范围

公司经营范围为：房地产开发经营；房产租赁；销售：建筑材料、日用品、电器、机械产品。

（四）主要产品或提供的主要劳务

本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺。

（五）基本组织架构

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

二、 拟认购股份资产及交易方的说明

（一）拟认购股份资产的说明

珠海市斗门区世荣实业有限公司成立于 1998 年 8 月 24 日，注册资本人民币 43,000 万元，梁社增先生出资 32,787.50 万元，占注册资本的 76.25%，梁社增先生之子梁家荣先生

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

出资 10,212.50 万元，占注册资本的 23.75%。2008 年 1 月 25 日，本公司与梁社增先生签署《股权转让协议》，约定梁社增先生将其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 76.25%的股权转让给本公司，本公司向梁社增先生发行 12,900 万股人民币普通股作为支付对价，并于 2008 年 1 月 29 日进行了工商登记变更。变更后本公司持有珠海市斗门区世荣实业有限公司的股权比例为 76.25%，梁家荣先生持有股权比例为 23.75%，珠海市斗门区世荣实业有限公司成为本公司的子公司。

2014 年 4 月 27 日，经本公司第五届董事会第十八次会议决议，通过了《发行股份购买资产暨关联交易预案》，本公司拟向梁家荣先生非公开发行股票购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75%的股权。

公司经营范围为：日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品的购销；房地产开发经营；水产品养殖、销售。注册地址：珠海市斗门区乾务镇乾南北路 73 号二楼。注册号：440400000002826，登记机关：珠海市工商行政管理局。

（二）交易方的说明

梁家荣先生，身份证号码 440403196203029031，广东珠海人，系本公司法定代表人。

三、 备考财务报表的编制基础

本备考财务报表系根据本公司《重大资产购买及发行股份购买资产暨关联交易预案》，以公司及梁家荣先生拟认购股份资产于有关期间开始时同属于一个经营实体的假设编制。因此，本备考财务报表仅以本公司 2012 年度财务报表、2013 年度财务报表、2014 年 3 月 31 日财务报表以及业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计的梁家荣先生拟认购股份资产 2012 年度财务报表、2013 年度财务报表、2014 年 3 月 31 日财务报表为基础，按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》的有关规定，采用了附注第四项所述重要会计政策、会计估计及合并财务报表的编制方法进行了相关调整和重新表述，并对两者之间于有关期间的交易及往来余额在编制本备考财务报表时汇总抵销。

由于本公司在本次拟非公开发行股票收购梁家荣先生持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司 23.75%的股权之前，已持有其 76.25%的股权，本次非公开发行股票购买资产属同一控制下收购子公司少数股东股权，因此，本备考财务报表是假定本公司已持有珠海市斗门区世荣实业有限公司 100%的股权，参照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行编制。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

四、 公司主要会计政策、会计估计和前期差错

（一） 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的备考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、经营成果等有关信息。

（二） 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

（三） 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（四） 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、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。被合并方存在合并财务报表，则以合并日被合并方合并财务报表所有者权益为基础确定长期股权投资的初始投资成本。

2）合并财务报表

合并方在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，本公司在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照企业会计准则规定确认。

2. 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在合并合同中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，也计入合并成本。

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

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

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

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

（2）在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日所属当期投资收益。

（五） 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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

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

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

（六） 现金及现金等价物的确定标准

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

（七） 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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

（八） 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、预付账款

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（4） 可供出售金融资产

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

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

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

（5） 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4. 金融负债终止确认条件

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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；

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

（九） 应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

1. 确认标准:

（1）因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍无法收回的；

（2）债务人逾期未履行其清偿义务，超过 3 年且有确凿证据表明不能收回的应收款项。

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

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

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

本公司合并范围内的关联方不计提坏账准备。

2. 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 600 万元以上。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

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

3. 按组合计提坏账准备应收款项：

（1）信用风险特征组合的确定依据：

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项组合会同单项金额不重大的应收款项，本公司以账龄作为信用风险特征组合。

（2）根据信用风险特征组合确定的计提方法：

①采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5	5
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—4 年	60	60
4 年以上	100	100

（十） 存货

1. 存货的分类

存货分类为：原材料、周转材料、工程施工、开发成本、开发产品、出租开发产品、消耗性生物资产等。

2. 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

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

货类别计提存货跌价准备；与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，则合并计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度

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。

（十一） 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二（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（2）其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

2. 后续计量及损益确认

（1）后续计量

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

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

被投资单位除净损益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表，净利润和其他投资变动为基础进行核算。

（2）损益确认

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

权益法下，投资企业在确认应享有被投资单位的净利润或净亏损时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，投资企业与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照持股比例计算归属于投资企业的部分，应当予以抵销，在此基础上确认投资损益；在公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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. 分步处置对子公司投资

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。

企业因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一缆子交易的，应当区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，应当按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》的规定进行会计处理；同时，对于剩余股权，应当按其账面价值确认为长期股权投资或其他相关金融资产。处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理。

（2）在合并财务报表中，对于剩余股权，应当按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。企业应当在附注中披露处置后的剩余股权在丧失控制权日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

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，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，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，企业处置对子公司的投资，处置价款与处置投资对应的账面价值的差额，在母公司个别财务报表中应当确认为当期投资收益；

（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. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，若因市价持续下跌或被投资单位经营状况恶化等原因使长期股权投资存

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

在减值迹象时，根据单项长期股权投资的公允价值减去处置费用后的净额与长期股权投资预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定长期股权投资的可收回金额。长期股权投资的可收回金额低于账面价值时，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

重大影响以下的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

（十二） 投资性房地产

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

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

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

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

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

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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

（十三） 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

3. 固定资产折旧

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

除已提足折旧仍继续使用的固定资产之外，固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

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

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

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

4. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

确定资产组的可收回金额。

（十四） 在建工程

1. 在建工程的类别

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

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

3. 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

（十五） 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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（十六） 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。

（十七） 无形资产与开发支出

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

（2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

2. 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本报告期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

3. 使用寿命不确定的无形资产的判断依据：

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

4. 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，期末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

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

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

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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） 附回购条件的资产转让

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

（二十） 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：

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

（二十一） 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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

（二十二） 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

2. 政府补助的确认

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

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限分期计入营业外收入；

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

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

（二十三） 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。

（二十四） 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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

（二十五） 持有待售资产

1. 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

（1）公司已就该资产出售事项作出决议

（2）公司已与对方签订了不可撤消的转让协议

（3）该资产转让将在一年内完成。

2. 持有待售资产的会计处理方法

本公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该固定资产的预计净残值反映其公允价值减去处置费用后的金额，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。

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

（二十六） 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。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

（二十七） 前期差错更正

本报告期未发现前期会计差错。

五、 税项

（一）公司主要税种和税率

1. 流转税及附加税费

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%
教育费附加	流转税税额	3%
地方教育费附加	流转税税额	2%

2. 企业所得税

本公司与本公司子公司适用 25%的税率。

3. 土地增值税

土地增值税按照转让房地产取得的增值额，税率根据增值率的不同，适用 30%-60%不等的税率。

4. 房产税

房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。

(二)税收优惠及批文

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的种植所得，减半征收企业所得税。该项税收优惠已在珠海市斗门区地方税务局井岸分局登记备案。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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。

六、 企业合并及合并财务报表

(一) 子公司情况

1. 通过投资设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	全资子公司	珠海	装饰、装修工程	1,000.00	装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计。
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	珠海	房地产信息咨询	100.00	房地产信息咨询、房地产投资咨询，物业代理，企业策划，社会经济信息咨询，广告策划、设计、发布。
珠海世荣物业管理服务有限公司	全资子公司	珠海	物业管理	1,000.00	物业管理、房产租赁、物业代理、停车服务、清洁服务、组织会议及展览；广告设计、制作、发布、代理；园林绿化工程；其他商业的批发、零售。
珠海世荣兆业投资管理有限公司	全资子公司	珠海	项目投资、投资管理	5,000.00	项目投资及投资管理；项目投资引进信息咨询。
珠海世荣会所管理有限公司	全资子公司	珠海	会所管理	100.00	体育场所管理；组织群众文化体育活动；预包装食品兼散装食品、乳制品零售；其他商业零售。
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	北京	资产管理、项目投资	5,000.00	许可经营项目：无。一般经营项目：资产管理；项目投资；企业管理咨询。
北京世荣兆业房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	1,000.00	许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：销售自行开发的商品房、五金交电、建筑材料、机械设备；设计、制作、代理、发布广告；投资管理；经济贸易咨询；企业管理咨询；承办展览展示。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	主要经营范围
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	1,000.00	许可经营项目：无，一般经营项目：投资管理；资产管理;软件开发;销售机械设备、电子产品、五金产品、建筑材料；设计、制作、代理、 发布广告；承办展览展示；经济贸易咨询；企业管理咨询。
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	1,000.00	投资管理；资产管理；销售五金产品、建筑材料、机械设备；提供设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；企业管理咨询；承办展览展示
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	控股子公司	威海	房地产开发	3000.00	前置许可经营项目：无。一般经营项目：凭资质从事房地产开发与经营。
石家庄远荣房地产开发有限公司	控股子公司	石家庄	房地产开发	1,000.00	房地产开发与经营,物业管理。

续：

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际出资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	是否合并
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	100.00	100.00	1,000.00	---	是
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	100.00	100.00	100.00	---	是
珠海世荣物业管理服务有限公司	100.00	100.00	1,000.00	---	是
珠海世荣兆业投资管理有限公司	100.00	100.00	5,000.00	---	是
珠海世荣会所管理有限公司	100.00	100.00	100.00	---	是
北京世荣兆业控股有限公司	100.00	100.00	5,000.00	---	是
北京世荣兆业房地产开发有限公司	51.00	51.00	1,000.00	---	是
北京世荣佳业投资管理有限公司	70.00	70.00	1,000.00	---	是
北京世荣兆业投资管理有限公司	51.00	51.00	1,000.00	---	是
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	51.00	51.00	3,000.00	---	是
石家庄远荣房地产开发有限公司	---	---	---	---	否

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	有限公司	69813367-2	---	---	---
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	有限公司	55171314-6	---	---	---
珠海世荣物业管理服务有限公司	有限公司	55366764-9	---	---	---
珠海世荣兆业投资管理有限公司	有限公司	58637196-7	---	---	---
珠海世荣会所管理有限公司	有限公司	58635858-6	---	---	---
北京世荣兆业控股有限公司	有限公司	05928431-9	1,252.70	---	---
北京世荣兆业房地产开发有限公司	有限公司	06727403-0	---	---	---
北京世荣佳业投资管理有限公司	有限公司	08046038-0	---	---	---
北京世荣兆业投资管理有限公司	有限公司	07663237-0	---	---	---
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	有限公司	08298856-8	1,464.61	---	---
石家庄远荣房地产开发有限公司	有限公司	57007961-1	---	---	---

2. 同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	43,000.00	梁家荣	日用品，机械、土、沙、石的批发零售；农副产品的购销；房地产开发经营；水产品养殖、销售。
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	2,800.00	梁家荣	金属材料、化工原料、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备、印刷用纸的零售；房地产开发经营。

续：

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额(万元)	是否合并
珠海市斗门区世荣实业有限公司	100.00	100.00	43,000.00	---	是
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	100.00	100.00	2,800.00	---	是

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	有限公司	70777825-4	---	---	---
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	有限公司	72549001-9	---	---	---

3. 非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称（全称）	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	法人代表	经营范围
珠海市年顺建筑有限公司	全资子公司	珠海	建筑业	2,600.00	陈宇	房屋建筑工程施工总承包贰级；市政公用工程施工总承包叁级；建筑装修装饰工程专业承包叁级；房产开发、销售。
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	全资子公司	珠海	苗木种植及绿化工程	1,000.00	陈顶炎	园林绿化工程；苗木种植，花卉种植、销售。
珠海粤盛投资管理有限公司	全资子公司	珠海	房地产开发	3,000.00	郑泽涛	房地产开发经营；物业管理；建筑工程设备租赁。

续：

子公司名称（全称）	持股比例（%）	表决权比例（%）	期末实际投资额（万元）	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额（万元）	是否合并
珠海市年顺建筑有限公司	100.00	100.00	3,350.00	---	是
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	100.00	100.00	1,000.00	---	是
珠海粤盛投资管理有限公司	100.00	100.00	4,248.59	---	是

续：

子公司名称（全称）	企业类型	组织机构代码	少数股东权益（万元）	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额（万元）	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市年顺建筑有限公司	有限公司	19267558-9	---	---	---
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	有限公司	69645587-0	---	---	---
珠海粤盛投资管理有限公司	有限公司	58825857-0	---	---	---

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4. 其他说明

（1）珠海市世荣装饰设计工程有限公司、珠海市年顺建筑有限公司、珠海市绿怡居园艺工程有限公司、珠海市斗门区中荣贸易有限公司、珠海粤盛投资管理有限公司系由珠海市斗门区世荣实业有限公司持股 100%的子公司。

（2）珠海世荣会所管理有限公司系由珠海世荣物业管理服务有限公司持股 100%的子公司。

（3）北京世荣兆业控股有限公司系由本公司及本公司子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司共同投资，本公司持股 80%，珠海世荣兆业投资管理有限公司持股 20%。

（4）北京世荣兆业控股有限公司少数股东权益列报金额为北京世荣兆业控股有限公司合并其子公司报表后按该公司少数股东的持股比例计算的金额。

（二） 合并范围发生变更的说明

2014 年 1-3 月合并范围未发生变更；

2013 年增加合并单位 5 家：投资设立子公司北京世荣兆业房地产开发有限公司、北京世荣佳业投资管理有限公司、北京世荣兆业投资管理有限公司和威海圣荣浩业房地产开发有限公司，新增收购子公司珠海粤盛投资管理有限公司；

2012 年增加合并单位 1 家：设立子公司北京世荣兆业控股有限公司；

2012 年减少合并单位 1 家：出售子公司石家庄远荣房地产开发有限公司。

（三） 本报告期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

1. 本报告期新纳入合并范围的子公司

（1）2014 年 1-3 月无新纳入合并范围的子公司。

（2）2013 年新纳入合并范围的子公司 **（单位：万元）**

名称	变更原因	合并当期期末净资产	合并当期净利润
北京世荣兆业房地产开发有限公司	投资设立	1,016.60	16.60
北京世荣佳业投资管理有限公司	投资设立	937.47	-62.53
北京世荣兆业投资管理有限公司	投资设立	999.26	-0.74
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	投资设立	2,991.24	-8.76
珠海粤盛投资管理有限公司	收购股权	2,984.10	-3.90

（3）2012 年新纳入合并范围的子公司 **（单位：万元）**

名称	变更原因	合并当期期末净资产	合并当期净利润
北京世荣兆业控股有限公司	投资设立	1.997.51	-2.49

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

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

（1）2014 年 1-3 月，2013 年无不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

（2）2012 年不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体 **（单位：万元）**

名称	变更原因	处置日净资产	年初至处置日净利润
石家庄远荣房地产开发有限公司	全额转让股权	1,001.17	1.06

（四） 本报告期发生的同一控制下企业合并

无。

（五） 本报告期发生的非同一控制下企业合并

被合并方	商誉金额	商誉计算方法
珠海粤盛投资管理有限公司	---	---

（六） 本报告期因出售股权丧失控制权而减少子公司

无。

（七） 本报告期发生的吸收合并

无。

七、 备考合并财务报表项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1. 货币资金

项 目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
现金	40,834.45	77,600.79	70,725.21
银行存款	681,900,130.74	1,169,945,442.55	289,785,412.57
其他货币资金	2,662,057.02	2,730,824.90	1,396,127.00
合计	684,603,022.21	1,172,753,868.24	291,252,264.78

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
建筑工程履约及工资保函	1,942,807.02	1,941,923.97	1,005,627.00
电费保证金	719,250.00	719,250.00	390,500.00
合计	2,662,057.02	2,661,173.97	1,396,127.00

货币资金的说明：2014 年 3 月 31 日货币资金比 2013 年 12 月 31 日货币资金减少 488,150,846.03 元，减少比例为 41.62%。减少的主要原因为支付地价款。

2013 年 12 月 31 日货币资金比 2012 年 12 月 31 日货币资金增加 881,501,603.46 元，增加比例为 302.66%。增加的主要原因为销售商品及转让股权收到的现金增加。

注释2. 应收账款

1. 应收账款按种类列示如下：

类别	2014 年 3 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	908,120.63	100	535,446.11	58.96	372,674.52
账龄组合小计	908,120.63	100	535,446.11	58.96	372,674.52
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	908,120.63	100	535,446.11	58.96	372,674.52

续：

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	899,880.73	100	267,747.87	29.75	632,132.86
账龄组合小计	899,880.73	100	267,747.87	29.75	632,132.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	899,880.73	100	267,747.87	29.75	632,132.86

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

类别	2012 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	982,458.08	100	113,171.39	11.52	869,286.69
账龄组合小计	982,458.08	100	113,171.39	11.52	869,286.69
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	982,458.08	100	113,171.39	11.52	869,286.69

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	2014 年 3 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	17,105.29	1.88	836.91	8,865.39	0.99	443.27
1－2 年	---	---	---	---	---	---
2－3 年	---	---	---	891,015.34	99.01	267,304.60
3－4 年	891,015.34	98.12	534,609.20	---	---	---
合计	908,120.63	100	535,446.11	899,880.73	100	267,747.87

续：

账龄结构	2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	55,992.34	5.70	2,799.62
1－2 年	891,015.34	90.69	89,101.53
2－3 年	--	---	---
3－4 年	35,450.40	3.61	21,270.24
合计	982,458.08	100	113,171.39

2． 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

3. 本报告期内实际核销的应收账款情况

（1）2014 年 1-3 月、2013 年内无实际核销的应收账款情况；

（2）2012 年实际核销的最大的前四名应收账款情况：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
珠海美之荟日化品有限公司	应收医疗器械款	5,228,420.00	账龄 5 年以上,无收回的可能性	否
广东顺德区大良医院	应收医疗器械款	1,581,488.90	账龄 5 年以上,无收回的可能性	否
广州解放军 421 医院	应收医疗器械款	1,358,500.00	账龄 5 年以上,无收回的可能性	否
解放军 169 医院	应收医疗器械款	1,206,101.00	账龄 5 年以上,无收回的可能性	否
合计		9,374,509.90		

核销的应收账款的说明：根据公司 2012 年第四届董事会第三次会议决议，公司对重组前原医疗器械业务相关的应收账款授权公司管理层进行处置。2012 年核销的应收款项账面原值 19,516,644.25 元,账面净值 386,131.22 元，账龄大部分在 5 年以上，经多次催收，基本无回收的可能性，2012 年经第十次总裁办公会议决定予以核销。

4. 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5. 期末应收账款中欠款金额较大的单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例(%)
中国移动通信集团广东有限公司珠海分公司	非关联方	891,015.34	3 至 4 年	98.12

6. 应收关联方账款情况

(1) 2014 年 3 月 31 日、2013 年 12 月 31 日无应收关联方账款情况。

(2) 2012 年 12 月 31 日应收关联方账款情况明细列示如下：

单位名称	与本公司关系	2012 年 12 月 31 日	占 2012 年 12 月 31 日应收账款总额的比例(%)
广东兆丰能源技术有限公司	为本公司控股股东控制	2,800.00	0.28
合计		2,800.00	0.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

注释3. 预付款项

1. 预付款项按账龄分析列示如下：

账龄结构	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
1 年以内	162,975,250.24	99.85	127,209,418.74	99.80	18,301,658.60	100
1－2 年（含）	250,000.00	0.15	250,000.00	0.20	---	---
合计	163,225,250.24	100	127,459,418.74	100	18,301,658.60	100

2. 期末预付款项前五名单位列示如下：

单位名称	与本公司关系	2014 年 3 月 31 日	占预付账款总额的比例（%）	预付时间	未结算原因
第一名	非关联方	94,845,606.00	58.11	1 年以内	按合同约定付款
第二名	非关联方	30,000,000.00	18.38	1 年以内	按合同约定付款
第三名	非关联方	24,600,000.00	15.07	1 年以内	未达到结算条件
第四名	非关联方	5,268,989.51	3.23	1 年以内	未达到结算条件
第五名	非关联方	2,886,508.75	1.77	1 年以内	未达到结算条件
合计		157,601,104.26	96.56		

3. 无账龄超过一年、金额较大的预付款项。

4. 期末预付款项中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

预付款项的说明：2014 年 3 月 31 日预付款项比 2013 年 12 月 31 日预付款项增加 35,765,831.50 元，增加比例为 28.06%，增加的主要原因支付工程款。

2013 年末预付款项比 2013 年初预付款项增加 109,157,760.14 元，增加比例为 596.44%。增加的主要原因为公司竞得土地按合同约定付款。

注释4. 其他应收款

1. 其他应收款按种类列示如下：

类别	2014 年 3 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	8,982,496.65	100	4,119,037.22	45.86	4,863,459.43
账龄组合小计	8,982,496.65	100	4,119,037.22	45.86	4,863,459.43
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,982,496.65	100	4,119,037.22	45.86	4,863,459.43

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	8,868,873.46	100	3,969,960.80	44.76	4,898,912.66
账龄组合小计	8,868,873.46	100	3,969,960.80	44.76	4,898,912.66
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	8,868,873.46	100	3,969,960.80	44.76	4,898,912.66

续：

类别	2012 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	7,648,144.13	100	3,751,462.31	49.05	3,896,681.82
账龄组合小计	7,648,144.13	100	3,751,462.31	49.05	3,896,681.82
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	7,648,144.13	100	3,751,462.31	49.05	3,896,681.82

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	2014 年 3 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	3,646,357.24	40.59	214,497.63	3,773,663.34	42.55	188,513.88
1－2 年	758,528.11	8.44	75,852.81	497,797.52	5.61	49,779.75
2－3 年	543,600.00	6.06	163,080.00	906,601.30	10.22	271,980.39
3－4 年	921,011.30	10.25	552,606.78	577,811.30	6.52	346,686.78
4－5 年	---	---	---	---	---	---
5 年以上	3,113,000.00	34.66	3,113,000.00	3,113,000.00	35.10	3,113,000.00
合计	8,982,496.65	100	4,119,037.22	8,868,873.46	100	3,969,960.80

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

账龄结构	2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	1,628,785.92	21.30	81,439.30
1—2 年	2,141,597.06	28.00	214,159.71
2—3 年	595,977.99	7.79	178,793.40
3—4 年	11,783.16	0.15	7,069.90
4—5 年	3,000.00	0.04	3,000.00
5 年以上	3,267,000.00	42.72	3,267,000.00
合计	7,648,144.13	100	3,751,462.31

2. 报告期内无实际核销的其他应收款情况

3. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4. 期末其他应收款前五名单位情况

单位名称	款项内容	与本公司关系	2014 年 3 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
珠海友通科技有限公司	欠款	非关联方	3,113,000.00	5 年以上	34.66
珠海市斗门区散装水泥办公室	墙改基金	非关联方	1,919,332.70	1 年以内	21.37
珠海市世荣房产开发有限公司	工程押金	非关联方	804,000.00	2—4 年	8.95
新华人寿保险股份有限公司	租赁押金	非关联方	628,923.73	1 年以内	7.00
井岸镇草朗村经济合作联社	租赁押金	非关联方	556,811.30	3—4 年	6.20
合计			7,022,067.73		78.18

5. 应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	2014 年 3 月 31 日	占 2014 年 3 月 31 日其他应收款总额的比例(%)
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制	1,422.33	0.02
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	子公司的联营企业	551.70	0.01
合计		1,974.03	0.03

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续

单位名称	与本公司关系	2013 年 12 月 31 日	占 2013 年 12 月 31 日其他应收款总额的比例(%)
珠海市世荣房产开发有限公司	其高管过去 12 个月内曾担任公司监事	808,211.55	9.11
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制	967.68	0.01
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	子公司的联营企业	967.46	0.01
合计		810,146.69	9.13

续

单位名称	与本公司关系	2012 年 12 月 31 日	占 2012 年 12 月 31 日其他应收款总额的比例(%)
珠海市世荣房产开发有限公司	子公司联营企业	809,203.24	10.58
广东兆丰能源技术有限公司	为本公司控股股东控制	8,357.43	0.11
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制	1,874.95	0.02
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	子公司的联营企业	1,313.30	0.02
合计		820,748.92	10.73

注释5. 存货

1. 存货分类列示如下：

项 目	2014 年 3 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料	103,461.92	---	103,461.92
库存商品	1,497.09	---	1,497.09
开发成本	2,139,750,429.41	---	2,139,750,429.41
开发产品	298,868,492.49	---	298,868,492.49
消耗性生物资产	14,712,684.50	---	14,712,684.50
工程施工	69,517,378.09	---	69,517,378.09
合计	2,522,953,943.50	---	2,522,953,943.50

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

项　　目	2013 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料	10,992.92	---	10,992.92
库存商品	1,529.89	---	1,529.89
开发成本	1,309,997,116.69	---	1,309,997,116.69
开发产品	370,702,102.94	---	370,702,102.94
消耗性生物资产	14,693,240.50	---	14,693,240.50
工程施工	35,712,139.26	---	35,712,139.26
合计	1,731,117,122.20	---	1,731,117,122.20

续：

项　　目	2012 年 12 月 31 日		
	金额	跌价准备	账面价值
原材料	37,602.22	---	37,602.22
库存商品	1,444.68	---	1,444.68
开发成本	1,279,026,779.82	---	1,279,026,779.82
开发产品	518,643,766.26	---	518,643,766.26
消耗性生物资产	7,167,719.23	---	7,167,719.23
工程施工	9,003,788.23	---	9,003,788.23
合计	1,813,881,100.44	---	1,813,881,100.44

其中：珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称世荣实业）以面积为 301,044.67 平方米的自有土地使用权作为其向中国建设银行股份有限公司珠海市分行申请借款的抵押物；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。

2. 报告期无存货跌价准备。

3. 开发成本明细列示如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（单位：万元）	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日
土地及平整工程	---	---	---	1,629,892,205.31	900,447,409.90
蓝湾半岛一~二期	2012 年	2015 年	60,062.68	358,394,947.80	322,704,972.34
蓝湾半岛三期	2013 年	2015 年	26,526.64	102,394,642.21	86,844,734.45
蓝湾半岛四~五期	2014 年	2016 年	56,562.66	49,068,634.09	---
合计				2,139,750,429.41	1,309,997,116.69

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4. 开发产品明细列示如下:

项目名称	竣工时间	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
锦绣荣城一期三区	2010 年	1,296,344.10	---	---	1,296,344.10
锦绣荣城一期四区	2009 年	43,910,957.79	---	---	43,910,957.79
锦绣荣城一期五区	2008 年	122,530.32	---	---	122,530.32
翠湖苑一区	2011 年	30,082,897.14	---	7,048,607.07	23,034,290.07
碧水岸一区	2012 年	77,355,481.87	---	9,439,198.54	67,916,283.33
世荣名筑	2013 年	217,933,891.72	---	55,345,804.84	162,588,086.88
合计		370,702,102.94	---	71,833,610.45	298,868,492.49

5. 计入存货余额的借款费用资本化金额明细列示如下:

存货项目名称	2013 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少		2014 年 3 月 31 日
			本年转入开发产品金额	其他减少	
蓝湾半岛一~二期	12,196,218.75	7,566,028.97	---	---	19,762,247.72
蓝湾半岛三期	---	59,450.00	---	---	59,450.00
合 计	12,196,218.75	7,625,478.97	---	---	19,821,697.72

注释6. 其他流动资产

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
国债逆回购投资	--	253,132,776.89	---
预交税费	32,386,884.54	---	---
合计	32,386,884.54	253,132,776.89	---

注释7. 对合营企业投资和对联营企业投资

本公司主要合营企业联营企业相关信息列示如下: （单位：万元）

被投资单位名称	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	营业收入总额	
				2014 年 1-3 月	2013 年度
一、联营企业					
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	7,971.61	2,357.33	5,614.27	327.08	1,228.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

被投资单位名称	营业收入总额	净利润		本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)
	2012 年度	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度		
一、联营企业						
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	1,172.65	188.24	780.15	779.28	30	30

注释8. 长期股权投资

1. 长期股权投资分项列示如下：

（1） 2014 年 3 月 31 日

被投资单位	核算方法	投资成本	2013 年 12 月 31 日	本期增减额（减少以"-"号填列）	2014 年 3 月 31 日
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	17,500,000.00	20,265,374.60	-1,415,290.62	18,850,083.98
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00
合计		22,700,000.00	25,465,374.60	-1,415,290.62-	24,050,083.98

续：

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	30.00	30.00	---	---	1,980,000.00
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	17.88	17.88	---	---	---
合计	---	---	---	---	1,980,000.00

（2） 2013 年 12 月 31 日

被投资单位	核算方法	投资成本	2012 年 12 月 31 日	本期增减额（减少以"-"号填列）	2013 年 12 月 31 日
珠海市世荣房产开发有限公司	权益法	---	234,708,063.94	-234,708,063.94	---
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	17,500,000.00	11,931,764.22	8,333,610.38	20,265,374.60
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00
合计		22,700,000.00	251,839,828.16	-226,374,453.56	25,465,374.60

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
珠海市世荣房产开发有限公司	---	---	---	---	---
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	30.00	30.00	---	---	1,320,000.00
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	17.88	17.88	---	---	---
合计	---	---	---	---	1,320,000.00

注：2013 年 3 月 26 日，本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称世荣实业）与珠海华发实业股份有限公司（下称华发股份）第二次签署了《股权转让合同》，将世荣实业所持珠海市世荣房产开发有限公司（下称世荣房产）40%股权转让给华发股份，交易价格为人民币 9.28 亿元，并于 2013 年 3 月 28 日完成了世荣房产的工商登记变更手续。

世荣实业于 2013 年 11 月 4 日与华发股份签署了《<珠海市世荣房产开发有限公司 40%股权转让合同>补充协议》。根据《补充协议》，华发股份需向世荣实业支付股权转让价差额人民币 1.38 亿元。

截止 2013 年 12 月 31 日已全额收到上述款项。

（3）2012 年 12 月 31 日

被投资单位	核算方法	投资成本	2012 年 1 月 1 日	本期增减额（减少以“-”号填列）	2012 年 12 月 31 日
珠海市世荣房产开发有限公司	权益法	167,750,000.00	339,349,384.76	-104,641,320.82	234,708,063.94
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	7,625,000.00	12,433,194.95	-501,430.73	11,931,764.22
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00	---	5,200,000.00
合计		180,575,000.00	356,982,579.71	-105,142,751.55	251,839,828.16

续：

被投资单位	持股比例（%）	表决权比例（%）	减值准备金额	本期计提减值准备金额	本期现金红利
珠海市世荣房产开发有限公司	40.00	40.00	---	---	84,995,562.19
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	20.00	20.00	---	---	2,060,000.00
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	17.88	17.88	---	---	---
合计	---	---	---	---	87,055,562.19

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

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

注释9. 投资性房地产

1. 投资性房地产增减变动情况

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
一、投资性房地产原价合计	76,963,982.00	1,898,451.25	---	78,862,433.25
1、房屋、建筑物	76,963,982.00	1,898,451.25	---	78,862,433.25
二、投资性房地产累计折旧合计	4,488,038.01	406,710.50	---	4,894,748.51
1、房屋、建筑物	4,488,038.01	406,710.50	---	4,894,748.51
三、投资性房地产账面净值合计	72,475,943.99	---	---	73,967,684.74
1、房屋、建筑物	72,475,943.99	---	---	73,967,684.74
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、房屋、建筑物	---	---	---	---
五、投资性房地产账面价值合计	72,475,943.99	---	---	73,967,684.74
1、房屋、建筑物	72,475,943.99	---	---	73,967,684.74

续：

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、投资性房地产原价合计	55,940,306.75	21,023,675.25	---	76,963,982.00
1、房屋、建筑物	55,940,306.75	21,023,675.25	---	76,963,982.00
二、投资性房地产累计折旧合计	2,789,192.86	1,698,845.15	---	4,488,038.01
1、房屋、建筑物	2,789,192.86	1,698,845.15	---	4,488,038.01
三、投资性房地产账面净值合计	53,151,113.89	---	---	72,475,943.99
1、房屋、建筑物	53,151,113.89	---	---	72,475,943.99
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、房屋、建筑物	---	---	---	---
五、投资性房地产账面价值合计	53,151,113.89	---	---	72,475,943.99
1、房屋、建筑物	53,151,113.89	---	---	72,475,943.99

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

项目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、投资性房地产原价合计	39,509,100.07	16,431,206.68	---	55,940,306.75
1、房屋、建筑物	39,509,100.07	16,431,206.68	---	55,940,306.75
二、投资性房地产累计折旧合计	1,474,782.96	1,314,409.90	---	2,789,192.86
1、房屋、建筑物	1,474,782.96	1,314,409.90	---	2,789,192.86
三、投资性房地产账面净值合计	38,034,317.11	---	---	53,151,113.89
1、房屋、建筑物	38,034,317.11	---	---	53,151,113.89
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、房屋、建筑物	---	---	---	---
五、投资性房地产账面价值合计	38,034,317.11	---	---	53,151,113.89
1、房屋、建筑物	38,034,317.11	---	---	53,151,113.89

报告期累计计提的折旧和摊销额为 3,419,965.55 元，其中 2014 年 1-3 月为 406,710.50 元，2013 年度为 1,698,845.15 元，2012 年度为 1,314,409.90 元。

报告期无计提的减值准备。

其中：本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积 6,332.42 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向珠海农村商业银行井岸支行申请借款的抵押物；以建筑面积 1,967.00 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市世荣装饰设计工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物；以建筑面积 4,846.21 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兴业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 918.17 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。

注释10. 固定资产

1. 固定资产及其累计折旧明细项目和增减变动如下：

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
一、固定资产原价合计	134,245,854.95	478,372.89	832,002.07	133,892,225.77
1、房屋建筑物	114,362,220.56	---	832,002.07	113,530,218.49
2、机器设备	7,195,940.00	18,050.00	---	7,213,990.00
3、运输设备	6,101,557.00	232,800.00	---	6,334,357.00
4、其他设备	6,586,137.39	227,522.89	---	6,813,660.28

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2014 年 3 月 31 日
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	23,622,673.46	90,667.25	1,273,370.54	---	24,986,711.25
1、房屋建筑物	14,279,681.29	90,667.25	642,734.97	---	15,013,083.51
2、机器设备	2,792,721.36	---	173,355.30	---	2,966,076.66
3、运输设备	3,540,579.28	---	183,313.70	---	3,723,892.98
4、其他设备	3,009,691.53	---	273,966.57	---	3,283,658.10
三、固定资产净值合计	110,623,181.49		—	—	108,905,514.52
1、房屋建筑物	100,082,539.27		—	—	98,517,134.98
2、机器设备	4,403,218.64		—	—	4,247,913.34
3、运输设备	2,560,977.72		—	—	2,610,464.02
4、其他设备	3,576,445.86		—	—	3,530,002.18
四、固定资产减值准备累计金额合计	—		—	—	—
1、房屋建筑物	—		—	—	—
2、机器设备	—		—	—	—
3、运输设备	—		—	—	—
4、其他设备	—		—	—	—
五、固定资产账面价值合计	110,623,181.49		—	—	108,905,514.52
1、房屋建筑物	100,082,539.27		—	—	98,517,134.98
2、机器设备	4,403,218.64		—	—	4,247,913.34
3、运输设备	2,560,977.72		—	—	2,610,464.02
4、其他设备	3,576,445.86		—	—	3,530,002.18

续：

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、固定资产原价合计	132,434,677.62	3,292,220.62	1,481,043.29	134,245,854.95
1、房屋建筑物	115,796,287.61	46,976.24	1,481,043.29	114,362,220.56
2、机器设备	7,187,440.00	8,500.00	—	7,195,940.00
3、运输设备	4,755,157.00	1,346,400.00	—	6,101,557.00
4、其他设备	4,695,793.01	1,890,344.38	—	6,586,137.39

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额		本期减少额	2013 年 12 月 31 日
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	18,852,077.58	—	4,851,424.96	80,829.08	23,622,673.46
1、房屋建筑物	11,624,400.05	—	2,736,110.32	80,829.08	14,279,681.29
2、机器设备	2,101,990.21	—	690,731.15	—	2,792,721.36
3、运输设备	3,014,459.40	—	526,119.88	—	3,540,579.28
4、其他设备	2,111,227.92	—	898,463.61	—	3,009,691.53
三、固定资产净值合计	113,582,600.04	—		—	110,623,181.49
1、房屋建筑物	104,171,887.56	—		—	100,082,539.27
2、机器设备	5,085,449.79	—		—	4,403,218.64
3、运输设备	1,740,697.60	—		—	2,560,977.72
4、其他设备	2,584,565.09	—		—	3,576,445.86
四、固定资产减值准备累计金额合计	—	—		—	—
1、房屋建筑物	—	—		—	—
2、机器设备	—	—		—	—
3、运输设备	—	—		—	—
4、其他设备	—	—		—	—
五、固定资产账面价值合计	113,582,600.04	—		—	110,623,181.49
1、房屋建筑物	104,171,887.56	—		—	100,082,539.27
2、机器设备	5,085,449.79	—		—	4,403,218.64
3、运输设备	1,740,697.60	—		—	2,560,977.72
4、其他设备	2,584,565.09	—		—	3,576,445.86

续：

项目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、固定资产原价合计	140,375,085.67	2,619,578.98	10,559,987.03	132,434,677.62
1、房屋建筑物	120,573,327.66	1,116,718.98	5,893,759.03	115,796,287.61
2、机器设备	11,853,668.00	---	4,666,228	7,187,440.00
3、运输设备	4,208,677.00	546,480.00	---	4,755,157.00
4、其他设备	3,739,413.01	956,380.00	---	4,695,793.01

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

项目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额		本期减少额	2012 年 12 月 31 日
	—	本期新增	本期计提	—	—
二、累计折旧合计	14,780,778.40	---	4,846,387.71	775,088.53	18,852,077.58
1、房屋建筑物	9,031,990.73	---	2,592,409.32	---	11,624,400.05
2、机器设备	1,874,972.35	---	1,002,106.3	775,088.53	2,101,990.21
3、运输设备	2,521,050.23	---	493,409.17	---	3,014,459.40
4、其他设备	1,352,765.09	---	758,462.83	---	2,111,227.92
三、固定资产净值合计	125,594,307.27		—	—	113,582,600.04
1、房屋建筑物	111,541,336.93		—	—	104,171,887.56
2、机器设备	9,978,695.65		—	—	5,085,449.79
3、运输设备	1,687,626.77		—	—	1,740,697.60
4、其他设备	2,386,647.92		—	—	2,584,565.09
四、固定资产减值准备累计金额合计	—		—	—	—
1、房屋建筑物	—		—	—	—
2、机器设备	—		—	—	—
3、运输设备	—		—	—	—
4、其他设备	—		—	—	—
五、固定资产账面价值合计	125,594,307.27		—	—	113,582,600.04
1、房屋建筑物	111,541,336.93		—	—	104,171,887.56
2、机器设备	9,978,695.65		—	—	5,085,449.79
3、运输设备	1,687,626.77		—	—	1,740,697.60
4、其他设备	2,386,647.92		—	—	2,584,565.09

报告期累计计提的折旧额为 10,971,183.21 元，其中 2014 年 1-3 月为 1,273,370.54 元，2013 年度为 4,851,424.96 元，2012 年度为 4,846,387.71 元。

报告期在建工程完工转入固定资产的原价为 535,853.89 元，其中 2014 年 1-3 月为 100,853.89 元，2013 年度为 435,000.00 元，2012 年度为 0 元。

2. 期末暂时闲置固定资产明细如下：

类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋建筑物	51,272,518.16	8,998,766.21	---	42,273,751.95	珠海市金湾区三灶工业区厂房
合计	51,272,518.16	8,998,766.21	---	42,273,751.95	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3. 期末未办妥产权证书的情况

项　目	账面价值	未办妥产权证书的原因	预计办结产权证书时间
房屋及建筑物	42,273,751.95	尚未综合验收	2014 年 6 月
合　计	42,273,751.95		

4. 固定资产的说明：

本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司以建筑面积 7,276.46 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市世荣装饰设计工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物；以建筑面积 1,079.27 平方米的自有房产作为珠海市绿怡居园艺工程有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；以建筑面积 1,213.04 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。

注释11. 在建工程

1. 在建工程分项列示如下：

项　目	2014 年 3 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	减值准备	账面净额	金额	减值准备	账面净额
三灶厂房	7,018,563.79	---	7,018,563.79	6,633,511.83	---	6,633,511.83
企业管理信息化工程	---	---	---	---	---	---
其他	1,181,079.00	---	1,181,079.00	1,162,793.60	---	1,162,793.60
合计	8,199,642.79	---	8,199,642.79	7,796,305.43	---	7,796,305.43

续：

项目	2012 年 12 月 31 日		
	金额	减值准备	账面净额
三灶厂房	1,219,940.00	---	1,219,940.00
企业管理信息化工程	1,047,400.00	---	1,047,400.00
其他	---	---	---
合计	2,267,340.00	---	2,267,340.00

在建工程的说明：2013 年末在建工程比 2013 年初在建工程增加 5,528,965.43 元，增加比例为 243.85%。增加的主要原因为三灶厂房后续投入。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

注释12. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
一、无形资产原价合计	9,200,635.50	40,000.00	---	9,240,635.50
1、土地使用权	6,877,188.50	---	---	6,877,188.50
2、软件	2,323,447.00	40,000.00	---	2,363,447.00
二、无形资产累计摊销额合计	1,665,665.97	116,591.28	---	1,782,257.25
1、土地使用权	825,262.58	34,385.94	---	859,648.52
2、软件	840,403.39	82,205.34	---	922,608.73
三、无形资产账面净值合计	7,534,969.53	—	—	7,458,378.25
1、土地使用权	6,051,925.92	—	—	6,017,539.98
2、软件	1,483,043.61	—	—	1,440,838.27
四、无形资产减值准备累计金额合计	—	—	—	—
1、土地使用权	—	—	—	—
2、软件	—	—	—	—
五、无形资产账面价值合计	7,534,969.53	—	—	7,458,378.25
1、土地使用权	6,051,925.92	—	—	6,017,539.98
2、软件	1,483,043.61	—	—	1,440,838.27

续：

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、无形资产原价合计	7,717,463.50	1,492,672.00	9,500.00	9,200,635.50
1、土地使用权	6,877,188.50	—	—	6,877,188.50
2、软件	840,275.00	1,492,672.00	9,500.00	2,323,447.00
二、无形资产累计摊销额合计	1,350,130.37	317,193.54	1,657.94	1,665,665.97
1、土地使用权	687,718.78	137,543.80	—	825,262.58
2、软件	662,411.59	179,649.74	1,657.94	840,403.39
三、无形资产账面净值合计	6,367,333.13	—	—	7,534,969.53
1、土地使用权	6,189,469.72	—	—	6,051,925.92
2、软件	177,863.41	—	—	1,483,043.61
四、无形资产减值准备累计金额合计	—	—	—	—
1、土地使用权	—	—	—	—
2、软件	—	—	—	—
五、无形资产账面价值合计	6,367,333.13	—	—	7,534,969.53
1、土地使用权	6,189,469.72	—	—	6,051,925.92
2、软件	177,863.41	—	—	1,483,043.61

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

续：

项目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、无形资产原价合计	7,707,963.50	9,500.00	---	7,717,463.50
1、土地使用权	6,877,188.50	---	---	6,877,188.50
2、软件	830,775.00	9,500.00	---	840,275.00
二、无形资产累计摊销额合计	1,158,211.02	191,919.35	---	1,350,130.37
1、土地使用权	550,175.02	137,543.76	---	687,718.78
2、软件	608,036.00	54,375.59	---	662,411.59
三、无形资产账面净值合计	6,549,752.48	---	---	6,367,333.13
1、土地使用权	6,327,013.48	---	---	6,189,469.72
2、软件	222,739.00	---	---	177,863.41
四、无形资产减值准备累计金额合计	---	---	---	---
1、土地使用权	---	---	---	---
2、软件	---	---	---	---
五、无形资产账面价值合计	6,549,752.48	---	---	6,367,333.13
1、土地使用权	6,327,013.48	---	---	6,189,469.72
2、软件	222,739.00	---	---	177,863.41

报告期累计摊销额为 625,704.17 元，其中：其中 2014 年 1-3 月为 116,591.28 元，2013 年度为 317,193.54 元， 2012 年度为 191,919.35 元。

注释13. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	2013年12月31日	本期增加额	本期减少额	2014年3月31日	期末减值准备
珠海市年顺建筑有限公司	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---
合计	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---

商誉减值测试的说明：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，收购时账面净资产为 2,623.93 万元，2014 年 3 月 31 日账面净资产 10,855.62 万元，收购成本为 3,350.00 万元。本期测试商誉无减值情形。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

续：

被投资单位名称或形成商誉的事项	2012年12月31日	本期增加额	本期减少额	2013年12月31日	期末减值准备
珠海市年顺建筑有限公司	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---
合计	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---

商誉减值测试的说明：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，收购时账面净资产为 2,623.93 万元，2013 年末账面净资产 11,214.80 万元，收购成本为 3,350.00 万元。本期测试商誉无减值情形。

续：

被投资单位名称或形成商誉的事项	2012年1月1日	本期增加额	本期减少额	2012年12月31日	期末减值准备
珠海市年顺建筑有限公司	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---
合计	7,260,749.12	---	---	7,260,749.12	---

商誉减值测试的说明：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，收购时账面净资产为 2,623.93 万元 2012 年末账面净资产 8,345.67 万元，收购成本为 3,350.00 万元。本期测试商誉无减值情形。

注：商誉的形成说明：珠海市斗门区世荣实业有限公司于 2011 年支付 3,350. 00 万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，确认为珠海市斗门区世荣实业有限公司的商誉。

注释14. 长期待摊费用

项目	2013年12月31日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2014年3月31日
苗场设施	3,049,805.88	---	113,570.22	---	2,936,235.66
装修费	737,632.52	---	81,959.16	---	655,673.36
合计	3,787,438.40	---	195,529.38	---	3,591,909.02

续：

项目	2012年12月31日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2013年12月31日
苗场设施	3,460,911.68	41,646.76	452,752.56	---	3,049,805.88
装修费	---	983,510.00	245,877.48	---	737,632.52

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

合计	3,460,911.68	1,025,156.76	698,630.04	---	3,787,438.40

续：

项目	2012年1月1日	本期增加额	本期摊销额	本期其他减少额	2012年12月31日
苗场设施	---	3,723,234.30	262,322.62	---	3,460,911.68
合计	---	3,723,234.30	262,322.62	---	3,460,911.68

注释15. 递延所得税资产与递延所得税负债

1. 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未互抵的递延所得税资产和递延所得税负债明细列示如下：

项目	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	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	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	1,367,858.55	341,964.61	1,002,962.11	250,740.52	392,919.28	98,229.82
预估税费	38,815,239.32	9,703,809.83	38,196,239.36	9,549,059.84	77,498,363.00	19,374,590.75
预售收入预计毛利	59,921,977.72	14,980,494.43	40,405,935.76	10,101,483.94	20,129,861.72	5,032,465.43
可抵扣亏损	9,863,220.08	2,465,805.02	---	---	---	---
存货内部利润	65,929,159.65	16,482,289.91	69,812,314.80	17,453,078.70	79,573,086.51	19,893,271.63
合计	175,897,455.32	43,974,363.80	149,417,452.03	37,354,363.00	177,594,230.51	44,398,557.63

续：

项目	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	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	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并增值	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	---	---

（2）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情况

项　目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
（1）可抵扣暂时性差异	3,286,624.78	3,234,746.56	3,471,714.43
（2）可抵扣亏损	33,749,722.62	51,454,981.38	96,305,970.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合计	37,036,347.40	54,689,727.94	99,777,685.32

2. 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	备注
2013	---	---	6,971,568.18	---
2014	---	7,410,599.52	43,678,810.03	---
2015	---	12,710,038.27	12,710,038.27	---
2016	15,078,349.34	19,210,336.42	20,686,762.15	---
2017	3,195,574.23	3,207,759.14	12,258,792.26	---
2018	8,908,710.89	8,916,248.03	---	---
2019	6,567,088.16	---	---	---
合计	33,749,722.62	51,454,981.38	96,305,970.89	

注释16. 资产减值准备

项 目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额		2014 年 3 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	4,237,708.67	416,774.66	---	---	4,654,483.33
合 计	4,237,708.67	416,774.66	---	---	4,654,483.33

续：

项 目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额		2013 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	3,864,633.70	373,881.76	---	806.79	4,237,708.67
合 计	3,864,633.70	373,881.76	---	806.79	4,237,708.67

续：

项 目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额		2012 年 12 月 31 日
			转回	转销	
坏账准备	22,872,313.36	508,964.59	---	19,516,644.25	3,864,633.70
合 计	22,872,313.36	508,964.59	---	19,516,644.254	3,864,633.70

注释17. 短期借款

1. 短期借款明细项目列示如下：

借款类别	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	备注
抵押借款	145,000,000.00	145,000,000.00	20,000,000.00	---

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

合计	145,000,000.00	145,000,000.00	20,000,000.00	---

注释18. 应付账款

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
应付工程款	191,044,569.48	213,827,285.67	229,329,226.17
应付材料及设备款	1,182,553.93	4,389,560.64	5,992,115.65
其他	39,317.99	102,338.65	47,128.99
合计	192,266,441.40	218,319,184.96	235,368,470.81

1. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

2. 应付关联方账款情况

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
珠海市兆丰混凝土有限公司	6,287.50	2,123,187.50	2,342,610.50

注释19. 预收款项

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预收房款	598,944,128.00	467,977,370.00	201,507,577.00
其他	762,840.59	773,532.00	565,552.18
合计	599,706,968.59	468,750,902.00	202,073,129.18

1. 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。

2. 预收关联方账款情况

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
珠海市世荣房产开发有限公司	---	7,835.00	----

3. 预收账款中预售房产收款情况列示如下：

项目名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	预计竣工时间
锦绣荣城一期	---	---	50,000.00	已完工
翠湖苑一区	17,942,104.00	13,016,062.00	27,688,194.00	已完工
碧水岸一区	35,178,034.00	23,114,132.00	55,891,218.00	已完工
世荣名筑	133,709,476.00	198,604,465.00	117,878,165.00	已完工
蓝湾半岛一~二期	412,114,514.00	233,242,711.00	---	2015 年
合计	598,944,128.00	467,977,370.00	201,507,577.00	

预收款项的说明：2014 年 3 月 31 日预收款项比 2013 年末预收款项增加 130,956,066.59 元，增加比例为 27.94%。增加的主要原因为销售商品房收到的款项。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2013 年末预收款项比 2013 年初预收款项增加 266,677,772.82 元，增加比例为 131.97%。增加的主要原因为销售商品房收到的款项。

注释20. 应付职工薪酬

项目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
（1）工资、奖金、津贴和补贴	11,735,187.71	16,490,459.78	22,642,974.41	5,582,673.08
（2）职工福利费	---	522,078.92	522,078.92	---
（3）社会保险费	---	952,559.97	952,559.97	---
其中：医疗保险费	---	297,170.98	297,170.98	---
基本养老保险费	---	527,704.29	527,704.29	---
失业保险费	---	62,321.55	62,321.55	---
工伤保险费	---	31,243.11	31,243.11	---
生育保险费	---	34,120.04	34,120.04	---
（4）住房公积金	---	253,110.00	253,110.00	---
（5）辞退福利	---	54,505.00	54,505.00	---
（6）职工教育经费及工会经费	1,489,424.14	1,015,315.28	773,674.59	1,731,064.83
（7）其他	---	---	---	---
合计	13,224,611.85	19,288,028.95	25,198,902.89	7,313,737.91

截止到 2014 年 3 月 31 日应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

项目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
（1）工资、奖金、津贴和补贴	9,469,282.62	49,733,020.37	47,467,115.28	11,735,187.71
（2）职工福利费	---	2,774,019.70	2,774,019.70	---
（3）社会保险费	---	5,237,769.26	5,237,769.26	---
其中：医疗保险费	---	1,378,425.44	1,378,425.44	---
基本养老保险费	---	3,357,366.35	3,357,366.35	---
失业保险费	---	270,778.58	270,778.58	---
工伤保险费	---	111,329.94	111,329.94	---
生育保险费	---	119,868.95	119,868.95	---
（4）住房公积金	---	1,485,840.00	1,485,840.00	---
（5）辞退福利	---	87,883.09	87,883.09	---

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（6）职工教育经费及工会经费	934,479.71	1,632,401.19	1,077,456.76	1,489,424.14
（7）其他	---	363,102.00	363,102.00	---
合计	10,403,762.33	61,314,035.61	58,493,186.09	13,224,611.85

截止到 2013 年 12 月 31 日应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

项目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
（1）工资、奖金、津贴和补贴	3,913,202.77	36,587,446.56	31,031,366.71	9,469,282.62
（2）职工福利费	---	2,956,059.66	2,956,059.66	---
（3）社会保险费	---	4,685,307.89	4,685,307.89	---
其中：医疗保险费	---	1,277,822.26	1,277,822.26	---
基本养老保险费	---	2,942,155.81	2,942,155.81	---
失业保险费	---	---	---	---
工伤保险费	---	258,436.12	258,436.12	---
生育保险费	---	95,081.06	95,081.06	---
（4）住房公积金	---	424,302.00	424,302.00	---
（5）辞退福利	---	243,939.69	243,939.69	---
（6）职工教育经费及工会经费	673,627.62	288,407.09	27,555.00	934,479.71
（7）其他	---	---	---	---
合计	4,586,830.39	45,185,462.89	39,368,530.95	10,403,762.33

截止到 2012 年 12 月 31 日应付职工薪酬中无属于拖欠性质的金额。

本公司当月薪酬次月发放。

注释21. 应交税费

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
增值税	---	-788,284.76	-545,374.22
营业税	172,491.98	-15,307,605.52	-6,207,512.92
城市建设税	12,074.56	-1,069,642.68	-432,635.78
企业所得税	13,547,525.70	32,621,422.57	46,733,355.23
个人所得税	38,273,170.44	331,344.36	191,115.38
土地增值税	44,249,544.32	45,740,239.62	16,130,497.48
房产税	46,234.23	45,965.73	37,869.97
印花税	0.28	115,569.68	11,538.80
教育费附加	5,174.82	-458,216.67	-185,213.71
地方教育费附加	3,443.64	-313,043.29	-131,005.11

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

堤围费	3,382.58	-308,365.15	-113,527.04
合计	96,313,042.55	60,609,383.89	55,489,108.08

注：2014 年 1-3 月预缴税费 32,386,884.54 元重分类计入其他流动资产。

注释22. 应付股利

投资者名称或类别	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	超过 1 年未支付原因
梁家荣	152,000,000.00	---	---	---
合计	152,000,000.00	---	---	---

应付股利的说明：本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司宣告分配股利 800,000,000.00 元，股东梁家荣先生按持股比例 23.75%应得 190,000,000.00 元，计提代扣代缴个人所得税后应付股利为 152,000,000.00 元。

注释23. 其他应付款

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
预估税费	34,579,153.42	35,132,941.30	77,498,362.97
其他	44,541,493.60	51,863,186.61	16,483,796.32
合计	79,120,647.02	86,996,127.91	93,982,159.29

1. 金额较大的其他应付款明细列示如下：

项目	2014 年 3 月 31 日	性质或内容
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	往来款
合计	5,390,000.00	

2. 账龄超过一年的大额其他应付款的明细如下：

项目	2014 年 3 月 31 日	未偿还的原因	备注
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		

3. 期末余额中无欠持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

4. 其他应付款中应付关联方款项情况

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	5,390,000.00

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

注释24. 一年内到期的非流动负债

1. 一年内到期的非流动负债明细如下：

项 目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
1 年内到期的长期借款	---	1,000,000.00	30,000,000.00
合计	---	1,000,000.00	30,000,000.00

2. 一年内到期的长期借款

（1） 一年内到期的长期借款明细如下：

项 目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	---	1,000,000.00	30,000,000.00
合计	---	1,000,000.00	30,000,000.00

注释25. 长期借款

1. 长期借款明细列示如下：

借款类别	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
抵押借款	601,000,000.00	584,000,000.00	654,000,000.00
合计	601,000,000.00	584,000,000.00	654,000,000.00

2. 金额前五名的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率（%）	2014 年 3 月 31 日
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-5-14	2016-5-13	6.15	81,250,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-7-31	2016-7-16	6.15	70,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-7-17	2016-7-16	6.15	50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-8-2	2016-7-16	6.15	50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2013-10-31	2016-7-30	6.46	50,000,000.00
合计				301,250,000.00

续：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率（%）	2013 年 12 月 31 日
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-5-14	2016-5-13	6.15	81,250,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率（%）	2013 年 12 月 31 日
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-7-31	2016-7-16	6.15	70,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-7-17	2016-7-16	6.15	50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013-8-2	2016-7-16	6.15	50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2013-10-31	2016-7-30	6.46	50,000,000.00
合计				301,250,000.00

续：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	年利率（%）	2012 年 12 月 31 日
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2012-9-7	2015-9-6	7.38	50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2012-10-7	2015-9-6	7.38	50,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2012-10-12	2015-9-6	7.38	50,000,000.00
中国建设银行股份有限公司珠海市分行	2011-2-1	2014-1-10	6.65	40,000,000.00
中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行	2012-10-12	2015-9-6	7.38	40,000,000.00
合计				230,000,000.00

注释26. 股东权益

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
母公司股东股东权益	1,781,717,673.73	1,952,843,160.99	1,309,212,796.29
少数股东权益	27,173,100.00	27,347,236.09	---
合计	1,808,890,773.73	1,980,190,397.08	1,309,212,796.29

注释27. 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本明细如下：

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	129,069,227.93	972,969,484.95	617,581,363.04
主营业务收入	123,322,653.00	947,929,035.93	570,749,310.97
其他业务收入	5,746,574.93	25,040,449.02	46,832,052.07
营业成本	81,885,501.07	629,639,895.32	369,465,440.21
主营业务成本	73,290,553.64	606,926,236.60	324,436,980.37
其他业务成本	8,594,947.43	22,713,658.72	45,028,459.84

其他业务收入的说明:其他业务收入包括建筑劳务收入、投资性房地产租赁收入、物业

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

管理收入、园林绿化收入、会所经营收入等。

2. 主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

3. 主营业务按产品类别列示如下：

产品名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房产销售	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

4. 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37
合计	123,322,653.00	73,290,553.64	947,929,035.93	606,926,236.60	570,749,310.97	324,436,980.37

5. 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第一名	2,131,737.00	1.65	2,888,104.00	0.30	3,176,105.00	0.56
第二名	1,967,450.00	1.52	2,268,842.00	0.24	2,655,513.00	0.47
第三名	1,935,340.00	1.50	2,244,995.00	0.24	2,214,420.00	0.39
第四名	1,903,639.00	1.47	2,098,569.00	0.22	2,101,641.00	0.37
第五名	1,667,193.00	1.29	2,077,966.00	0.22	2,100,309.00	0.37
合计	9,605,359.00	7.43	11,578,476.00	1.22	12,247,988.00	2.16

营业收入的说明：2013 年度营业收入比 2012 年度增加 355,388,121.91 元，增加比例为 57.55%，增加的主要原因为：2013 年可结转的商品房销售收入较 2012 年增加。

注释28. 营业税金及附加

税 种	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
营业税	6,820,948.46	53,181,117.41	35,280,867.43
城市维护建设税	477,466.40	3,725,566.41	2,376,096.62
教育费附加	204,628.47	1,596,671.27	1,064,218.65

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

房产税	61,376.63	297,925.08	184,666.81
地方教育费附加	136,418.98	1,064,417.58	272,097.83
土地增值税	2,652,601.11	36,352,270.17	14,562,584.82
堤围防护费	130,671.87	1,122,939.87	374,895.14
合计	10,484,111.92	97,340,907.79	54,115,427.30

营业税金及附加的说明：2013 年度营业税金及附加比 2012 年增加 43,225,480.49 元，增加比例为 79.88%，增加的主要原因为：2013 年商品房销售收入较 2012 年增加。

注释29. 销售费用

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
其中：代理佣金	1,879,196.00	34,772,723.10	6,682,191.08
广告策划费	1,934,400.00	11,694,934.45	5,392,538.18
业务宣传费	369,911.00	9,177,281.09	6,340,511.87
工资	1,250,431.77	7,620,759.71	2,788,852.09
合计	6,294,775.00	69,860,793.41	25,003,888.67

销售费用的说明：2013 年度销售费用比 2012 年增加 44,856,904.74 元，增加比例为 179.40%，增加的主要原因为：2013 年销售收入大幅增长，相应的应付各代理商的代理费用增加，以及 2012 年加大了全国销售网络铺设的投入。

注释30. 管理费用

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
其中：工资	3,609,464.09	23,655,636.36	17,061,147.88
业务招待费	1,956,213.00	5,543,739.81	6,038,238.09
咨询服务费	205,430.00	4,421,060.00	2,423,650.00
固定资产折旧费	926,361.46	3,727,584.01	3,737,358.87
合计	13,024,833.62	59,411,811.02	45,516,484.39

管理费用的说明：2013 年度管理费用比 2012 年增加 13,895,326.63 元，增加比例为 30.53%，增加的主要原因为：2013 年度人员增加导致人力资源成本增加。

注释31. 财务费用

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
利息支出	2,645,157.50	18,493,196.80	19,695,115.33
减：利息收入	1,821,328.65	5,883,628.00	1,560,722.38

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

汇兑损益	---	---	---
其他	489,520.07	1,665,894.90	1,782,660.00
合计	1,313,348.92	14,275,463.70	19,917,052.95

注释32. 资产减值损失

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
坏账损失	416,774.66	373,881.76	508,964.59
合计	416,774.66	373,881.76	508,964.59

注释33. 投资收益

1. 投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
权益法核算的长期股权投资收益	564,709.38	392,195.87	40,948,187.80
处置长期股权投资产生的投资收益	---	833,519,140.25	169,144,864.61
其他投资收益	1,022,958.44	9,212,427.82	---
合计	1,587,667.82	843,123,763.94	210,093,052.41

2. 按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
珠海市世荣房产开发有限公司	--	-1,761,414.51	39,389,618.53
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	564,709.38	2,153,610.38	1,558,569.27
合计	564,709.38	392,195.87	40,948,187.80

投资收益的说明：2013 年发生额比 2012 年发生额额增加 633,107,440.86 元，增加比例为 301.35%，增加原因为转让股权增加收益。

注释34. 营业外收入

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
其他	280,590.40	894,937.31	2,536,120.89
合计	280,590.40	894,937.31	2,536,120.89

计入各期非经常性损益的金额列示如下：

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
其他	280,590.40	894,937.31	2,536,120.89
合计	280,590.40	894,937.31	2,536,120.89

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

注释35. 营业外支出

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失合计	---	---	51,615.02
其中：固定资产处置损失	---	---	51,615.02
对外捐赠	---	1,380,000.00	1,000,000.00
其中：公益性捐赠支出	---	1,380,000.00	1,000,000.00
其他	80,100.00	104,909.97	30,929.78
合计	80,100.00	1,484,909.97	1,082,544.80

计入各期非经常性损益的金额列示如下：

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损失合计	---	---	51,615.02
其中：固定资产处置损失	---	---	51,615.02
对外捐赠	---	1,380,000.00	1,000,000.00
其中：公益性捐赠支出	---	1,380,000.00	1,000,000.00
其他	80,100.00	104,909.97	30,929.78
合计	80,100.00	1,484,909.97	1,082,544.80

注释36. 所得税费用

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,357,665.11	224,854,195.81	55,846,585.95
递延所得税调整	-6,620,000.80	7,044,194.63	21,734,222.26
合计	-1,262,335.69	231,898,390.44	77,580,808.21

所得税费用的说明：2013 年发生额比 2012 年发生额增加 154,317,582.23 元，增加比例为 198.91%，增加原因为转让股权增加收益导致所得税费用相应增加。。

八、 关联方关系及其交易

（一）关联方关系

1、控制本企业的关联方情况

实际控制人名称	关联关系	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	组织机构代码	对本企业的持股比	对本企业的表决权

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

								例（%）	比例（%）
梁社增	控股股东	---	---	---	---	---	---	67.40	67.55

注：梁社增先生为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，持股比例为 67.00%。梁社增先生直接持有本公司的股份数量 433,440,000 股，占本公司总股本的 67.09%，其一致行动人日喀则市世荣投资管理有限公司在本公司拥有权益的股份数量为 3,000,000 股，占本公司总股本的 0.46%。

2、本企业的子公司情况详见附注四（一）子公司情况

3、本企业的合营和联营企业情况详见附注五-注释 7 对合营企业投资和联营企业投资

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司股东日喀则市世荣投资管理有限公司之控股公司	79933947-7
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制	57235224-7
珠海市兆丰混凝土有限公司	为广东世荣投资控股有限公司全资子公司	78299434-4
广东兆丰能源技术有限公司	详见注 1	69643046-2
珠海市世荣房产开发有限公司	详见注 2	77831858-9
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	子公司的联营企业	69812002-X
梁家荣	本公司董事长	---

注 1：广东兆丰能源技术有限公司 2012 年度与本公司关系为“为本公司控股股东控制”、2013 年度与本公司关系为“为本公司董事长控制”；2014 年 1-3 月与本公司关系为“过去 12 个月内曾为本公司董事长控制”。

注:2：珠海市世荣房产开发有限公司 2012 年与本公司关系为“子公司联营企业”；2013 年与本公司关系为“其高管过去 12 个月内曾担任公司监事”；2014 年 1-3 月与本公司关系为“非关联方”。

（二）关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2. 销售商品或提供劳务

关联方名称	交易内容	2014 年 1-3 月	2013 年度	定价方式

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

		金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	及决策程序
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	---	---	7,010,000.00	2.11	市场议价
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	3,604.65	0.05	12,600.00	0.05	市场议价
广东兆丰能源技术有限公司	物业管理服务	---	---	---	---	市场议价
珠海市世荣房产开发有限公司	物业管理服务	---	---	542,896.50	2.15	市场议价
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	3,701.70	0.05	12,600.00	0.05	市场议价

续：

关联方名称	交易内容	2012 年度		定价方式及决策程序
		金额	占同类交易金额的比例	
珠海市世荣房产开发有限公司	提供建筑劳务	33,049,000.00	10.92	市场议价
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	12,600.00	0.09	市场议价
广东兆丰能源技术有限公司	物业管理服务	28,000.00	0.19	市场议价
珠海市世荣房产开发有限公司	物业管理服务	94,020.00	0.65	市场议价
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	0.09	市场议价

3. 购买商品或接受劳务

关联方名称	交易内容	2014 年 1-3 月		2013 年度		定价方式及决策程序
		金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例	
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	14,662,174.00	100	40,060,601.00	98.40	市场议价

续：

关联方名称	交易内容	2012 年度		定价方式及决策程序
		金额	占同类交易金额的比例	
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	23,179,222.50	100	市场议价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4. 关联租赁情况

2014 年 1-3 月公司出租情况表：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2014 年 1-3 月确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2014.1.1	2014.12.31	协议价格	9,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2014.1.1	2014.12.31	协议价格	9,000.00

2013 年度公司出租情况表：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2013 年度确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	180,061.32
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00

2012 年度公司出租情况表：

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	2012 年度确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2010.11.1	2013.12.31	协议价格	23,400.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市世荣房产开发有限公司	房屋	2012.7.1	2012.12.31.	协议价格	263,400.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东兆丰能源技术有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	58,000.00
珠海市斗门区世荣实业有限公司	广东世荣投资控股有限公司	房屋	2012.1.1	2013.12.31	协议价格	36,000.00

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

5. 关联担保情况

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
梁家荣	珠海市斗门区世荣实业有限公司	2 亿元	与中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2010 年珠房开字 008 号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止		是
梁家荣	本公司	2.6 亿元	与中国建设银行股份有限公司珠海市分行 2012 年珠房开字 003 号《项目融资贷款合同》届满之日后两年止		是

6. 关联方资金拆借

关联方拆入资金说明：

珠海市世荣房产开发有限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，向珠海市斗门区世荣实业有限公司提供了 0.5 亿元的借款，该项借款已在 2012 年 7 月 2 日偿还。

（三）关联方往来款项余额

1. 应收账款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
广东兆丰能源技术有限公司	---	---	---	---	2,800.00	56.00

2. 其他应收款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
珠海市世荣房产开发有限公司	---	---	808,211.55	233,110.58	809,203.24	81,210.16
广东兆丰能源技术有限公司	---	---	---	---	8,357.43	417.87
广东世荣投资控股有限公司	1,422.33	71.12	967.68	48.38	1,874.95	93.75
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	551.70	27.59	967.46	48.37	1,313.30	65.67

3. 应付账款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

珠海市兆丰混凝土有限公司	6,287.50	2,123,187.50	2,342,610.50

4. 其他应付款

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
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	5,390,000.00
珠海市世荣房产开发有限公司	---	37,322.64	4,000.00
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	6,000.00	6,000.00
广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	3,000.00	3,000.00
广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	8,000.00	8,000.00

5. 预收款项

关联方名称	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
珠海市世荣房产开发有限公司	---	7,835.00	----

注：2014 年 1-3 月珠海市世荣房产开发有限公司与本公司为非关联方关系。

九、 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。

十、 重大承诺事项

（一）重大承诺事项

其他重大财务承诺事项

1、本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（下称世荣实业）以面积为 301,044.67 平方米的自有土地使用权作为其向中国建设银行股份有限公司珠海市分行申请借款的抵押物。

2、世荣实业以面积为 189,856.10 平方米的自有土地使用权作为其向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。

3、世荣实业以建筑面积 6,332.42 平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司向珠海农村商业银行井岸支行申请借款的抵押物；以建筑面积 2,131.21 平方米的自有房产作为珠海市绿怡居园艺工程有限公司向珠海农村商业银行井岸支行申请借款的抵押物。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

4、世荣实业以建筑面积 5,925.48 平方米的自有房产作为珠海市绿怡居园艺工程有限公司向兴业银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物。

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

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

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

8、2007 年 1 月 24 日，本公司与股东珠海威尔集团有限公司（已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）、珠海市海融资产管理有限公司在珠海市签署《协议书》，决定共同投资建设“广东省质子加速器产业化工程研究中心”。根据协议规定，本公司应出资 1,180 万元，已出资 520 万元，尚需出资 660 万元。

（二）前期承诺履行情况

1、2008 年公司实施重大资产重组，向梁社增先生发行 1.29 亿股公司股份作为对价购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）76.25%股权，重组完成后梁社增先生成为公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣先生（梁社增先生之子，二者构成一致行动关系）承诺：在 2008 年重组完成（2008 年 2 月 25 日）后三年内，将其持有的世荣实业剩余 23.75%股权注入上市公司。

公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月正式启动了该股权注入工作，公司计划向梁家荣先生发行 10100 万股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业 23.75%的股权，并于 2009 年 12 月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。2011 年 8 月，公司接有权部门通知，本次交易涉及房地产资产不符合国家宏观调控政策的要求，因此，公司向中国证监会申请撤回了本次交易的申报材料。公司与梁家荣先生于 2014 年 3 月 28 日重新正式启动该股权注入工作。

2、在本公司《未来三年股东回报规划（2012-2014）》中，公司承诺，在满足相关分红条件的前提下，同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下，每年以现金方式分配的

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

利润应不低于当年实现的可分配利润的 10%。2012 年度公司向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元(含税),合计派发现金红利 69,224,532.00 元,为 2012 年度净利润 170,118,122.39 元的 40.69%。

十一、 资产负债表日后事项的非调整事项

无

十二、 其他重要事项

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

2013 年 3 月 26 日,本公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司(下称世荣实业)与珠海华发实业股份有限公司(下称华发股份)签署了《珠海市世荣房产开发有限公司 40%股权转让合同》,2013 年 11 月 4 日双方又签署了《<珠海市世荣房产开发有限公司 40%股权转让合同>补充协议》,世荣实业将所持珠海市世荣房产开发有限公司 40%股权转让给华发股份,交易价格为 10.66 亿元。

报告期,公司已全额收到上述款项,双方关于珠海市世荣房产开发有限公司股权转让的所有约定均已履行完毕。

十三、 母公司财务报表主要项目注释

注释1. 应收账款

1. 应收账款按种类列示如下:

类别	2014 年 3 月 31 日		
	账面金额	坏账准备	净额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	---	---	---	---	---
账龄组合小计	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	---	---	---	---	---

续：

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	---	---	---	---	---
账龄组合小计	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	---	---	---	---	---

续：

类别	2012 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

类别	2012 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的应收账款					
账龄组合	---	---	---	---	---
账龄组合小计	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	---	---	---	---	---

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄结构	2014 年 3 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	---	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---	---

续：

账龄结构	2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	---	---	---
合计	---	---	---

2. 本报告期无前已全额计提坏账准备，或计提减值准备的金额较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款情况

3. 本报告期内实际核销的应收账款情况

（1）2014 年 1-3 月、2013 年度无实际核销的应收账款情况；

（2）2012 年实际核销的最大的前四名应收账款情况：

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

解放军 169 医院	应收医疗器械款	1,206,101.00	账龄 5 年以上,无收回的可能性	否
合计		9,374,509.90		

核销的应收账款的说明: 根据公司第四届董事会第三次会议决议，公司对重组前原医疗器械业务相关的应收账款授权公司管理层进行处置。2012 年核销的应收款项账面原值 19,516,644.25 元,账面净值 386,131.22 元，账龄大部分在 5 年以上，经多次催收，基本无回收的可能性。2012 年经第十次总裁办公会议决定予以核销。

4． 期末应收账款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

5． 无应收关联方账款。

注释2. 应收股利

项　　目	2013 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2014 年 3 月 31 日
一、账龄一年以内的应收股利				
1、珠海市斗门区世荣实业有限公司	---	610,000,000.00	---	610,000,000.00
合计	---	610,000,000.00	---	610,000,000.00

应收股利的说明：2014 年 3 月子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司宣告分配股利 800,000,000.00 元，本公司按持股比例 76.25%应得 610,000,000.00 元,截止期末尚未收到。

续

项　　目	2012 年 12 月 31 日	本期增加额	本期减少额	2013 年 12 月 31 日
一、账龄一年以内的应收股利				
1、珠海市斗门区世荣实业有限公司	254,836,053.00	---	254,836,053.00	---
合计	254,836,053.00	---	254,836,053.00	---

应收股利的说明：2013 年度收到控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司 2012 年度尚未支付的股利 254,836,053.00 元。

续

项　　目	2012 年 1 月 1 日	本期增加额	本期减少额	2012 年 12 月 31 日
一、账龄一年以内的应收股利				
1、珠海市斗门区世荣实业有限公司	---	434,625,000.00	179,788,947.00	254,836,053.00
合计				

应收股利的说明：2012 年度公司控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司宣告分配股利 570,000,000.00 元，本公司按持股比例 76.25%应得 434,625,000.00 元,2012 年度收到

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

179,788,947.00 元，尚余 254,836,053.00 元待收回。

注释3. 其他应收款

1. 其他应收款按种类列示如下：

类别	2014 年 3 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	29,260,086.71	100	3,114,500.00	10.64	26,145,586.71
账龄组合小计	29,260,086.71	100	3,114,500.00	10.64	26,145,586.71
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	29,260,086.71	100	3,114,500.00	10.64	26,145,586.71

续：

类别	2013 年 12 月 31 日				
	账面金额		坏账准备		净额
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	69,306,401.30	100	3,141,020.39	4.53	66,165,380.91
账龄组合小计	69,306,401.30	100	3,141,020.39	4.53	66,165,380.91
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	69,306,401.30	100	3,141,020.39	4.53	66,165,380.91

续：

类别	2012 年 12 月 31 日		
	账面金额	坏账准备	净额

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款					
账龄组合	167,882,444.08	100	3,448,440.24	2.05	164,434,003.84
账龄组合小计	167,882,444.08	100	3,448,440.24	2.05	164,434,003.84
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	167,882,444.08	100	3,448,440.24	2.05	164,434,003.84

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄结构	2014 年 3 月 31 日			2013 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备	金额	比例	坏账准备
1 年以内	26,147,086.71	96.73	1,500.00	66,100,000.00	95.37	---
1－2 年	---	---	---	---	---	---
2－3 年	---	---	---	93,401.30	0.13	28,020.39
3－4 年	---	---	---	---	---	---
4－5 年	---	---	---	---	---	---
5 年以上	3,113,000.00	3.27	3,113,000.00	3,113,000.00	4.50	3,113,000.00
合计	29,260,086.71	100	3,114,500.00	69,306,401.30	100	3,141,020.39

续：

账龄结构	2012 年 12 月 31 日		
	金额	比例	坏账准备
1 年以内	163,255,307.23	97.24	33,201.64
1－2 年	1,327,187.00	0.79	132,718.70
2－3 年	18,166.69	0.01	5,450.00
3－4 年	11,783.16	0.01	7,069.90
4－5 年	3,000.00	0.00	3,000.00
5 年以上	3,267,000.00	1.95	3,267,000.00
合计	167,882,444.08	100.00	3,448,440.24

2. 报告期内无实际核销的其他应收款情况。

3. 期末其他应收款中无持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

4. 期末其他应收款前五名单位情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

单位名称	款项内容	与本公司关系	2014 年 3 月 31 日	账龄	占其他应收款总额的比例（%）
北京世荣兆业控股有限公司	往来款	全资子公司	16,000,000.00	1 年以内	54.68
北京世荣佳业投资管理有限公司	往来款	控股子公司	5,000,000.00	1 年以内	17.09
北京世荣兆业投资管理有限公司	往来款	控股子公司	5,000,000.00	1 年以内	17.09
珠海友通科技有限公司	往来款	非关联方	3,113,000.00	5 年以上	10.64
珠海市年顺建筑有限公司	往来款	控股子公司	117,086.71	1 年以内	0.40
合计			29,230,086.71		99.90

5. 其他应收关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	2014 年 3 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	---	---	6,100,000.00	8.80	---	---
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	16,000,000.00	54.68	60,000,000.00	86.58	---	---
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	5,000,000.00	17.09	---	---	---	---
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	5,000,000.00	17.09	---	---	---	---
珠海市年顺建筑有限公司	控股子公司	117,086.71	0.40	---	---	---	---

注释4. 营业收入、营业成本

1. 营业收入、营业成本明细如下：

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
营业收入	96,770,322.00	372,582,640.00	---
其中：主营业务收入	96,770,322.00	372,582,640.00	---
其他业务收入	---	---	---
营业成本	59,264,375.92	280,043,592.48	---
其中：主营业务成本	59,264,375.92	280,043,592.48	---
其他业务成本	---	---	---

2. 主营业务按行业类别列示如下：

行业名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---
合计	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

3. 主营业务按产品类别列示如下：

产品名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---
合计	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---

4. 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---
合计	96,770,322.00	59,264,375.92	372,582,640.00	280,043,592.48	---	---

5. 公司前五名客户营业收入情况

客户名称	2014 年 1-3 月		2013 年度		2012 年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
第一名	2,131,737.00	2.20	2,268,842.00	0.61	---	---
第二名	1,967,450.00	2.03	2,098,569.00	0.56	---	---
第三名	1,935,340.00	2.00	2,061,323.00	0.55	---	---
第四名	1,903,639.00	1.97	2,041,911.00	0.55	---	---
第五名	1,667,193.00	1.72	2,029,262.00	0.55	---	---
合计	9,605,359.00	9.92	10,499,907.00	2.82	---	---

注释5. 投资收益

1. 投资收益按来源列示如下：

产生投资收益的来源	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
成本法核算的长期股权投资收益	610,000,000.00	---	434,625,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益	---	---	-674,000.00
其他投资收益	3,515,458.44	9,289,157.15	---
合计	613,515,458.44	9,289,157.15	433,951,000.00

2. 按成本法核算的长期股权投资收益：

被投资单位名称	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度
珠海市斗门区世荣实业有限公司	610,000,000.00	---	434,625,000.00
合计	610,000,000.00	---	434,625,000.00

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站