



广东世荣兆业股份有限公司

2014 年半年度报告

2014 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司负责人梁家荣、主管会计工作负责人郑泽涛及会计机构负责人(会计主管人员)肖义平声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介.....	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告.....	9
第五节 重要事项.....	16
第六节 股份变动及股东情况.....	22
第七节 优先股相关情况.....	25
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	26
第九节 财务报告.....	27
第十节 备查文件目录.....	104

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	广东世荣兆业股份有限公司

第二节 公司简介

一、公司简介

股票简称	世荣兆业	股票代码	002016
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	广东世荣兆业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	世荣兆业		
公司的外文名称（如有）	Guangdong Shirongzhaoye Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SHIRONGZHAOYE		
公司的法定代表人	梁家荣		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	郑泽涛	詹华平
联系地址	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼	广东省珠海市斗门区珠峰大道 288 号 1 区 17 号楼
电话	0756-5888899	0756-5888899
传真	0756-5888882	0756-5888882
电子信箱	shirongzhaoye@sohu.com	shirongzhaoye@sohu.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

3、注册变更情况

注册情况在报告期是否变更情况

适用 不适用

公司注册登记日期和地点、企业法人营业执照注册号、税务登记号码、组织机构代码等注册情况在报告期无变化，具体可参见 2013 年年报。

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	298,565,625.85	344,266,132.48	-13.27%
归属于上市公司股东的净利润(元)	39,439,061.71	412,464,860.24	-90.44%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	38,763,676.67	17,799,499.35	117.78%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-910,047,784.95	12,711,564.92	-7,259.21%
基本每股收益(元/股)	0.06	0.64	-90.63%
稀释每股收益(元/股)	0.06	0.64	-90.63%
加权平均净资产收益率	2.44%	35.93%	-33.49%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	4,355,785,166.83	3,562,292,557.15	22.27%
归属于上市公司股东的净资产(元)	1,584,910,273.42	1,597,158,862.27	-0.77%

二、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

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

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

三、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	202,318.39	

其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,022,958.44	国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	321,345.61	
少数股东权益影响额（税后）	228,546.18	
合计	675,385.04	--

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

适用 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第四节 董事会报告

一、概述

2014年上半年，房地产市场的发展形势不容乐观：来自国家统计局的数据显示，2014年1-6月份，全国实现销售面积48,365万平方米，销售额31,133亿元，同比分别下降6.0%、6.7%；房地产开发投资42,019亿元，同比名义增长14.1%（扣除价格因素实际增长13.1%）；全国商品房待售面积为54,428万平方米，同比上涨24.5%。房地产市场呈现“投资热、需求冷”的态势。

在政策调控、信贷收紧的经营环境下，房地产市场的下行已是不争的事实，而对于未来房地产市场的发展又具有积极的一面：在一定程度上加速行业整合，遏制房地产企业的盲目扩张——随着国民经济的企稳，房地产企业应更加重视产品品质的提升，强化服务理念，增强自身应对风险的能力。

面对严峻的市场环境，公司继续实施稳健而灵活的项目开发与销售策略，并积极拓展新项目。报告期内，公司主要经营情况如下：

1、销售方面，报告期内，公司主推项目为“世荣作品壹号”（即“蓝湾半岛”项目）的一至三期，其中，一、二期于2013年9月开盘，三期也于2014年6月底开盘。

2、项目开发方面，报告期内，公司主要在建项目“世荣作品壹号”项目的一至五期，总建筑面积为32.4万平方米，主要开发进程为：一、二期土建工程基本完成，园林景观工程完成50%，精装修工程全面开工；三期工程全面进入主体结构施工阶段，并在6月底开盘预售（且样板房开放）；四、五期工程进行地下室及主体结构工程施工，部分楼栋预计在2014年9月份能实现预售。

3、业务发展方面，公司始终在立足珠海本地市场的基础上，不失时机地积极拓展新项目、新业务，择机进入新的细分市场。报告期内，公司通过增资的方式取得对“横琴国际生命科学中心”项目的控股权，从而参与项目开发运营及获取投资收益，该项目位于珠海市横琴新区，主要内容包括：三甲医院、康复中心、基因研发和检测中心及其他商业配套。

4、日常管理运营方面，2014年作为公司五年发展战略的第二年，公司在管理运营能力上有了进一步的提高：公司将全年经营目标计划以项目或者职能部门为依据进行阶段性分解，同时明确计划实施过程中的主要参与人员及其各自的责任，并成立核查小组定期对目标完成情况进行考核。这一举措是公司全面、系统化管理的重要内容，大大提高了经营管理效率及可控性。

5、资产管理方面，报告期内，公司与董事长梁家荣先生根据政策形势适时重启了将控股子公司珠海市斗门区世荣实业有限公司（简称“世荣实业”）23.75%股权转让注入上市公司的重大资产重组事宜，并报中国证券监督管理委员会审批。世荣实业为目前公司最主要的收入来源，若本次重组顺利完成，世荣实业将成为本公司的全资子公司，对改善公司财务状况、增强公司的持续盈利能力及抗风险能力等具有积极影响。

二、主营业务分析

概述

因本期可结转的商品房销售收入较上年同期减少，2014年1-6月，公司实现主营业务收入约2.76亿元，同比下降17.88%，实现营业收入2.99亿元，同比下降13.27；实现营业成本1.94亿元，同比下降8.76%，下降原因为本期可结转的商品房销售成本较上期减少；实现营业利润3,632.46万元，同比下降95.08%，下降的主要原因为去年同期有大额股权转让收益；经营活动产生的现金流量净额为-9.10亿元，较上年同期下降7,259.21%，下降的主要原因是报告期内公司因购买土地而支出的现金大幅增加。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因

营业收入	298,565,625.85	344,266,132.48	-13.27%	
营业成本	193,997,537.35	212,619,559.54	-8.76%	
销售费用	14,813,359.65	15,054,007.98	-1.60%	
管理费用	26,763,745.16	24,484,903.80	9.31%	
财务费用	3,160,071.42	11,136,577.48	-71.62%	本期费用化利息减少
所得税费用	-145,229.98	191,560,253.68	-100.08%	本期应纳企业所得税减少
经营活动产生的现金流量净额	-910,047,784.95	12,711,564.92	-7,259.21%	购买土地的现金支出大幅增加
投资活动产生的现金流量净额	1,217,440.20	920,009,132.56	-99.87%	上期发生大额的股权转让收入
筹资活动产生的现金流量净额	622,285,542.85	-112,465,373.11	653.31%	本期借款增加
现金及现金等价物净增加额	-286,544,801.90	820,255,324.37	-134.93%	本期购买土地的现金支出大幅增加及上期发生大额的股权转让收入
投资收益	2,172,020.61	694,676,419.56	-99.69%	上期发生大额的股权转让收益
利润总额	36,526,949.66	737,836,588.29	-95.05%	上期发生大额的股权转让收益
归属于母公司所有者的净利润	39,439,061.71	412,464,860.24	-90.44%	上期发生大额的股权转让收益

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

本报告期利润主要来源于销售商品房所得收入，而上年同期则主要来源于股权转让收益。

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中披露的未来发展与规划延续至报告期内的情况

适用 不适用

公司招股说明书、募集说明书和资产重组报告书等公开披露文件中没有披露未来发展与规划延续至报告期内的情况。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司有序开展各项工作，主要经营计划完成情况如下：

- 1、加大力度销售“世荣作品壹号”项目的一、二期，截至报告期末，项目销售情况良好；
- 2、按计划推进“世荣作品壹号”项目总建筑面积18.8万平方米的三至五期的建设工作，确保开发速度满足项目预售时间的安排，其中，三期已于报告期内开盘。
- 3、积极开展“碧水岸二区”项目以及“世荣作品壹号”项目六至八期的前期工作，确保项目在预定时间开工建设；
- 4、积极办理中兴南路东侧和尖峰前路两地块的相关手续，并启动了规划设计等前期工作；
- 5、积极推进世界品牌酒店项目的相关工作，确保年内实现与酒店管理公司签约，并进行酒店的规划设计等其他工作；
- 6、加快威海项目的开发工作，该项目已经于报告期开盘预售。

三、主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产业	275,706,838.00	171,609,689.34	37.76%	-17.87%	-16.20%	-1.24%
分产品						
商品房	275,706,838.00	171,609,689.34	37.76%	-17.87%	-16.20%	-1.24%
分地区						
珠海	275,706,838.00	171,609,689.34	37.76%	-17.87%	-16.20%	-1.24%

四、核心竞争力分析

报告期，公司核心竞争力未发生重大变化，核心竞争力主要表现在以下方面：

1、公司拥有丰富而优质的土地资源储备

作为房地产企业，土地资源是自身赖以生存的基础。截至报告期末，公司在珠海本地未开发项目的总建筑面积约300万平方米，同时异地合作项目也在积极进行中。公司拥有的大面积的优质土地资源，具有较高的开发价值及增值能力，能够为公司未来的发展壮大提供强有力的支持，同时也有利于增强公司应对市场风险的能力。

2、在珠海本地市场的强大的品牌影响力

作为本土资深上市房企，珠海是公司目前发展的主要基地，经过多年的耕耘，公司除在珠海本地拥有大面积土地资源储备以及优质的品牌项目楼盘外，公司良好的口碑以及项目发展理念也助力于公司的不断扩张；近年来，随着公司对品牌管理理念的日趋重视，品牌管理能力日渐成熟。未来，公司在珠海市场的品牌影响力将进一步提升，并随着公司的跨区域拓展扩散至珠海以外的其他区域。

五、投资状况分析

1、对外股权投资情况

(1) 对外投资情况

适用 不适用

对外投资情况		
报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
5,200,000.00	5,200,000.00	0.00%
被投资公司情况		
公司名称	主要业务	上市公司占被投资公司权益比例
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	加速器工程化和集成化研究开发	17.88%

(2) 持有金融企业股权情况

适用 不适用

公司名称	公司类别	最初投资成本 (元)	期初持股数量 (股)	期初持股比例	期末持股数量 (股)	期末持股比例	期末账面值 (元)	报告期损益 (元)	会计核算科目	股份来源
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	其他	10,000,000.00	15,000,000	22.88%	15,000,000	22.88%	19,434,436.77	1,149,062.17	长期股权投资	原始股权投资及收购股权
合计		10,000,000.00	15,000,000	--	15,000,000	--	19,434,436.77	1,149,062.17	--	--

(3) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、委托理财、衍生品投资和委托贷款情况**(1) 委托理财情况**

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

(3) 委托贷款情况 适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

3、主要子公司、参股公司分析 适用 不适用

主要子公司、参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
珠海市斗门区世荣实业有限公司	子公司	房地产业	房地产开发销售	430,000,000	3,437,287,870.35	618,136,257.25	71,517,838.99	-7,217,565.19	-4,452,179.47
珠海市年顺建筑有限公司	子公司	建筑业	房屋建筑工程施工	26,000,000	667,326,141.59	115,524,782.84	152,165,979.98	4,502,334.51	3,376,750.88
珠海世荣物业管理服务有限公司	子公司	服务业	物业管理	10,000,000	64,231,545.17	9,474,527.33	13,392,420.03	1,509,936.72	1,312,875.00
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	子公司	农业	园林绿化工程	10,000,000	402,589,214.71	14,040,571.01	2,869,025.84	-3,107,045.90	-3,105,305.50
珠海世荣兆业投资管理有限公司	子公司	服务业	投资咨询	50,000,000	47,698,661.45	47,698,661.45		15,142.24	15,142.24
北京世荣兆业控股有限公司	子公司	服务业	资产管理、项目投资	50,000,000	60,602,446.37	44,467,418.72		-2,239,777.08	-2,239,777.08

4、非募集资金投资的重大项目情况

适用 不适用

公司报告期无非募集资金投资的重大项目。

六、对 2014 年 1-9 月经营业绩的预计

2014 年 1-9 月预计的经营业绩情况：归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动幅度	-94.00%	至	-93.00%
2014 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	2,500	至	3,000
2013 年 1-9 月归属于上市公司股东的净利润(万元)	43,850.67		
业绩变动的原因说明	去年同期有股权转让收益，本报告期则无。		

七、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

八、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

九、公司报告期利润分配实施情况

报告期内实施的利润分配方案特别是现金分红方案、资本公积金转增股本方案的执行或调整情况

适用 不适用

1、根据公司《章程》以及公司《未来三年股东回报规划（2012-2014）》的要求，报告期，公司实施了2013年度利润分配方案，以2013年12月31日公司总股本646,095,632股为基数，每10股派现金0.8元；

2、根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》的规定，报告期，公司第五届董事会第二十次会议对公司《章程》中关于利润分配的相应条款进行了修订，并提交公司2014年第二次临时股东大会审议批准。

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

现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是
------------------------------	---

十、本报告期利润分配或资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节 重要事项

一、公司治理情况

公司始终按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所中小企业版规范运作指引》等法律法规、规章制度的要求，建立并执行有效的公司治理框架体系，并依据实际情况不断进行完善更新，使公司治理情况不断适应公司发展需求。

报告期内，公司治理的实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期内公司无重大诉讼、仲裁事项。

三、媒体质疑情况

适用 不适用

本报告期内公司无媒体普遍质疑事项。

四、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期内未发生破产重整相关事项。

五、资产交易事项

1、收购资产情况

适用 不适用

公司报告期内未收购资产。

2、出售资产情况

适用 不适用

公司报告期内未出售资产。

3、企业合并情况

适用 不适用

公司报告期内未发生企业合并情况。

六、公司股权激励的实施情况及其影响

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划及其实施情况。

七、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
珠海市兆丰混凝土有限公司	本公司董事长控制	向关联方采购商品	购买商品	市场议价	21,855,763.00	2,185.58	100.00%	转账结算		2014 年 03 月 12 日	巨潮资讯网公告 2014-009
合计				--	--	2,185.58	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用							
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用							

2、资产收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

八、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、担保情况

适用 不适用

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保

公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署 日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保		
珠海市斗门区世荣实业有限公司	2014 年 04 月 23 日	15,900	2014 年 06 月 18 日	15,900	连带责任保证	借款履行完毕两年内	否	是		
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			18,900	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			15,900			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			18,900	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			15,900			
公司担保总额 (即前两大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1)		18,900		报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2)			15,900			
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3)		18,900		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4)			15,900			
实际担保总额 (即 A4+B4) 占公司净资产的比例				10.03%						
其中：										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)				0						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额 (D)				0						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (E)				0						
上述三项担保金额合计 (C+D+E)				0						

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

4、其他重大交易

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大交易。

九、公司或持股 5%以上股东在报告期内发生或以前期间发生但持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

承诺事项	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺					
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺					
资产重组时所作承诺	梁家荣	2008 年公司实施重大资产重组，向梁社增先生发行 1.29 亿股公司股份作为对价购买其持有的珠海市斗门区世荣实业有限公司（以下简称“世荣实业”）76.25% 股权，重组完成后梁社增先生成为公司控股股东。当时，世荣实业另一股东梁家荣先生（梁社增先生之子，二者构成一致行动关系）承诺：在 2008 年重组完成后三年内，将其持有的世荣实业剩余 23.75% 股权注入上市公司。	2008 年 02 月 25 日	2017 年 6 月 30 日前	公司与梁家荣先生于 2009 年 7 月正式启动了世荣实业股权注入工作，并于 2009 年 12 月获得中国证券监督管理委员会（以下简称“证监会”）上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。2011 年 8 月，受房地产调控政策的影响，公司向证监会申请撤回了本次交易的申报材料。经过对市场和政策等相关条件的评估，2014 年 3 月，公司和梁家荣先生决定重启该股权注入工作，并将相关事项提交公司董事会、股东大会审议通过后报证监会审核，同时，梁家荣先生依照相关规定，对承诺事项进行了规范：在 2017 年 6 月 30 日前，梁家荣先生积极采取各种方式彻底完成将其所持世荣实业 23.75% 股权注入上市公司的承诺事项。目前，证监会已正式受理本次资产注入事项的申请文件。
首次公开发行或再融资时所作承诺					
其他对中小股东所作承诺					
承诺是否及时履行	是				
未完成履行的具体原因及下一步计划（如有）	不适用				

十、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

审计半年度财务报告的境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计半年度财务报告的境内会计师事务所报酬 (万元)	30

半年度财务报告的审计是否较 2013 年年报审计是否改聘会计师事务所

是 否

十一、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十二、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减 (+, -)					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,050	0.00%	0	0	0	0	0	1,050	0.00%
3、其他内资持股	1,050	0.00%	0	0	0	0	0	1,050	0.00%
境内自然人持股	1,050	0.00%	0	0	0	0	0	1,050	0.00%
二、无限售条件股份	646,094,582	100.00%	0	0	0	0	0	646,094,582	100.00%
1、人民币普通股	646,094,582	100.00%	0	0	0	0	0	646,094,582	100.00%
三、股份总数	646,095,632	100.00%	0	0	0	0	0	646,095,632	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

二、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	33,380		报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0			
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况
							股份状态 数量

梁社增	境内自然人	67.09%	433,440,000	0	0	433,440,000	质押	130,000,000
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	境内非国有法人	0.74%	4,751,210	4,278,114	0	4,751,210		
日喀则市世荣投资管理有限公司	境内非国有法人	0.46%	3,000,000	0	0	3,000,000	冻结	3,000,000
李勇	境内自然人	0.24%	1,580,600	554,900	0	1,580,600		
黄芝颤	境内自然人	0.21%	1,347,845	1,347,845	0	1,347,845		
胡哲宁	境内自然人	0.19%	1,199,889	1,199,889	0	1,199,889		
兴业国际信托有限公司—清水源 1 号证券投资集合资金信托计划	其他	0.18%	1,170,205	1,170,205	0	1,170,205		
王永辉	境内自然人	0.18%	1,164,599	1,164,599	0	1,164,599		
黄婷婷	境内自然人	0.18%	1,138,374	1,138,374	0	1,138,374		
于振寰	境内自然人	0.16%	1,050,000	1,050,000	0	1,050,000		
上述股东关联关系或一致行动的说明	梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，双方系一致行动人							

前 10 名无限售条件股东持股情况

股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
梁社增	433,440,000	人民币普通股	433,440,000
珠海市斗门区三洲工业城股份有限公司	4,751,210	人民币普通股	4,751,210
日喀则市世荣投资管理有限公司	3,000,000	人民币普通股	3,000,000
李勇	1,580,600	人民币普通股	1,580,600
黄芝颤	1,347,845	人民币普通股	1,347,845
胡哲宁	1,199,889	人民币普通股	1,199,889
兴业国际信托有限公司—清水源 1 号证券投资集合资金信托计划	1,170,205	人民币普通股	1,170,205
王永辉	1,164,599	人民币普通股	1,164,599
黄婷婷	1,138,374	人民币普通股	1,138,374
于振寰	1,050,000	人民币普通股	1,050,000
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致	梁社增为日喀则市世荣投资管理有限公司之控股股东，双方系一致行动人。梁社增、日喀则市世荣投资管理有限公司与其他股东之间不存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动		

行动的说明	人
前十大股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	截至报告期末，公司股东胡哲宁通过融资融券信用账户持有公司股份 1,199,889 股；股东王永辉通过融资融券信用账户持有公司股份 1,164,599 股；股东于振寰通过融资融券信用账户持有公司股份 1,050,000 股。

公司股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

报告期，公司前10名股东李勇进行约定购回交易：报告期初，渤海证券股份有限公司约定购回专用账户持有本公司股份数量为530,000股，占公司总股份的0.08%，报告期内李勇全部购回渤海证券股份有限公司约定购回专用账户持有的本公司股份。

三、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

一、报告期内优先股的发行与上市情况

适用 不适用

二、公司优先股股东数量及持股情况

适用 不适用

三、优先股回购或转换情况

1、优先股回购情况

适用 不适用

2、优先股转换情况

适用 不适用

四、优先股表决权的恢复、行使情况

适用 不适用

五、优先股所采取的会计政策及理由

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2013 年年报。

第九节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

审计意见类型	标准无保留审计意见
审计报告签署日期	2014 年 08 月 26 日
审计机构名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
审计报告文号	大华审字[2014]006100 号
注册会计师姓名	李韩冰、王明丽

半年度审计报告是否非标准审计报告

是 否

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	1,139,343,629.74	1,172,753,868.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款	3,158,256.64	632,132.86
预付款项	260,780,850.13	127,459,418.74
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
应收利息		
应收股利		

其他应收款	6,393,014.31	4,898,912.66
买入返售金融资产		
存货	2,593,256,968.95	1,731,117,122.20
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	51,566,982.63	253,132,776.89
流动资产合计	4,054,499,702.40	3,289,994,231.59
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	24,634,436.77	25,465,374.60
投资性房地产	76,931,222.31	72,475,943.99
固定资产	137,743,689.87	110,623,181.49
在建工程	1,255,783.00	7,796,305.43
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	7,341,398.50	7,534,969.53
开发支出		
商誉	7,260,749.12	7,260,749.12
长期待摊费用	3,396,379.64	3,787,438.40
递延所得税资产	42,721,805.22	37,354,363.00
其他非流动资产		
非流动资产合计	301,285,464.43	272,298,325.56
资产总计	4,355,785,166.83	3,562,292,557.15
流动负债：		
短期借款	644,900,000.00	145,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
交易性金融负债		
应付票据		

应付账款	209,178,337.36	218,319,184.96
预收款项	606,399,662.80	468,750,902.00
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	5,943,752.80	13,224,611.85
应交税费	10,856,352.23	60,609,383.89
应付利息		
应付股利		
其他应付款	75,277,833.02	86,996,127.91
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
一年内到期的非流动负债		1,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	1,552,555,938.21	993,900,210.61
非流动负债:		
长期借款	1,000,000,000.00	584,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	4,201,949.46	4,201,949.46
其他非流动负债	23,852,353.00	
非流动负债合计	1,028,054,302.46	588,201,949.46
负债合计	2,580,610,240.67	1,582,102,160.07
所有者权益(或股东权益):		
实收资本(或股本)	646,095,632.00	646,095,632.00
资本公积	61,481,206.42	61,481,206.42
减: 库存股		
专项储备		
盈余公积	43,422,756.96	39,273,605.37
一般风险准备		
未分配利润	833,910,678.04	850,308,418.48

外币报表折算差额		
归属于母公司所有者权益合计	1,584,910,273.42	1,597,158,862.27
少数股东权益	190,264,652.74	383,031,534.81
所有者权益(或股东权益)合计	1,775,174,926.16	1,980,190,397.08
负债和所有者权益(或股东权益)总计	4,355,785,166.83	3,562,292,557.15

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

2、母公司资产负债表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	679,186,474.77	508,955,935.74
交易性金融资产		
应收票据		
应收账款		
预付款项	2,994,900.00	
应收利息		
应收股利		
其他应收款	76,844,696.03	66,165,380.91
存货	98,865,862.38	233,369,482.82
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	158,444,363.51	276,132,776.89
流动资产合计	1,016,336,296.69	1,084,623,576.36
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	525,656,131.76	525,656,131.76
投资性房地产		
固定资产	54,222,483.20	45,255,853.13
在建工程		6,633,665.43
工程物资		

固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,781,734.91	6,942,371.77
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	586,660,349.87	584,488,022.09
资产总计	1,602,996,646.56	1,669,111,598.45
流动负债:		
短期借款		
交易性金融负债		
应付票据		
应付账款	29,539,572.65	82,671,916.76
预收款项	39,710,344.00	198,604,465.00
应付职工薪酬	806,220.33	4,724,190.48
应交税费	5,216,161.36	-14,144,977.75
应付利息		
应付股利		
其他应付款	37,656,499.03	412,627,652.04
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	112,928,797.37	684,483,246.53
非流动负债:		
长期借款		105,000,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		105,000,000.00

负债合计	112,928,797.37	789,483,246.53
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	646,095,632.00	646,095,632.00
资本公积	137,762,338.18	137,762,338.18
减：库存股		
专项储备		
盈余公积	43,422,756.96	39,273,605.37
一般风险准备		
未分配利润	662,787,122.05	56,496,776.37
外币报表折算差额		
所有者权益（或股东权益）合计	1,490,067,849.19	879,628,351.92
负债和所有者权益（或股东权益）总计	1,602,996,646.56	1,669,111,598.45

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

3、合并利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业总收入	298,565,625.85	344,266,132.48
其中：营业收入	298,565,625.85	344,266,132.48
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	264,413,015.19	300,015,446.54
其中：营业成本	193,997,537.35	212,619,559.54
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	25,102,122.40	36,411,587.53

销售费用	14,813,359.65	15,054,007.98
管理费用	26,763,745.16	24,484,903.80
财务费用	3,160,071.42	11,136,577.48
资产减值损失	576,179.21	308,810.21
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）	2,172,020.61	694,676,419.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,149,062.17	-853,843.17
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	36,324,631.27	738,927,105.50
加：营业外收入	1,292,119.33	334,036.56
减：营业外支出	1,089,800.94	1,424,553.77
其中：非流动资产处置损失		
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	36,526,949.66	737,836,588.29
减：所得税费用	-145,229.98	191,560,253.68
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	36,672,179.64	546,276,334.61
其中：被合并方在合并前实现的净利润		
归属于母公司所有者的净利润	39,439,061.71	412,464,860.24
少数股东损益	-2,766,882.07	133,811,474.37
六、每股收益：	--	--
(一) 基本每股收益	0.06	0.64
(二) 稀释每股收益	0.06	0.64
七、其他综合收益		
八、综合收益总额	36,672,179.64	546,276,334.61
归属于母公司所有者的综合收益总额	39,439,061.71	412,464,860.24
归属于少数股东的综合收益总额	-2,766,882.07	133,811,474.37

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

4、母公司利润表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、营业收入	205,637,975.00	0.00
减：营业成本	134,503,620.44	0.00
营业税金及附加	15,108,973.14	
销售费用	4,452,385.74	2,974,954.74
管理费用	8,610,417.67	9,527,751.13
财务费用	-1,151,007.43	-232,235.18
资产减值损失	-12,460.46	-256,850.90
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）	619,085,525.11	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	663,211,571.01	-12,013,619.79
加：营业外收入	5,000.00	2,338.77
减：营业外支出	1,089,423.18	
其中：非流动资产处置损失		
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	662,127,147.83	-12,011,281.02
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	662,127,147.83	-12,011,281.02
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	662,127,147.83	-12,011,281.02

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

5、合并现金流量表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	438,846,518.26	586,393,646.66
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置交易性金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	52,039,353.61	6,992,831.16
经营活动现金流入小计	490,885,871.87	593,386,477.82
购买商品、接受劳务支付的现金	1,041,070,445.50	211,855,725.31
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	40,831,532.01	31,337,275.54
支付的各项税费	144,103,340.93	304,999,219.30
支付其他与经营活动有关的现金	174,928,338.38	32,482,692.75
经营活动现金流出小计	1,400,933,656.82	580,674,912.90
经营活动产生的现金流量净额	-910,047,784.95	12,711,564.92
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		928,476,912.16
取得投资收益所收到的现金	3,002,958.44	1,320,000.00

处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,002,958.44	929,796,912.16
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,785,518.24	2,287,779.60
投资支付的现金		7,500,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,785,518.24	9,787,779.60
投资活动产生的现金流量净额	1,217,440.20	920,009,132.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		4,900,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,900,000.00
取得借款收到的现金	1,090,900,000.00	170,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,090,900,000.00	174,900,000.00
偿还债务支付的现金	176,000,000.00	195,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	269,939,607.15	88,170,123.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	190,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	22,674,850.00	4,195,250.00
筹资活动现金流出小计	468,614,457.15	287,365,373.11
筹资活动产生的现金流量净额	622,285,542.85	-112,465,373.11
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	-286,544,801.90	820,255,324.37
加：期初现金及现金等价物余额	1,423,225,471.16	289,856,137.78
六、期末现金及现金等价物余额	1,136,680,669.26	1,110,111,462.15

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

6、母公司现金流量表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

单位：元

项目	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	45,604,408.42	229,332,482.29
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	413,638,692.47	131,731,144.14
经营活动现金流入小计	459,243,100.89	361,063,626.43
购买商品、接受劳务支付的现金	25,249,487.63	57,328,563.93
支付给职工以及为职工支付的现金	6,989,780.53	9,118,212.31
支付的各项税费	5,996,210.97	18,154,289.98
支付其他与经营活动有关的现金	834,079,981.44	94,809,616.87
经营活动现金流出小计	872,315,460.57	179,410,683.09
经营活动产生的现金流量净额	-413,072,359.68	181,652,943.34
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益所收到的现金	619,085,525.11	110,967,975.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	619,085,525.11	110,967,975.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	929,664.57	114,133.60
投资支付的现金	130,560,000.00	28,950,000.00
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	131,489,664.57	29,064,133.60
投资活动产生的现金流量净额	487,595,860.54	81,903,841.90
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	105,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	49,475,738.72	75,368,663.15
支付其他与筹资活动有关的现金	2,950,000.00	1,076,250.00
筹资活动现金流出小计	157,425,738.72	76,444,913.15
筹资活动产生的现金流量净额	-157,425,738.72	-76,444,913.15
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	-82,902,237.86	187,111,872.09
加：期初现金及现金等价物余额	762,088,712.63	31,405,119.03
六、期末现金及现金等价物余额	679,186,474.77	218,516,991.12

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

7、合并所有者权益变动表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额								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	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	646,095,632.00	61,481,206.42			39,273,605.37		850,308,418.48		383,031,534.81	1,980,190,397.08		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	646,095,632.00	61,481,206.42			39,273,605.37		850,308,418.48		383,031,534.81	1,980,190,397.08		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					4,149,151.59		-16,397,740.44		-192,766,882.07	-205,015,470.92		
(一)净利润							39,439,061.71		-2,766,882.07	36,672,179.64		
(二)其他综合收益												
上述(一)和(二)小计							39,439,061.71		-2,766,882.07	36,672,179.64		
(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					4,149,151.59		-55,836,802.15		-190,000,000.00	-241,687,650.56		
1.提取盈余公积					4,149,151.59		-4,149,151.59					
2.提取一般风险准备												
3.对所有者（或股东）的分配							-51,687,650.56		-190,000,000.00	-241,687,650.56		

4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本（或股本）									
2. 盈余公积转增资本（或股本）									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 其他									
(六) 专项储备									
1. 本期提取									
2. 本期使用									
(七) 其他									
四、本期期末余额	646,095,632.00	61,481,206.42			43,422,756.96		833,910,678.04		190,264,652.74
									1,775,174,926.16

上年金额

单位：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	专项储备	盈余公积	一般风险 准备	未分配利润	其他				
一、上年年末余额	461,496,880.00	61,481,206.42			9,403,767.10		579,550,775.85		197,280,166.92	1,309,212,796.29		
加：同一控制下企业合并产生的追溯 调整												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	461,496,880.00	61,481,206.42			9,403,767.10		579,550,775.85		197,280,166.92	1,309,212,796.29		

三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	184,598,752.00				29,869,838.27		270,757,642.63		185,751,367.89	670,977,600.79
（一）净利润							554,450,764.90		158,251,367.89	712,702,132.79
（二）其他综合收益										
上述（一）和（二）小计							554,450,764.90		158,251,367.89	712,702,132.79
（三）所有者投入和减少资本	184,598,752.00								27,500,000.00	212,098,752.00
1. 所有者投入资本	184,598,752.00								27,500,000.00	212,098,752.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额										
3. 其他										
（四）利润分配					29,869,838.27		-283,693,122.27			-253,823,284.00
1. 提取盈余公积					29,869,838.27		-29,869,838.27			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配							-253,823,284.00			-253,823,284.00
4. 其他										
（五）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
（六）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（七）其他										
四、本期期末余额	646,095,632.00	61,481,206.42			39,273,605.37		850,308,418.48		383,031,534.81	1,980,190,397.08

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

8、母公司所有者权益变动表

编制单位：广东世荣兆业股份有限公司

本期金额

单位：元

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	646,095,632.00	137,762,338.18			39,273,605.37		56,496,776.37	879,628,351.92
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	646,095,632.00	137,762,338.18			39,273,605.37		56,496,776.37	879,628,351.92
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					4,149,151.59		606,290,345.68	610,439,497.27
(一)净利润							662,127,147.83	662,127,147.83
(二)其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							662,127,147.83	662,127,147.83
(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					4,149,151.59		-55,836,802.15	-51,687,650.56
1.提取盈余公积					4,149,151.59		-4,149,151.59	

2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-51,687,650.56	-51,687,650.56
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本（或股本）								
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	646,095,632.00	137,762,338.18			43,422,756.96		662,787,122.05	1,490,067,849.19

上年金额

单位：元

项目	上年金额							所有者权益合计
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		298,698,382.73	907,361,368.01
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	461,496,880.00	137,762,338.18			9,403,767.10		298,698,382.73	907,361,368.01
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	184,598,752.00				29,869,838.27		-242,201,606.36	-27,733,016.09

(一) 净利润							41,491,515.91	41,491,515.91
(二) 其他综合收益								
上述(一)和(二)小计							41,491,515.91	41,491,515.91
(三) 所有者投入和减少资本	184,598,752.00							184,598,752.00
1. 所有者投入资本	184,598,752.00							184,598,752.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额								
3. 其他								
(四) 利润分配					29,869,838.27		-283,693,122.27	-253,823,284.00
1. 提取盈余公积					29,869,838.27		-29,869,838.27	
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配							-253,823,284.00	-253,823,284.00
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1. 资本公积转增资本(或股本)								
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	646,095,632.00	137,762,338.18			39,273,605.37		56,496,776.37	879,628,351.92

法定代表人：梁家荣

主管会计工作负责人：郑泽涛

会计机构负责人：肖义平

三、公司基本情况

(一) 公司历史沿革

广东世荣兆业股份有限公司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%、4%和2%。企业法人营业执照注册号：440000000011199。2004年7月8日在深圳证券交易所挂牌上市交易，所属行业类别为专用设备制造业。

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

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

2008年2月25日，公司完成重大资产重组，向梁社增先生发行129,000,000股购买其所持资产，公司总股本增加为192,290,367股，主营业务变更为房地产开发与经营。2008年8月19日公司2008年第三次临时股东大会审议批准：公司名称变更为“广东世荣兆业股份有限公司”；同时使用资本公积金向全体股东以每10股转增10股的比例转增股本，公司总股本增至384,580,734股。2008年9月8日，经深圳证券交易所核准，公司的证券简称由“威尔科技”变更为“世荣兆业”，证券代码不变，仍为“002016”，公司的行业分类由“专用设备制造业”变更为“房地产开发与经营”。

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

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

(二) 行业性质

本公司属房地产行业。

(三) 经营范围

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

(四) 主要产品、劳务

本公司及子公司主要产品为商品住宅及商铺。

(五) 公司基本架构

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。监事会将对董事会、高管层的工作履行监督职责，检查公司的经营工作，就重大事项向股东大会提出建议、提案。根据业务发展需要，公司内部设立办公室、人力资源部、综合业务部、财务管理中心、证券部、审计部、投资发展部、成本管理部、规划设计管理中心、工程管理中心、营销中心等职能部门。

四、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》(2010年修订)进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

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

3、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下企业合并

1) 个别财务报表

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

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

2) 合并财务报表

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

本公司为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；本公司作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

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

值份额的差额，计入当期损益。

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

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

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

6、合并财务报表的编制方法

(1) 合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记账。

外币货币性项目余额按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采

用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额计入当期损益或资本公积。

(2) 外币财务报表的折算

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

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1) 金融工具的分类

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

(2) 金融工具的确认依据和计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

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

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

2) 持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

3) 应收款项、预付账款

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

4) 可供出售金融资产

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

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

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价

值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

(6) 金融资产（不含应收款项）减值测试方法、减值准备计提方法

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1) 发行方或债务人发生严重财务困难;
- 2) 债务人违反了合同条款, 如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- 3) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑, 对发生财务困难的债务人作出让步;
- 4) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- 5) 因发行方发生重大财务困难, 该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- 6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少, 但根据公开的数据对其进行总体评价后发现, 该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量, 如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化, 或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;
- 7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化, 使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- 8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

1) 可供出售金融资产的减值准备:

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

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

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

2) 持有至到期投资的减值准备:

对于持有至到期投资, 有客观证据表明其发生了减值的, 根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失; 计提后如有证据表明其价值已恢复, 原确认的减值损失可予以转回, 记入当期损益, 但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

10、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

本公司合并范围内的关联方不计提坏账准备。

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额在 600 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备, 计入当期损益。单独测试未发

	生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备
--	-------------------------

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

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

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	30.00%	30.00%
3—4 年	60.00%	60.00%
4—5 年	100.00%	100.00%
5 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

11、存货

(1) 存货的分类

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

(2) 发出存货的计价方法

计价方法：其他

存货发出时材料按加权平均成本法计价、开发产品按个别计价法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

(4) 存货的盘存制度

盘存制度：永续盘存制

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品

摊销方法：一次摊销法

包装物

摊销方法：一次摊销法

12、长期股权投资

(1) 投资成本的确定

- 1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见“同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”
- 2) 其他方式取得的长期股权投资 以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2) 后续计量及损益确认

1) 后续计量

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

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

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

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

2) 损益确认

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

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

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不再转回。

13、投资性房地产

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

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

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

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

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

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

投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

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

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

(2) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

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

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

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

(3) 各类固定资产的折旧方法

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

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

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

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

类别	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	40	5.00%	2.375%
机器设备	5-10	5.00%	9.5-19%
运输设备	5-10	5.00%	9.5-19%
其他设备	5	5.00%	19%

(4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

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

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

15、在建工程

(1) 在建工程的类别

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

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(3) 在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法

公司在每年末判断在建工程是否存在可能发生减值的迹象。

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

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

在建工程的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

16、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

17、生物资产

生物资产包括消耗性生物资产。消耗性生物资产包括苗木、花卉等。

生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

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

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

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

18、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

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

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

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

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

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

2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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

(2) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

每年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本年年末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

(3) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

每年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。

经复核，该类无形资产的使用寿命仍为不确定。

(4) 无形资产减值准备的计提

对于使用寿命确定的无形资产，如有明显减值迹象的，年末进行减值测试。

对于使用寿命不确定的无形资产，每年末进行减值测试。

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

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减

值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

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

(5) 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

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

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

(6) 内部研究开发项目支出的核算

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

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

19、长期待摊费用

(1) 摊销方法

长期待摊费用在受益期内平均摊销。

(2) 摊销年限

经营租赁方式租入的固定资产改良支出根据受益期限摊销。

20、附回购条件的资产转让

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

21、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

22、收入

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

- 1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- 2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

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

23、政府补助

(1) 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产，但不包括政府作为企业所有者投入的资本。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

(2) 会计政策

1) 政府补助的确认

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

2) 会计处理方法

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

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

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

24、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 确认递延所得税资产的依据

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

25、经营租赁、融资租赁

(1) 经营租赁会计处理

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

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

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

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

(2) 融资租赁会计处理

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

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

26、持有待售资产

(1) 持有待售资产确认标准

本公司将同时符合下列条件的非流动资产确认为持有待售资产：

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

(2) 持有待售资产的会计处理方法

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

27、主要会计政策、会计估计的变更

本报告期主要会计政策、会计估计是否变更

是 否

本报告期主要会计政策、会计估计未发生变更。

(1) 会计政策变更

本报告期主要会计政策是否变更

是 否

(2) 会计估计变更

本报告期主要会计估计是否变更

是 否

28、前期会计差错更正

本报告期是否发现前期会计差错

是 否

本报告期未发现前期会计差错。

(1) 追溯重述法

本报告期是否发现采用追溯重述法的前期会计差错

是 否

(2) 未来适用法

本报告期是否发现采用未来适用法的前期会计差错

是 否

五、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入	3%-17%
营业税	建筑和装饰、房产销售和物业管理等收入	3%-5%
城市维护建设税	流转税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	流转税税额	3%
地方教育费附加	流转税税额	2%
土地增值税	转让房地产取得的增值额	30%-60%
房产税	房产原值或租金收入	1.2%、12%

2、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》第八十六条规定：本公司下属控股子公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司从事林木的培育和种植的所得，可以免征企业所得税；该公司从事花卉、茶以及其他饮料作物和香料作物的种植所得，减半征收企业所得税。

(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

1、子公司情况

(1) 通过设立或投资等方式取得的子公司

单位：元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股子公司	珠海	装饰、装修工程	10,000,000	装饰工程、装修工程，装饰设计、装修设计，装饰装修材料的销售。	10,000,000.00		76.25%	100.00%	是			
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	全资子公司	珠海	房地产信息咨询	1,000,000	房地产信息咨询、房地产投资咨询，物业代理，企业策划，社会经济信息咨询，广告策划、设计、发布。	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是			
珠海世荣物	全资子公司	珠海	物业管理	10,000,000	物业管理、房产	10,000,000.00		100.00%	100.00%	是			

业管理服务有限公司					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	50,000,000	项目投资及投资管理；项目投资引进信息咨询。	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是		
珠海世荣会所管理有限公司	全资子公司	珠海	会所管理	1,000,000	体育场所管理；组织群众文化体育活动；预包装食品兼散装食品、乳制品零售；其他商业零售。	1,000,000.00		100.00%	100.00%	是		
北京世荣兆业控股有限公司	全资子公司	北京	资产管理、项目投资	50,000,000	许可经营项目：无。一般经营项目：资产管理；项目投资；企业管理咨询。	50,000,000.00		100.00%	100.00%	是	12,394,739.08	
北京世荣兆业房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产开发	10,000,000	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	10,000,000.00		51.00%	51.00%	是		

					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。							
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	10,000,000	许可经营项目：无，一般经营项目：投资管理；资产管理；软件开发；销售机械设备、电子产品、五金产品、建筑材料；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示；经济贸易咨询；企业管理咨询。	10,000,000.00	70.00%	70.00%	是			
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	北京	投资管理、资产管理	10,000,000	投资管理；资产管理；销售五金产品、建筑材料、机械设备；设计、制作、代理、发布广告；经济贸易咨询；企业管理咨询；承办展览展示。	10,000,000.00	51.00%	51.00%	是			
威海圣荣浩业房地产开	控股子公司	威海	房地产开发	30,000,000	前置许可经营项目：无。一般经	30,000,000.00	51.00%	51.00%	是	14,320,394.14		

发有限公司					营项目：凭资质从事房地产开发与经营。							
-------	--	--	--	--	--------------------	--	--	--	--	--	--	--

通过设立或投资等方式取得的子公司的其他说明

- 1) 珠海市世荣装饰设计工程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。

(2) 同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例	表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	430,000,00	住宿、餐饮、会议、酒吧、洗衣、美容、按摩、桑拿、停车、医疗保健、健康娱乐(不含游戏、游艺等娱乐经营项目)、健身及配套、附设烟、酒销售;商业运营管理服	430,000,000.00		76.25%	76.25%	是	163,549,519.51		

					务:商业物业管理服务;商场经营管理:商业项目策划、商业活动推广:日用百货零售、批发:食品、饮料、机械、土、沙、石的批发零售;农副产品(不含国家专营产品)的购销;房地产开发经营(凭《房地产企业开发资质证书》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	28,000,000	金属材料、化工原料、橡胶制品、建筑材料、木材、机电设备、印刷用纸的零售;房地产开发经营。	28,000,000.00	76.25%	100.00%	是			

通过同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

- 1) 珠海市斗门区中荣贸易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) 珠海市斗门区世荣实业有限公司少数股东权益列报金额为珠海市斗门区世荣实业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。

(3) 非同一控制下企业合并取得的子公司

单位: 元

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	期末实际投资	实质上构成	持股比例	表决权比	是否合	少数股东权	少数股东权	从母公司所有者
-------	-------	-----	------	------	------	--------	-------	------	------	-----	-------	-------	---------

						额	对子公司净投资的其他项目余额		例	并报表	益	益中用于冲减少数股东损益的金额	权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
珠海市年顺建筑有限公司	控股子公司	珠海	建筑业	26,000,000	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贰级。	33,500,000.00		76.25%	100.00%	是			
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股子公司	珠海	苗木种植及绿化工程	10,000,000	园林绿化工程；苗木种植，花卉种植、销售。	10,000,000.00		76.25%	100.00%	是			
珠海粤盛投资管理有限公司	控股子公司	珠海	房地产开发	30,000,000	房地产开发与经营管理；建筑工程设备租赁。	42,485,918.32		76.25%	100.00%	是			

通过非同一控制下企业合并取得的子公司的其他说明

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、合并范围发生变更的说明

合并报表范围发生变更说明

适用 不适用

七、合并财务报表主要项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末数			期初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金:	--	--	55,557.02	--	--	77,600.79
人民币	--	--	55,557.02	--	--	77,600.79
银行存款:	--	--	1,136,625,112.24	--	--	1,169,945,442.55
人民币	--	--	1,136,625,112.24	--	--	1,169,945,442.55
其他货币资金:	--	--	2,662,960.48	--	--	2,730,824.90
人民币	--	--	2,662,960.48	--	--	2,730,824.90
合计	--	--	1,139,343,629.74	--	--	1,172,753,868.24

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

截至2014年6月30日止，其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末金额	年初金额
建筑工程履约及工资保函	1,943,710.48	1,941,923.97
电费保证金	719,250.00	719,250.00
合计	2,662,960.48	2,661,173.97

以上受限货币资金不作为现金及现金等价物在现金流量表中列示。

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的应收账款								
账龄组合	3,840,331.65	100.00%	682,075.01	17.76%	899,880.73	100.00%	267,747.87	29.75%
组合小计	3,840,331.65	100.00%	682,075.01	17.76%	899,880.73	100.00%	267,747.87	29.75%
合计	3,840,331.65	--	682,075.01	--	899,880.73	--	267,747.87	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	2,949,316.31	76.80%	147,465.81	8,865.39	0.99%	443.27
2 至 3 年				891,015.34	99.01%	267,304.60
3 年以上	891,015.34	23.20%	534,609.20	0.00	0.00%	
3 至 4 年	891,015.34	23.20%	534,609.20	0.00	0.00%	
4 至 5 年	0.00	0.00%		0.00	0.00%	
5 年以上	0.00	0.00%		0.00	0.00%	
合计	3,840,331.65	--	682,075.01	899,880.73	--	267,747.87

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

(2) 应收账款中金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
珠海华郡房产开发有限公司	非关联关系	1,939,951.00	1 年以内	50.52%
中国移动通信集团广东有限公司	非关联关系	891,015.34	3 至 4 年	23.20%
瓦锡兰玉柴发动机有限公司	非关联关系	864,000.00	1 年以内	22.50%
珠海市兆丰混凝土有限公司	本公司董事长控制	59,605.84	1 年以内	1.55%
刘章斌	非关联关系	45,194.00	1 年以内	1.18%
合计	--	3,799,766.18	--	98.95%

(3) 应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占应收账款总额的比例
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司董事长控制	59,605.84	1.55%
合计	--	59,605.84	1.55%

3、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	10,524,827.18	100.00%	4,131,812.87	39.26%	8,868,873.46	100.00%	3,969,960.80	44.76%
组合小计	10,524,827.18	100.00%	4,131,812.87	39.26%	8,868,873.46	100.00%	3,969,960.80	44.76%
合计	10,524,827.18	--	4,131,812.87	--	8,868,873.46	--	3,969,960.80	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

 适用 不适用

单位：元

账龄	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备		
	金额	比例		金额	比例			
1 年以内								
其中：								
1 年以内小计	4,810,912.34	45.71%	200,375.73	3,773,663.34	42.55%		188,513.88	
1 至 2 年	1,355,403.54	12.88%	135,540.35	497,797.52	5.61%		49,779.75	
2 至 3 年	214,700.00	2.04%	64,410.00	906,601.30	10.22%		271,980.39	
3 至 4 年	1,030,811.30	9.79%	618,486.79	577,811.30	6.52%		346,686.78	
4 至 5 年	0.00	0.00%		0.00	0.00%			
5 年以上	3,113,000.00	29.58%	3,113,000.00	3,113,000.00	35.10%		3,113,000.00	
合计	10,524,827.18	--	4,131,812.87	8,868,873.46	--		3,969,960.80	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 金额较大的其他应收款的性质或内容

单位：元

单位名称	金额	款项的性质或内容	占其他应收款总额的比例
第一名	3,113,000.00	欠款	29.58%
第二名	1,879,686.90	墙改基金	17.86%
第三名	751,256.00	保障金	7.14%
第四名	628,923.73	租赁押金	5.98%
第五名	584,000.00	工程押金	5.55%
合计	6,956,866.63	--	66.11%

说明

(3) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
第一名	非关联方	3,113,000.00	5 年以上	29.58%
第二名	非关联方	1,879,686.90	1 年以内	17.86%
第三名	非关联方	751,256.00	1 年以内	7.14%
第四名	非关联方	628,923.73	1-2 年	5.98%
第五名	非关联方	584,000.00	2-4 年	5.55%
合计	--	6,956,866.63	--	66.11%

4、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	260,530,850.13	99.90%	127,209,418.74	99.80%

1 至 2 年	250,000.00	0.10%	250,000.00	0.20%
2 至 3 年	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3 年以上	0.00	0.00%	0.00	0.00%
合计	260,780,850.13	--	127,459,418.74	--

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	时间	未结算原因
第一名	非关联方	189,726,058.00	2013 年	按合同约定付款
第二名	非关联方	30,000,000.00	2013 年	按合同约定付款
第三名	非关联方	23,758,680.00	2013 年	按合同约定付款
第四名	非关联方	5,116,864.19	2013 年	未到结算期
第五名	非关联方	3,000,000.00	2013 年	按合同约定付款
合计	--	251,601,602.19	--	--

(3) 预付款项的说明

期末预付款项比年初预付款项增加133,321,431.39元，增加比例为104.60%。增加的主要原因为公司竞得土地按合同约定付款。

5、存货

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	148,562.32		148,562.32	10,992.92		10,992.92
库存商品	490.17		490.17	1,529.89		1,529.89
消耗性生物资产	17,176,623.59		17,176,623.59	14,693,240.50		14,693,240.50
开发成本	2,323,209,588.63		2,323,209,588.63	1,309,997,116.69		1,309,997,116.69
开发产品	178,780,005.63		178,780,005.63	370,702,102.94		370,702,102.94
工程施工	73,941,698.61		73,941,698.61	35,712,139.26		35,712,139.26
合计	2,593,256,968.95		2,593,256,968.95	1,731,117,122.20		1,731,117,122.20

存货的说明

计入年末存货余额的借款费用资本化金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入 开发产品金额	其他减少	
蓝湾半岛一~二期	12,196,218.75	16,704,484.82			28,900,703.57
蓝湾半岛三期		3,965,971.08			3,965,971.08
蓝湾半岛四~五期		3,771,270.86			3,771,270.86
合计	12,196,218.75	24,441,726.76			36,637,945.51

6、其他流动资产

单位： 元

项目	期末数	期初数
国债逆回购投资		253,132,776.89
预交税费	51,566,982.63	
合计	51,566,982.63	253,132,776.89

7、对合营企业投资和联营企业投资

单位： 元

被投资单位名 称	本企业持股比 例	本企业在被投 资单位表决权 比例	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总 额	本期营业收入 总额	本期净利润
一、联营企业							
珠海市斗门区 世荣小额贷款 有限公司	22.88%	30.00%	81,692,122.21	23,601,544.00	58,090,578.21	6,965,837.67	3,830,207.21

8、长期股权投资

(1) 长期股权投资明细情况

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	权益法	17,500,000.00	20,265,374.60	-830,937.83	19,434,436.77	22.88%	30.00%	间接持股			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	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00		5,200,000.00	17.88%	17.88%				
合计	--	22,700,000.00	25,465,374.60	-830,937.83	24,634,436.77	--	--	--			1,980,000.00

9、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	76,963,982.00	5,390,836.08		82,354,818.08
1.房屋、建筑物	76,963,982.00	5,390,836.08		82,354,818.08
二、累计折旧和累计摊销合计	4,488,038.01	935,557.76		5,423,595.77
1.房屋、建筑物	4,488,038.01	935,557.76		5,423,595.77
三、投资性房地产账面净值合计	72,475,943.99	4,455,278.32		76,931,222.31
1.房屋、建筑物	72,475,943.99	4,455,278.32		76,931,222.31
四、投资性房地产减值准备累计金额合计	0.00			
1.房屋、建筑物	0.00			
五、投资性房地产账面价值合计	72,475,943.99	4,455,278.32		76,931,222.31
1.房屋、建筑物	72,475,943.99	4,455,278.32		76,931,222.31

单位：元

	本期
本期折旧和摊销额	935,557.76
投资性房地产本期减值准备计提额	0.00

10、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计：	134,245,854.95	29,793,483.07		164,039,338.02
其中：房屋及建筑物	114,362,220.56	29,131,665.18		143,493,885.74
机器设备	7,195,940.00	18,050.00		7,213,990.00
运输工具	6,101,557.00	232,800.00		6,334,357.00
其他设备	6,586,137.39	410,967.89		6,997,105.28
--	期初账面余额	本期新增	本期计提	本期减少
二、累计折旧合计：	23,622,673.46	37,479.39	2,635,495.30	26,295,648.15
其中：房屋及建筑物	14,279,681.29	37,479.39	1,355,570.24	15,672,730.92

机器设备	2,792,721.36		346,996.40		3,139,717.76
运输工具	3,540,579.28		374,037.44		3,914,616.72
其他设备	3,009,691.53		558,891.22		3,568,582.75
--	期初账面余额	--			本期期末余额
三、固定资产账面净值合计	110,623,181.49	--			137,743,689.87
其中：房屋及建筑物	100,082,539.27	--			127,821,154.82
机器设备	4,403,218.64	--			4,074,272.24
运输工具	2,560,977.72	--			2,419,740.28
其他设备	3,576,445.86	--			3,428,522.53
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	110,623,181.49	--			137,743,689.87
其中：房屋及建筑物	100,082,539.27	--			127,821,154.82
机器设备	4,403,218.64	--			4,074,272.24
运输工具	2,560,977.72	--			2,419,740.28
其他设备	3,576,445.86	--			3,428,522.53

本期折旧额 2,672,974.69 元；本期由在建工程转入固定资产原价为 9,730,561.88 元。

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面净值	备注
房屋及建筑物	60,902,226.15	9,301,748.03		51,600,478.12	珠海市金湾区三灶工业区厂房

11、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三灶厂房				6,633,511.83		6,633,511.83
其他	1,255,783.00		1,255,783.00	1,162,793.60		1,162,793.60

合计	1,255,783.00		1,255,783.00	7,796,305.43		7,796,305.43
----	--------------	--	--------------	--------------	--	--------------

(2) 在建工程的说明

在建工程的说明：期末在建工程比年初在建工程减少6,540,522.43元，减少比例为83.89%。减少的主要原因为三灶厂房转入固定资产。

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位： 元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	9,200,635.50	40,000.00		9,240,635.50
土地使用权	6,877,188.50			6,877,188.50
软件	2,323,447.00	40,000.00		2,363,447.00
二、累计摊销合计	1,665,665.97	233,571.03		1,899,237.00
土地使用权	825,262.58	68,771.88		894,034.46
软件	840,403.39	164,799.15		1,005,202.54
三、无形资产账面净值合计	7,534,969.53	-193,571.03		7,341,398.50
土地使用权	6,051,925.92	-68,771.88		5,983,154.04
软件	1,483,043.61	-124,799.15		1,358,244.46
四、减值准备合计				
土地使用权				
软件				
无形资产账面价值合计	7,534,969.53	-193,571.03		7,341,398.50
土地使用权	6,051,925.92	-68,771.88		5,983,154.04
软件	1,483,043.61	-124,799.15		1,358,244.46

本期摊销额 233,571.03 元。

13、商誉

单位： 元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
珠海市年顺建筑有限公司	7,260,749.12			7,260,749.12	
合计	7,260,749.12			7,260,749.12	

说明商誉的减值测试方法和减值准备计提方法

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，本期账面净资产11,552.48万元，收购成本为3,350.00万元。本期测试商誉无减值情形。

14、长期待摊费用

单位：元

项目	期初数	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末数	其他减少的原因
苗场设施	3,049,805.88		227,140.44		2,822,665.44	
装修费	737,632.52		163,918.32		573,714.20	
合计	3,787,438.40		391,058.76		3,396,379.64	--

长期待摊费用的说明

苗场设施费2,822,665.44元为本公司之控股孙公司珠海市绿怡居园艺工程有限公司租用苗场增加工作场所设施。办公室装修工程款573,714.20元为本公司之子公司北京世荣兆业控股有限公司办公场所装修工程支出。

15、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

单位：元

项目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	377,737.00	250,740.52
预估税费	9,920,007.40	9,549,059.84
预售收入预计毛利	14,978,122.80	10,101,483.94
存货内部利润	17,445,938.02	17,453,078.70
小计	42,721,805.22	37,354,363.00
递延所得税负债：		
非同一控制企业合并增值	4,201,949.46	4,201,949.46
小计	4,201,949.46	4,201,949.46

未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	3,302,939.69	3,234,746.56
可抵扣亏损	19,741,804.09	51,454,981.38
合计	23,044,743.78	54,689,727.94

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末数	期初数	备注
2014		7,410,599.52	
2015		12,710,038.27	
2016	2,309,771.56	19,210,336.42	
2017	3,187,857.28	3,207,759.14	
2018	8,895,047.23	8,916,248.03	
2019	5,349,128.02		
合计	19,741,804.09	51,454,981.38	--

应纳税差异和可抵扣差异项目明细

单位：元

项目	暂时性差异金额	
	期末	期初
应纳税差异项目		
非同一控制企业合并增值	16,807,797.85	16,807,797.85
小计	16,807,797.85	16,807,797.85
可抵扣差异项目		
资产减值准备	1,510,948.19	1,002,962.11
预估税费	39,680,029.60	38,196,239.36
预售收入预计毛利	59,912,491.20	40,405,935.76
存货内部利润	69,783,752.08	69,812,314.80
小计	170,887,221.07	149,417,452.03

16、资产减值准备明细

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少		期末账面余额
			转回	转销	
一、坏账准备	4,237,708.67	576,179.21			4,813,887.88
二、投资性房地产减值准备	0.00				
三、固定资产减值准备	0.00				
四、无形资产减值准备	0.00				
合计	4,237,708.67	576,179.21			4,813,887.88

17、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	644,900,000.00	145,000,000.00
合计	644,900,000.00	145,000,000.00

短期借款分类的说明

期末短期借款比年初短期借款增加499,900,000.00元，增加比例为344.76%，增加的主要原因为借款的增加。

18、应付账款

(1) 应付账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
应付工程款	199,569,396.14	213,827,285.67
应付材料及设备款	9,493,186.85	4,389,560.64
其他	115,754.37	102,338.65
合计	209,178,337.36	218,319,184.96

19、预收账款

(1) 预收账款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预收房款	605,353,152.00	467,977,370.00
其他	1,046,510.80	773,532.00
合计	606,399,662.80	468,750,902.00

20、应付职工薪酬

单位：元

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,735,187.71	26,991,055.86	33,949,447.63	4,776,795.94
二、职工福利费		1,373,879.52	1,373,879.52	
三、社会保险费		3,015,277.07	3,015,277.07	

其中：医疗保险费		811,652.40	811,652.40	
基本养老保险费		1,914,371.95	1,914,371.95	
失业保险费		152,525.77	152,525.77	
工伤保险费		65,554.48	65,554.48	
生育保险费		71,172.47	71,172.47	
四、住房公积金		796,360.00	796,360.00	
五、辞退福利		64,105.00	64,105.00	
六、其他	1,489,424.14	1,309,995.51	1,632,462.79	1,166,956.86
其中：工会经费和职工教育经费	1,489,424.14	1,309,995.51	1,632,462.79	1,166,956.86
合计	13,224,611.85	33,550,672.96	40,831,532.01	5,943,752.80

应付职工薪酬中属于拖欠性质的金额 0.00 元。

工会经费和职工教育经费金额 1,309,995.51 元，非货币性福利金额 0.00 元，因解除劳动关系给予补偿 64,105.00 元。

应付职工薪酬预计发放时间、金额等安排

本公司当月薪酬次月发放。

21、应交税费

单位：元

项目	期末数	期初数
增值税	110.73	-788,284.76
营业税	3,065,490.87	-15,307,605.52
企业所得税	3,240,902.15	32,621,422.57
个人所得税	2,809,009.34	331,344.36
城市维护建设税	214,584.36	-1,069,642.68
土地增值税	1,018,831.00	45,740,239.62
房产税	65,402.28	45,965.73
印花税	38,004.93	115,569.68
教育费附加	91,964.74	-458,216.67
地方教育费附加	61,303.60	-313,043.29
堤围费	59,128.23	-308,365.15
土地使用税	191,620.00	
合计	10,856,352.23	60,609,383.89

应交税费说明，所在地税务机关同意各分公司、分厂之间应纳税所得额相互调剂的，应说明税款计算过程

应交税费的说明：期末应交税费比年初应交税费减少49,753,031.66元，减少比例为82.09%。减少的主要原因为缴纳了企业所得税和土地增值税。

22、其他应付款

(1) 其他应付款情况

单位：元

项目	期末数	期初数
预估税费	34,195,870.87	35,132,941.30
其他	41,081,962.15	51,863,186.61
合计	75,277,833.02	86,996,127.91

(2) 账龄超过一年的大额其他应付款情况的说明

单位名称	金额	未偿还原因	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	---

(3) 金额较大的其他应付款说明内容

单位名称	金额	未偿还原因	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	---

23、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债情况

单位：元

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

(2) 一年内到期的长期借款

一年内到期的长期借款

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款		1,000,000.00
合计		1,000,000.00

一年内到期的长期借款中属于逾期借款获得展期的金额 0.00 元。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末数	期初数
抵押借款	1,000,000,000.00	584,000,000.00
合计	1,000,000,000.00	584,000,000.00

(2) 金额前五名的长期借款

单位：元

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末数		期初数	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
招商银行股份有限公司珠海分行	2014 年 06 月 20 日	2017 年 06 月 20 日	人民币元	6.15%		159,000,000		
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013 年 05 月 14 日	2016 年 05 月 13 日	人民币元	6.15%		81,250,000		81,250,000
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013 年 07 月 31 日	2016 年 07 月 16 日	人民币元	6.15%		70,000,000		70,000,000
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013 年 07 月 17 日	2016 年 07 月 16 日	人民币元	6.15%		50,000,000		50,000,000
中国建设银行股份有限公司珠海分行	2013 年 08 月 02 日	2016 年 07 月 16 日	人民币元	6.15%		50,000,000		50,000,000
合计	--	--	--	--	--	410,250,000	--	251,250,000

25、其他非流动负债

单位：元

项目	期末账面余额	期初账面余额
递延收益	23,852,353.00	
合计	23,852,353.00	

其他非流动负债说明

期末其他非流动负债比年初增加23,852,353.00元，增加比例为100%，增加的原因为本期收到拆迁补偿财政专项补助款。涉及政府补助的负债项目

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助	本期计入营业	其他变动	期末余额	与资产相关/与

		金额	外收入金额			收益相关
拆迁补偿财政专项补助		23,852,353.00			23,852,353.00	
合计		23,852,353.00			23,852,353.00	--

26、股本

单位：元

	期初数	本期变动增减（+、-）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	646,095,632.00						646,095,632.00

27、资本公积

单位：元

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

28、盈余公积

单位：元

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	39,273,605.37	4,149,151.59		43,422,756.96
合计	39,273,605.37	4,149,151.59		43,422,756.96

29、未分配利润

单位：元

项目	金额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	850,308,418.48	--
调整后年初未分配利润	850,308,418.48	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	39,439,061.71	--
减：提取法定盈余公积	4,149,151.59	
应付普通股股利	51,687,650.56	
期末未分配利润	833,910,678.04	--

调整年初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关规定进行追溯调整，影响年初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响年初未分配利润 0.00 元。

- 3)、由于重大会计差错更正，影响年初未分配利润 0.00 元。
 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响年初未分配利润 0.00 元。
 5)、其他调整合计影响年初未分配利润 0.00 元。

30、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	275,706,838.00	335,696,346.93
其他业务收入	22,858,787.85	8,569,785.55
营业成本	193,997,537.35	212,619,559.54

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26
合计	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26
合计	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26
合计	275,706,838.00	171,609,689.34	335,696,346.93	204,778,710.26

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	主营业务收入	占公司全部营业收入的比例
第一名	2,293,600.00	0.77%
第二名	2,273,150.00	0.76%
第三名	2,158,600.00	0.72%
第四名	2,138,042.00	0.72%
第五名	2,131,737.00	0.71%
合计	10,995,129.00	3.68%

营业收入的说明

其他业务收入包括建筑劳务收入、投资性房地产租赁收入、物业管理收入、园林绿化收入、会所经营收入等。

31、营业税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	16,413,765.06	18,968,322.24	房产销售和物业管理等收入的 5%，建筑和装饰等收入的 3%
城市维护建设税	1,148,770.32	1,330,610.45	按流转税税额的 7%
教育费附加	492,330.18	570,261.60	按流转税税额的 3%
投资性房地产房产税	173,877.12	151,394.55	按租金收入的 12%
地方教育费附加	328,220.16	380,144.41	按流转税税额的 2%
土地增值税	6,231,307.37	14,608,657.78	转让房地产增值额的 30%-60%
堤围防护费	313,852.19	402,196.50	
合计	25,102,122.40	36,411,587.53	--

营业税金及附加的说明

本期营业税金及附加比上期减少11,309,465.13元，减少比例为31.06%，减少的主要原因为：本期可结转的商品房销售收入较上期减少。

32、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
代理佣金	3,755,340.95	5,537,728.96
广告策划费	5,389,810.53	3,026,465.05
业务宣传费	1,857,658.30	2,082,413.30

工资	1,378,125.76	2,365,748.20
其他	2,432,424.11	2,041,652.47
合计	14,813,359.65	15,054,007.98

33、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
工资	7,985,204.91	7,532,090.10
业务招待费	3,560,103.90	2,596,037.30
咨询服务费	1,325,930.00	2,167,600.02
其他	13,892,506.35	12,189,176.38
合计	26,763,745.16	24,484,903.80

34、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	5,223,632.50	12,152,293.30
减：利息收入	3,816,454.41	2,147,414.18
汇兑损益		
其他	1,752,893.33	1,131,698.36
合计	3,160,071.42	11,136,577.48

35、投资收益**(1) 投资收益明细情况**

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,149,062.17	-853,843.17
处置长期股权投资产生的投资收益		695,530,262.73
其他	1,022,958.44	
合计	2,172,020.61	694,676,419.56

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益

单位： 元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
珠海华郡房产开发有限公司		-1,761,414.51	转让全部股权
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	1,149,062.17	907,571.34	企业盈利
合计	1,149,062.17	-853,843.17	--

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

本期金额比上期金额减少692,504,398.95元，减少比例为99.69%，减少的主要原因为上期发生大额的股权转让收益，本期未发生。

公司不存在投资收益汇回有重大限制的情形。

36、资产减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	576,179.21	308,810.21
二、其他	0.00	0.00
合计	576,179.21	308,810.21

37、营业外收入

(1) 营业外收入情况

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	1,292,119.33	334,036.56	1,292,119.33
合计	1,292,119.33	334,036.56	1,292,119.33

38、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,000,000.00	1,380,000.00	1,000,000.00
其中：公益性捐赠支出		1,380,000.00	
其他	89,800.94	44,553.77	89,800.94
合计	1,089,800.94	1,424,553.77	89,800.94

39、所得税费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	5,222,212.24	191,368,705.71
递延所得税调整	-5,367,442.22	191,547.97
合计	-145,229.98	191,560,253.68

40、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

本公司按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露(2010年修订)》(“中国证券监督管理委员会公告[2010]2号”)、《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益(2008)》(“中国证券监督管理委员会公告[2008]43号”)要求计算的每股收益如下:

(1) 计算结果

报告期利润	本期数		上期数	
	基本每股收益	稀释每股收益	基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润(I)	0.06	0.06	0.64	0.64
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润(II)	0.06	0.06	0.03	0.03

(2) 每股收益的计算过程

项目	序号	本期数	上期数
归属于本公司普通股股东的净利润	1	39,439,061.71	412,464,860.24
扣除所得税影响后归属于母公司普通股股东净利润的非经常性损益	2	675,385.04	394,665,360.89
扣除非经常性损益后的归属于本公司普通股股东的净利润	3=1-2	38,763,676.67	17,799,499.35
年初股份总数	4	646,095,632.00	461,496,880.00
报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加的股份数	5	---	184,598,752.00
报告期因发行新股或债转股等增加的股份数	6	---	---
发行新股或债转股等增加股份下一月份起至报告期期末的月份数	7	---	---
报告期因回购等减少的股份数	8	---	---
减少股份下一月份起至报告期期末的月份数	9	---	---
报告期缩股数	10	---	---
报告期月份数	11	6	6
发行在外的普通股加权平均数	12=4+5+6×7 ÷11-8×9÷11-10	646,095,632.00	646,095,632.00
因同一控制下企业合并而调整的发行在外的普通股加权平均数(I)	13	646,095,632.00	646,095,632.00
注: (若无需调整, 直接填列上一行金额)			
基本每股收益(I)	14=1÷13	0.06	0.64
基本每股收益(II)	15=3÷12	0.06	0.03

已确认为费用的稀释性潜在普通股利息及其他影响因素	16	---	---
所得税率	17	---	---
转换费用	18	---	---
可转换公司债券、认股权证、股份期权等转换或行权而增加的股份数	19	---	---
稀释每股收益（I）	$20=[1+(16-18) \times (100\%-17)] \div (13+19)$	0.06	0.64
稀释每股收益（II）	$21=[3+(16-18) \times (100\%-17)] \div (12+19)$	0.06	0.03

(1) 基本每股收益

基本每股收益= $P_0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中： P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润； S 为发行在外的普通股加权平均数； S_0 为年初股份总数； S_1 为报告期内因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期内因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期内因回购等减少股份数； S_k 为报告期内缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益

$$\text{稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中， P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

41、现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
利息收入	3,816,454.41
往来款等	48,222,899.20
合计	52,039,353.61

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	金额
现金支付的营业费用、管理费用、营业外支出和其他业务成本等	33,159,049.46
往来款等	141,769,288.92
合计	174,928,338.38

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	金额
筹资费用	22,674,850.00
合计	22,674,850.00

42、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	36,672,179.64	546,276,334.61
加：资产减值准备	576,179.21	308,810.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,608,532.45	3,129,539.45
无形资产摊销	233,571.03	113,636.11
长期待摊费用摊销	391,058.76	307,571.28
财务费用（收益以“-”号填列）	5,223,632.50	12,152,293.30
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,172,020.61	-694,676,419.56
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,367,442.22	191,547.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	-813,845,766.99	94,176,795.09
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-195,019,738.29	-17,940,818.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	59,652,029.57	68,672,274.55
经营活动产生的现金流量净额	-910,047,784.95	12,711,564.92
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	1,136,680,669.26	1,110,111,462.15
减：现金的期初余额	1,170,092,694.27	289,856,137.78
减：现金等价物的期初余额	253,132,776.89	
现金及现金等价物净增加额	-286,544,801.90	820,255,324.37

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末数	期初数

一、现金	1,136,680,669.26	1,170,092,694.27
其中：库存现金	55,557.02	77,600.79
可随时用于支付的银行存款	1,136,625,112.24	1,169,945,442.55
可随时用于支付的其他货币资金		69,650.93
二、现金等价物		253,132,776.89
三、期末现金及现金等价物余额	1,136,680,669.26	1,423,225,471.16

现金流量表补充资料的说明

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

八、关联方及关联交易

1、本企业的子公司情况

子公司全称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	持股比例	表决权比例	组织机构代码
珠海市斗门区世荣实业有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产开发	430,000,000.00	76.25%	76.25%	70777825-4
珠海市斗门区中荣贸易有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产开发	28,000,000.00	76.25%	100.00%	72549001-9
珠海市世荣装饰设计工程有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	装饰、装修工程	10,000,000.00	76.25%	100.00%	69813367-2
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	梁家荣	房地产信息咨询	1,000,000.00	100.00%	100.00%	55171314-6
珠海世荣物业管理服务有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	刘育泉	物业管理	10,000,000.00	100.00%	100.00%	55366764-9
珠海市年顺建筑有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	陈宇	建筑业	26,000,000.00	76.25%	100.00%	19267558-9
珠海市绿怡居园艺工程有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	陈顶炎	苗木种植及绿化工程	10,000,000.00	76.25%	100.00%	69645587-0
珠海世荣会所管理有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	冯虹	会所管理	1,000,000.00	100.00%	100.00%	58635858-6

公司									
珠海世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	郑泽涛	项目投资、投资管理	50,000,000.00	100.00%	100.00%	58637196-7
北京世荣兆业控股有限公司	控股子公司	有限公司	北京	梁家荣	资产管理、项目投资	50,000,000.00	100.00%	100.00%	05928431-9
北京世荣兆业房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	北京	梁家荣	房地产开发	10,000,000.00	51.00%	51.00%	06727403-0
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	北京	郑泽涛	投资管理、资产管理	10,000,000.00	51.00%	51.00%	07663237-0
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	北京	郑泽涛	投资管理、资产管理	10,000,000.00	70.00%	70.00%	08046038-0
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	控股子公司	有限公司	威海	姜圣阳	房地产开发	30,000,000.00	51.00%	51.00%	08298856-8
珠海粤盛投资管理有限公司	控股子公司	有限公司	珠海	郑泽涛	房地产开发	30,000,000.00	76.25%	100.00%	58825857-0

2、本企业的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	关联关系	组织机构代码
一、联营企业									
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	有限责任	珠海	张世明	办理各项小额贷款	50,000,000.00	22.88%	30.00%	联营企业	69812002-X

3、本企业的其他关联方情况

其他关联方名称	与本公司关系	组织机构代码
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	本公司股东日喀则市世荣投资管理有限公司之控股公司	79933947-7
广东世荣投资控股有限公司	为本公司董事长控制	57235224-7
珠海市兆丰混凝土有限公司	为本公司董事长控制	78299434-4

广东兆丰能源技术有限公司	过去 12 个月内曾为本公司董事长控制	69643046-2
--------------	---------------------	------------

4、关联方交易

(1) 采购商品、接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
珠海市兆丰混凝土有限公司	购买商品	市场议价	21,855,763.00	100.00%	30,830,637.50	98.03%

出售商品、提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例	金额	占同类交易金额的比例
珠海市兆丰混凝土有限公司	提供园林工程服务	市场议价	59,605.84	3.22%		
珠海华郡房产开发有限公司	提供建筑劳务	市场议价			585,000.00	0.49%
广东世荣投资控股有限公司	物业管理服务	市场议价	3,944.15	0.05%	6,300.00	0.06%
广东兆丰能源技术有限公司	物业管理服务	市场议价				
珠海华郡房产开发有限公司	物业管理服务	市场议价			47,010.00	0.46%
珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	物业管理服务	市场议价	7,474.37	0.09%	6,300.00	0.06%

(2) 关联租赁情况

公司出租情况表

单位：元

出租方名称	承租方名称	租赁资产种类	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益定价依据	本报告期确认的租赁收益
珠海市斗门区世荣实业有限公司	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	房屋	2014 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	协议价格	18,000.00
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 年 01 月 01 日	2014 年 12 月 31 日	协议价格	9,000.00

5、关联方应收应付款项

上市公司应收关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	珠海市兆丰混凝土有限公司	59,605.84	2,980.29		
其他应收款					
	珠海华郡房产开发有限公司			808,211.55	233,110.58
	广东世荣投资控股有限公司			967.68	48.38
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司			967.46	48.37

上市公司应付关联方款项

单位：元

项目名称	关联方	期末金额	期初金额
预收账款			
	珠海华郡房产开发有限公司		7,835.00
应付账款			
	珠海市兆丰混凝土有限公司	3,344,665.00	2,123,187.50
其他应付款			
	广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	5,390,000.00	5,390,000.00
	珠海华郡房产开发有限公司		37,322.64
	珠海市斗门区世荣小额贷款有限公司	6,000.00	6,000.00
	广东世荣投资控股有限公司	3,000.00	3,000.00
	广东兆丰能源技术有限公司	8,000.00	8,000.00

九、或有事项

1、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

其他或有负债及其财务影响

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

十、承诺事项

1、重大承诺事项

(1)世荣实业以面积为301,044.67平方米的自有土地使用权作为公司向中国建设银行股份有限公司珠海市分行申请借款的抵押物。

(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公司向中国农业银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。

(3)世荣实业以面积为49,050.60平方米的自有土地使用权作为公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；以建筑面积6,410.47平方米的自有房产作为公司向交通银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；

(4)世荣实业以面积为31,746.97平方米的自有土地使用权作为公司向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；以建筑面积6,541.30平方米的自有房产作为公司向招商银行股份有限公司珠海分行申请借款的抵押物；

(5)世荣实业以面积88,906.05平方米的自有土地使用权作为公司向华能贵诚信托有限公司申请借款的抵押物；本公司子公司珠海市斗门区中荣贸易有限公司以面积为259,062.23平方米的自有土地使用权作为本公司向华能贵诚信托有限公司申请借款的抵押物；

(6)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。

(7)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。

(8)世荣实业以建筑面积9,243.46平方米的自有房产作为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行申请借款的抵押物。

(9)世荣实业为珠海市年顺建筑有限公司及珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行5000万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为2014年5月30日至2019年12月31日。

(10)珠海市绿怡居园艺工程有限公司为珠海市年顺建筑有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行2700万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为2014年5月30日至2018年12月31日。

(11)珠海市年顺建筑有限公司为珠海市绿怡居园艺工程有限公司向中国工商银行股份有限公司珠海斗门支行2300万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为2014年5月30日至2018年12月31日。

(12)本公司为世荣实业向招商银行股份有限公司珠海分行15,900万元的最高余额提供连带责任保证，所担保的主债权期限为借款履行完毕两年内。

(13)2007年1月24日，本公司与股东珠海威尔集团有限公司（已更名为“日喀则市世荣投资管理有限公司”）、珠海市海融资产管理有限公司在珠海市签署《协议书》，决定共同投资建设“广东省质子加速器产业化工程研究中心”。根据协议规定，本公司应出资1,180万元，已出资520万元，尚需出资660万元。

2、前期承诺履行情况

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

公司与梁家荣先生于2009年7月正式启动了该股权注入工作，公司计划向梁家荣先生发行10100万股公司股份作为对价购买其持有的世荣实业23.75%的股权，并于2009年12月获得中国证券监督管理委员会上市公司并购重组审核委员会有条件审核通过。2011年8月，公司接有权部门通知，本次交易涉及房地产资产不符合国家宏观调控政策的要求，因此，公司向中国证监会申请撤回了本次交易的申报材料。公司与梁家荣先生于2014年3月28日重新正式启动该股权注入工作。本公司于2014年7月14日收到中国证券监督管理委员会第140779号《中国证监会行政许可申请受理通知书》。

(2) 在本公司《未来三年股东回报规划（2012-2014）》中，公司承诺，在满足相关分红条件的前提下，同时保持利润分配政策的连续性与稳定性的情况下，每年以现金方式分配的利润应不低于当年实现的可分配利润的10%。2012年度公司向全体股东每10股派发现金红利1.5元（含税），合计派发现金红利69,224,532.00元，为2012年度实现的可分配利润268,828,544.46元的25.75%。2013年度公司向全体股东每10股派发现金红利0.8元（含税），合计派发现金红利51,687,650.56元，为2013年度实现的可分配利润37,342,364.32元的138.42%。

十一、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

本公司2014年8月6日对外投资公告中披露:本公司全资子公司北京世荣兆业控股有限公司拟以490万元的价格收购北京绿茵阁商贸有限公司(以下简称绿茵阁)持有的北京世荣兆业投资管理有限公司49%股权，以5.1万元的价格收购绿茵阁控股股东(100%持股)张爱军先生持有的绿茵阁51%股权。截至报告日，该收购事项已全部完成。

(1) 其他应收款

单位：元

种类	期末数				期初数			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
按组合计提坏账准备的其他应收款								
账龄组合	79,973,255.96	100.00%	3,128,559.93	3.91%	69,306,401.30	100.00%	3,141,020.39	4.53%
组合小计	79,973,255.96	100.00%	3,128,559.93	3.91%	69,306,401.30	100.00%	3,141,020.39	4.53%
合计	79,973,255.96	--	3,128,559.93	--	69,306,401.30	--	3,141,020.39	--

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

单位：元

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例		金额	比例	
1 年以内						
其中：	--	--	--	--	--	--
1 年以内小计	76,860,255.96	96.11%	15,559.93	66,100,000.00	95.37%	
1 至 2 年	0.00	0.00%				
2 至 3 年	0.00	0.00%		93,401.30	0.13%	28,020.39
3 至 4 年	0.00	0.00%				
4 至 5 年	0.00	0.00%				

5 年以上	3,113,000.00	3.89%	3,113,000.00	3,113,000.00	4.50%	3,113,000.00
合计	79,973,255.96	--	3,128,559.93	69,306,401.30	--	3,141,020.39

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

适用 不适用

(2) 其他应收款金额前五名单位情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例
第一名	子公司	50,500,000.00	1 年以内	63.15%
第二名	控股子公司	16,000,000.00	1 年以内	20.01%
第三名	控股子公司	5,000,000.00	1 年以内	6.25%
第四名	控股子公司	5,000,000.00	1 年以内	6.25%
第五名	非关联方	3,113,000.00	5 年以上	3.89%
合计	--	79,613,000.00	--	99.55%

(3) 其他应收关联方账款情况

单位：元

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	子公司	50,500,000.00	63.15%
北京世荣兆业控股有限公司	控股子公司	16,000,000.00	20.01%
北京世荣兆业投资管理有限公司	控股子公司	5,000,000.00	6.25%
北京世荣佳业投资管理有限公司	控股子公司	5,000,000.00	6.25%
合计	--	76,500,000.00	95.66%

2、长期股权投资

单位：元

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
珠海市斗门区世荣实业有限公司	成本法	404,156,131.76	404,156,131.76		404,156,131.76	76.25%	76.25%				610,000,000.00
广东威尔质子加速器产业化工程研究中心股份有限公司	成本法	5,200,000.00	5,200,000.00		5,200,000.00	17.88%	17.88%				
珠海市世荣房地产营销顾问有限公司	成本法	1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00	100.00%	100.00%				
珠海世荣物业管理服务有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00		10,000,000.00	100.00%	100.00%				
珠海世荣兆业投资管理有限公司	成本法	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00	100.00%	100.00%				
北京世荣兆业控股有限公司	成本法	40,000,000.00	40,000,000.00		40,000,000.00	80.00%	100.00%	公司全资子公司珠海世荣兆业投资管理有限公司持有另外 20% 股权			
威海圣荣浩业房地产开发有限公司	成本法	15,300,000.00	15,300,000.00		15,300,000.00	51.00%	51.00%				
合计	--	525,656,131.76	525,656,131.76		525,656,131.76	--	--	--			610,000,000.00

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	205,637,975.00	
其他业务收入	0.00	
合计	205,637,975.00	0.00
营业成本	134,503,620.44	0.00

(2) 主营业务（分行业）

单位：元

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产业	205,637,975.00	134,503,620.44		
合计	205,637,975.00	134,503,620.44		

(3) 主营业务（分产品）

单位：元

产品名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
商品房	205,637,975.00	134,503,620.44		
合计	205,637,975.00	134,503,620.44		

(4) 主营业务（分地区）

单位：元

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
珠海	205,637,975.00	134,503,620.44		
合计	205,637,975.00	134,503,620.44		

(5) 公司来自前五名客户的营业收入情况

单位：元

客户名称	营业收入总额	占公司全部营业收入的

		比例
第一名	2,293,600.00	1.12%
第二名	2,273,150.00	1.11%
第三名	2,158,600.00	1.05%
第四名	2,138,042.00	1.04%
第五名	2,131,737.00	1.04%
合计	10,995,129.00	5.36%

营业收入的说明

本期营业收入比上期增加205,637,975.00元，增加的主要原因为：本期可结转的营业收入较上期增加。

4、投资收益

(1) 投资收益明细

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	610,000,000.00	
其他	9,085,525.11	
合计	619,085,525.11	

(2) 按成本法核算的长期股权投资收益

单位： 元

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
珠海市斗门区世荣实业有限公司	610,000,000.00		
合计	610,000,000.00		--

5、现金流量表补充资料

单位： 元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	662,127,147.83	-12,011,281.02
加： 资产减值准备	-12,460.46	-256,850.90
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	663,077.92	655,619.18
无形资产摊销	160,636.86	68,771.88
财务费用（收益以“-”号填列）	35,157.50	
投资损失（收益以“-”号填列）	-619,085,525.11	

存货的减少（增加以“-”号填列）	134,490,023.15	-23,100,436.54
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-13,287,947.74	50,486,165.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-578,162,469.63	165,810,955.24
经营活动产生的现金流量净额	-413,072,359.68	181,652,943.34
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	679,186,474.77	218,516,991.12
减：现金的期初余额	508,955,935.74	31,405,119.03
减：现金等价物的期初余额	253,132,776.89	
现金及现金等价物净增加额	-82,902,237.86	187,111,872.09

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	202,318.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	1,022,958.44	国债逆回购投资收益
减：所得税影响额	321,345.61	
少数股东权益影响额（税后）	228,546.18	
合计	675,385.04	--

计入当期损益的政府补助为经常性损益项目，应说明逐项披露认定理由。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

单位：元

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	2.10%	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.06%	0.06	0.06

3、公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

报告期内，公司主要会计报表项目不存在异常情况。

第十节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表；
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件；
- 三、报告期内在公司选定的信息披露报纸《证券时报》、《中国证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有文件正本及公告原稿；
- 四、载有公司董事长梁家荣先生签名的2014年半年度报告正本。

以上文件均备置于公司证券部以供查阅。

广东世荣兆业股份有限公司

董事长：梁家荣

二〇一四年八月二十八日